


УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор
«Сюрвей.ру»
Ан. А. Миронов
Экз. № 1



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №500-267-11-0324

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 марта 2024 года.
(дата составления отчета: 22 марта 2024 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 №11 от 07.03.2024 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 марта 2024 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 марта 2024 года без НДС округленно составляет:

1 076 600 000,00 (Один миллиард семьдесят шесть миллионов шестьсот 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	467 100 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	369 900 000,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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	239 600 000,00
---	---	----------	---	----------------

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

¹ 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

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ)	7
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	8
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
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
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	20
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
4	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	22
5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	22
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
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)	39
6.4.3	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10 (кадастровый номер 77:01:0004011:6242)	50
6.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	62
6.5.1	Местоположение на карте г. Москвы	62
6.5.2	Локальное местоположение Объекта	63
6.5.3	Данные кадастрового учета:	65
6.6	ДАННЫЕ ВЫПИСОК ИЗ ЕГРН, УВЕДОМЛЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЕГРН	69



6.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	75
7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	79
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.....	79
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	97
7.3	Анализ рынка объекта оценки	98
7.3.1	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	126
7.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	126
7.3.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	127
7.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	130
8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	131
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	135
9.1	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	135
9.2	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	135
9.3	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	140
9.3.1	Рыночный (Сравнительный) Подход	140
9.3.2	Доходный подход.....	142
9.3.3	Затратный подход.....	145
9.4	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	146
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	148
10.1	Объекты-аналоги	149
10.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	151
10.3	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1030.....	158
10.4	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:6242.....	162
10.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1036.....	166
10.6	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ.	170
11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	171
11.1	Объекты-аналоги по аренде	172
11.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	174



11.3	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1030.....	182
11.4	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:6242.....	186
11.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1036.....	190
11.6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	194
11.7	ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК	194
11.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	194
11.9	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ	195
11.10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	201
11.11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	202
11.12	РАСЧЕТ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ	203
11.13	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ 204	
11.13.1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	204
11.13.2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	205
11.13.3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	206
11.14	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ.	208
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	209
12.1	АНАЛИЗ И ПРИЧИНЫ РАСХОЖДЕНИЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	209
12.2	РЕЗУЛЬТАТЫ СОГЛАСОВАНИЯ.....	210
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	212
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	214
14.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ	215
15	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	216



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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 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 №11 от 07.03.2024 г.



1.3 Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО 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 по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость, руб. с НДС	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	668 854 041,96	0,50	452 070 836,55	0,50	560 462 439,26	467 100 000,00
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	529 708 476,96	0,50	358 029 702,40	0,50	443 869 089,68	369 900 000,00



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская- Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Не применялся	0,00	343 168 933,67	0,50	231 948 177,50	0,50	287 558 555,59	239 600 000,00
---	---	----------	---	---------------	------	----------------	------	----------------	------	----------------	----------------



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 марта 2024 года без НДС составляет: **1 076 600 000,00 (Один миллиард семьдесят шесть миллионов шестьсот 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	467 100 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	369 900 000,00
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	239 600 000,00



2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на 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. Доверительное управление. Общая долевая собственность.
Цель оценки	Установление стоимости обусловленной Договором №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Заданием на оценку №11 от 07.03.2024 г.
Оценка проводится в соответствии	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».
Вид стоимости	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.
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки - 22 марта 2024 года; • 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)); • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях. <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>
Дата оценки:	22 марта 2024 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • 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.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-11-0324
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 №500-267-11-0324
 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
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"> Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. 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. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. 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. <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>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	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.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Информация предоставляется в электронном виде, а также в бумажном виде, заверенная подписью и печатью Заказчика. Состав документов и материалов см. в соответствующем разделе Отчета.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Задача оценки:	Оценка производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Собственник имущества:	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 №500-267-11-0324
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.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016 , 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.
Дата составления отчета:	22 марта 2024 года.
Срок проведения оценки:	С 07 марта 2024 года по 22 марта 2024 года.
Порядковый номер отчета:	500-267-11-0324



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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 №500-267-11-0324
 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

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

2.3 Сведения о Оценочной компании

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Оценочная компания	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

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



	<p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №540970 от 30.06.2003 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 177-6С от 14.04.2006 г. и Регистрационный номер 227-9С от 16.06.2009 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г. • Квалификационный аттестат №018739-1 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 29 марта 2021 года.
--	---

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 РСБУ² 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.

² 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), 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 марта 2024 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	№500-267-11-0324
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	№500-267-11-0324
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	№500-267-11-0324
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
*	ИТОГО		77

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.³

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

³ 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.

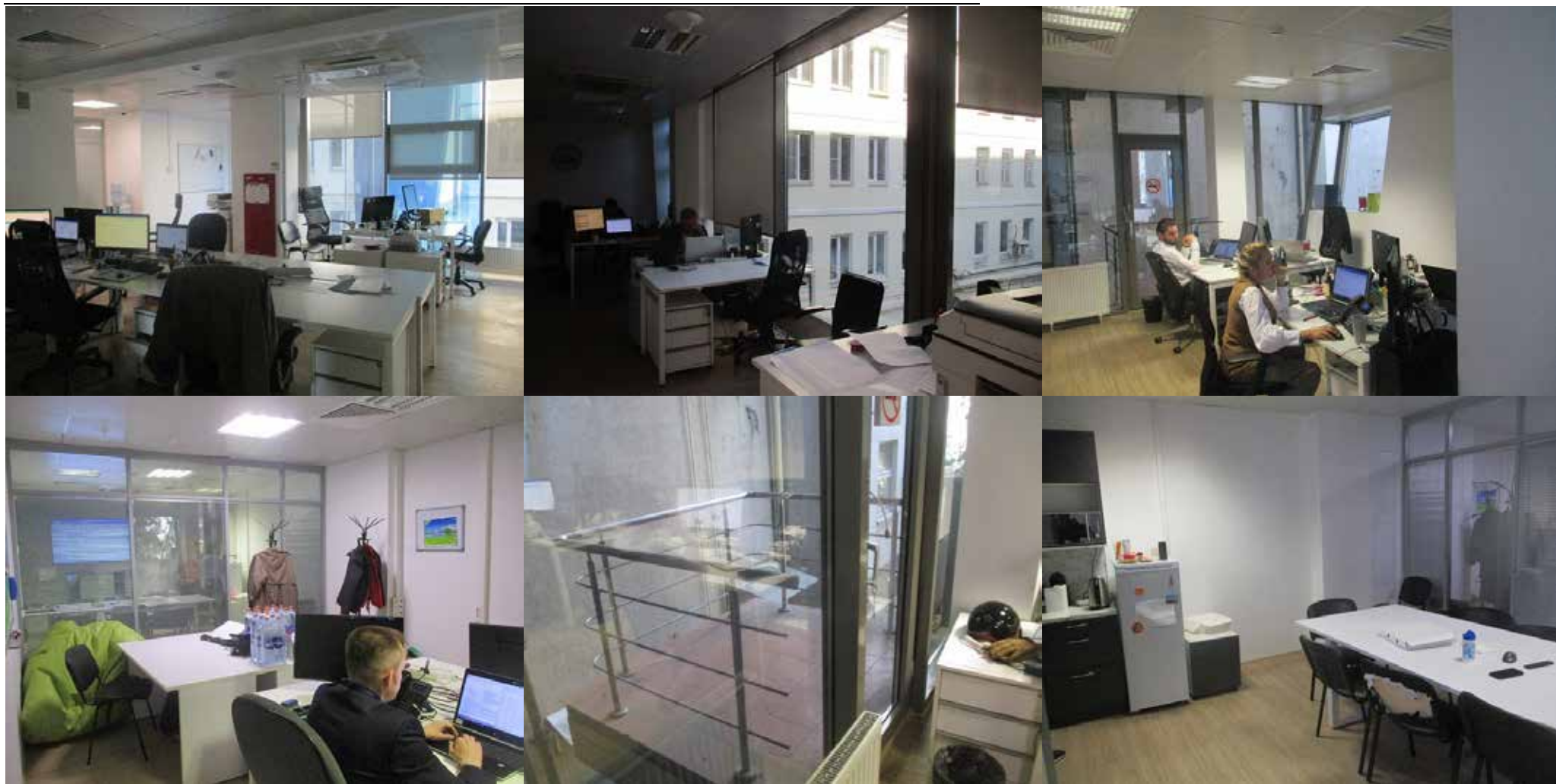
6.4.1 г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6с2 (кадастровый номер 77:01:0004011:1030)











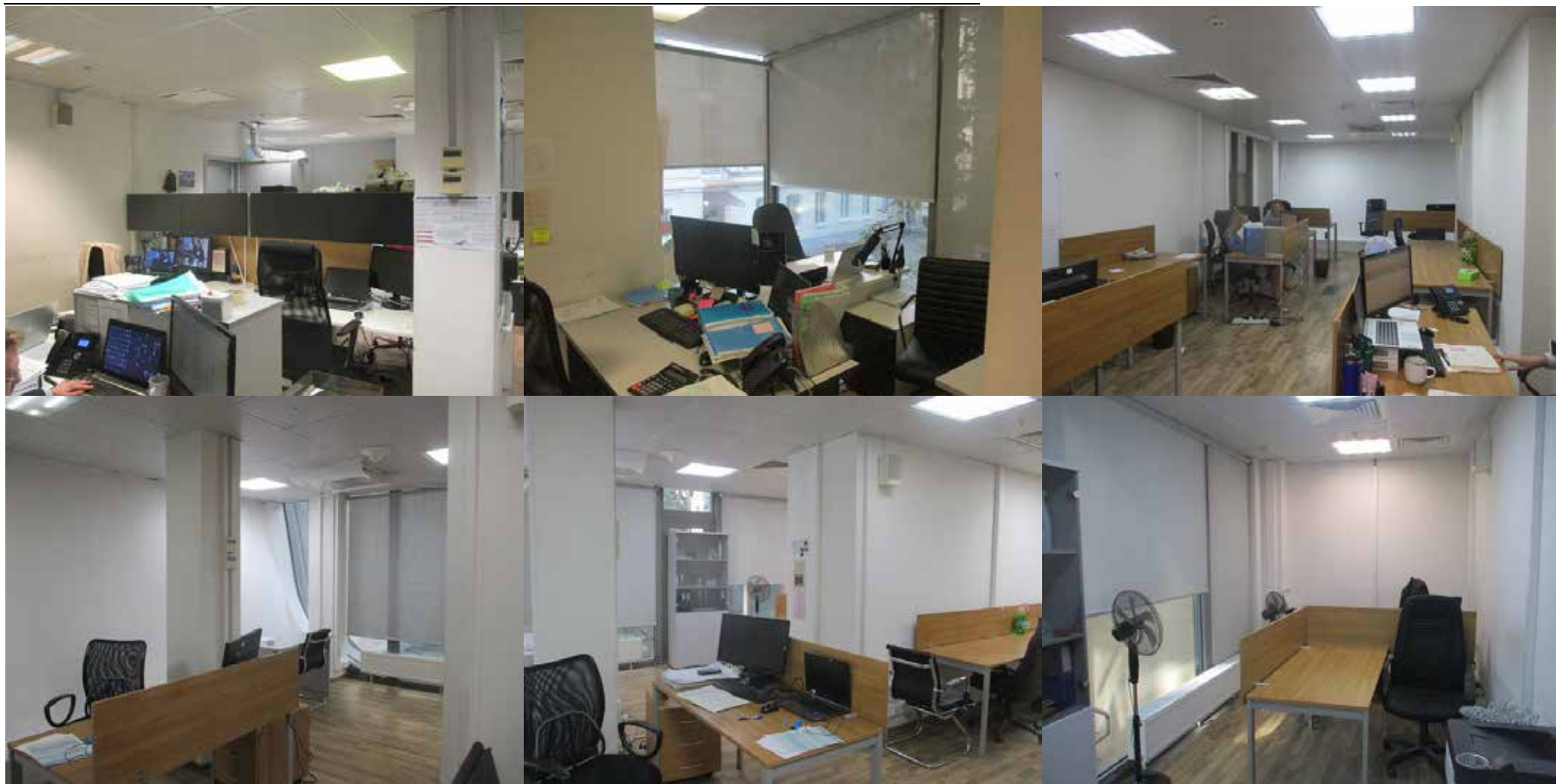


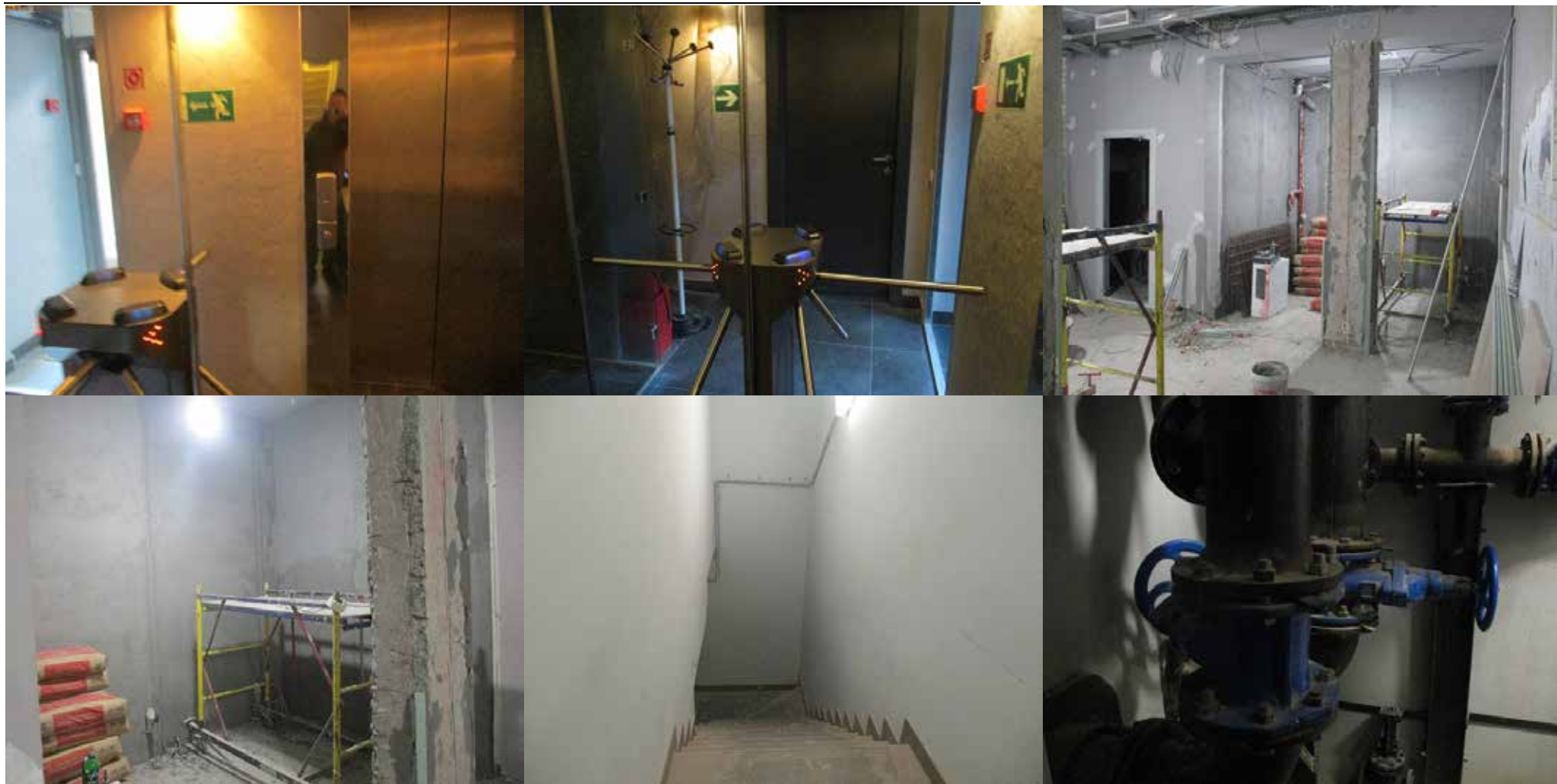
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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





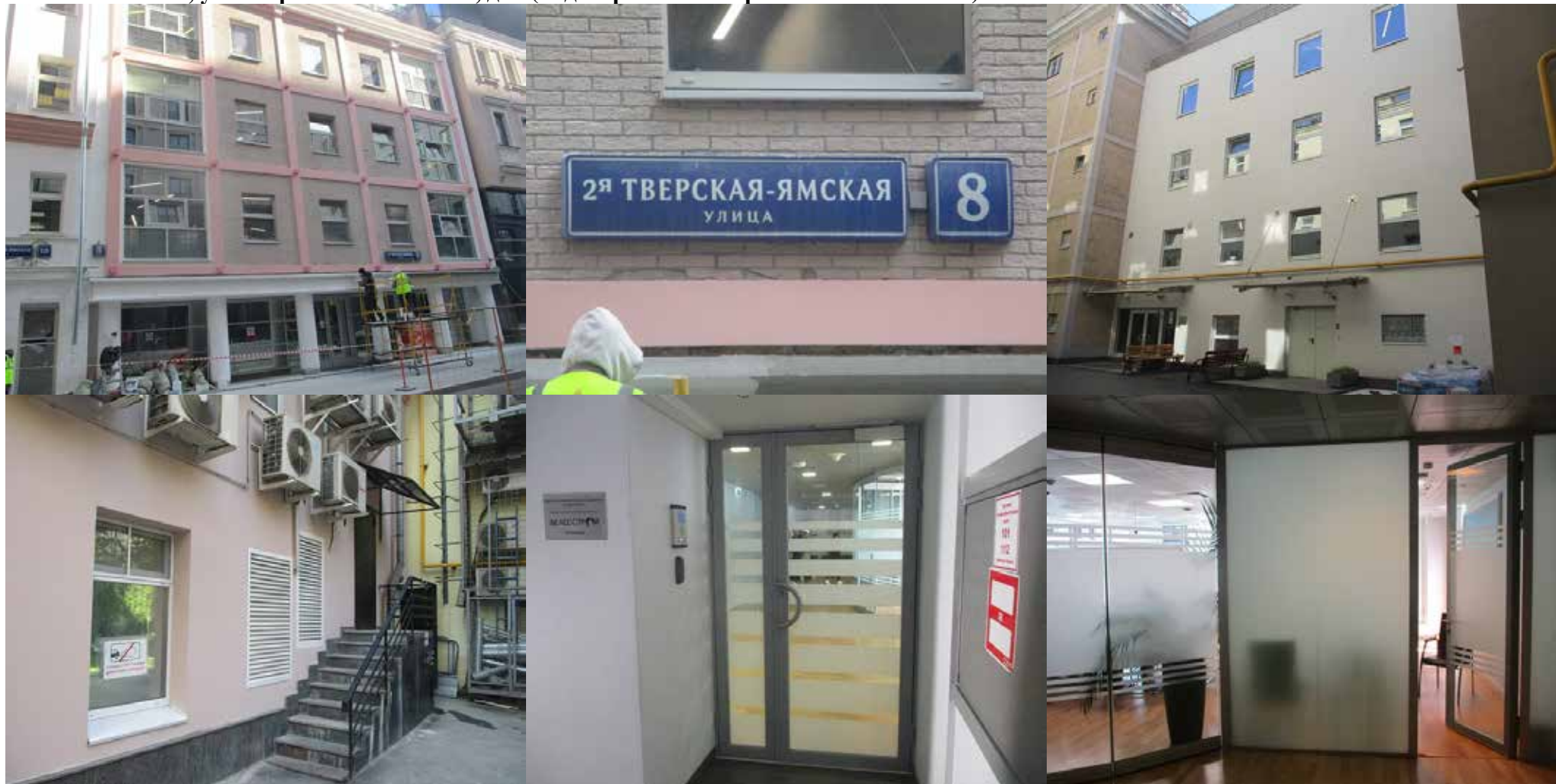




Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика



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



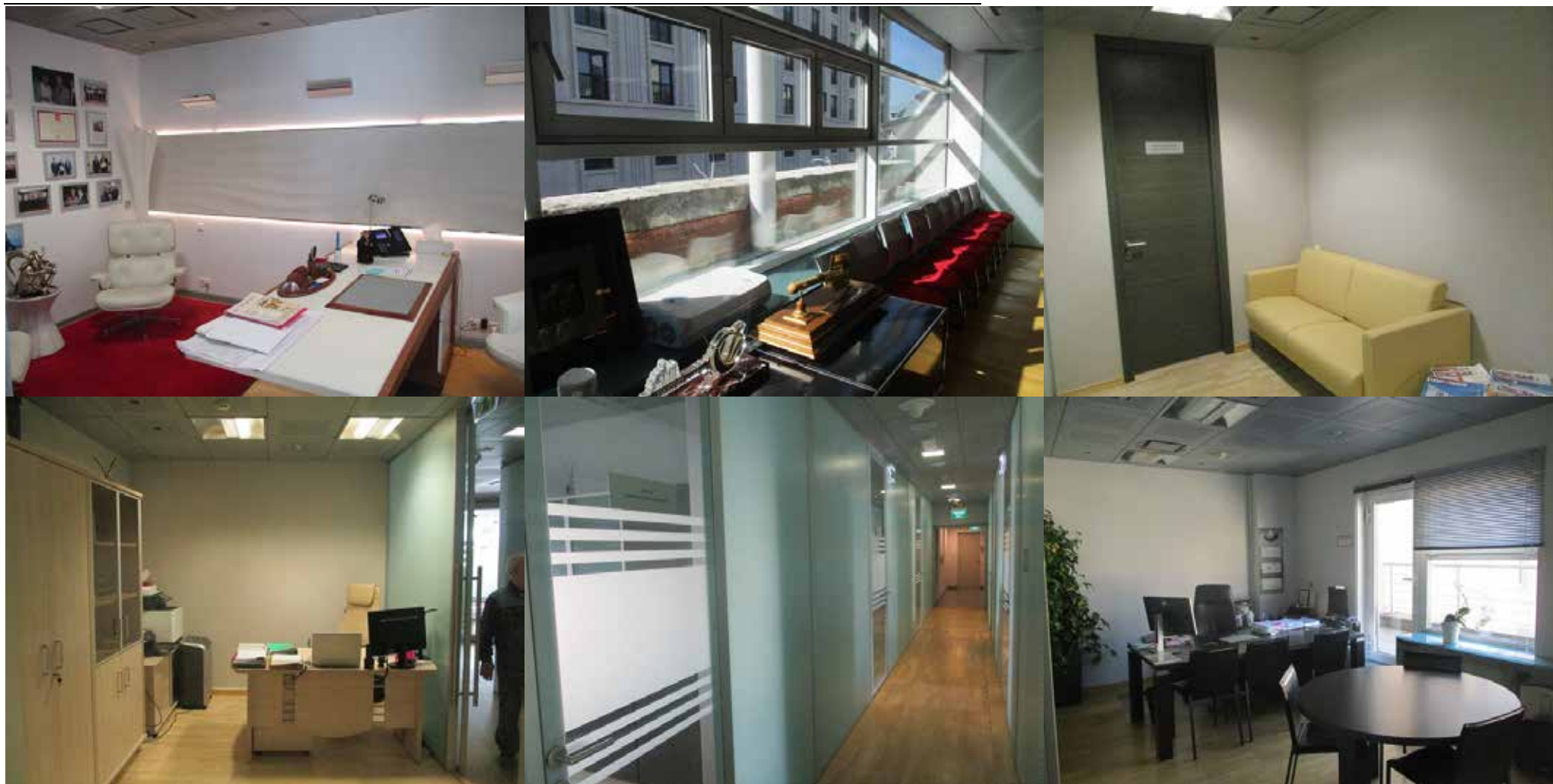


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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 №500-267-11-0324

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 №500-267-11-0324

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 №500-267-11-0324

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 №500-267-11-0324

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



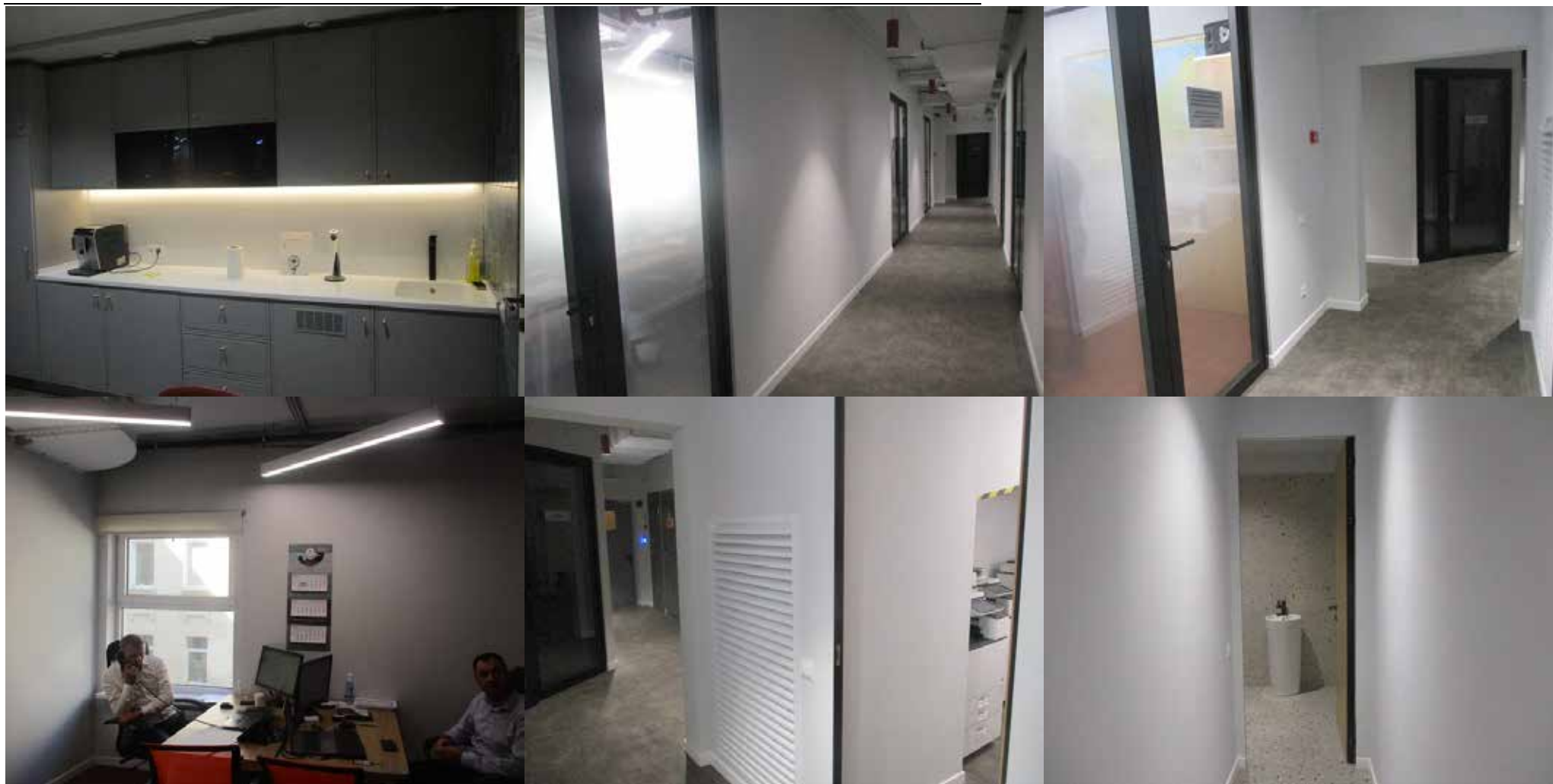
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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 №500-267-11-0324
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 №500-267-11-0324
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 №500-267-11-0324
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 №500-267-11-0324
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»

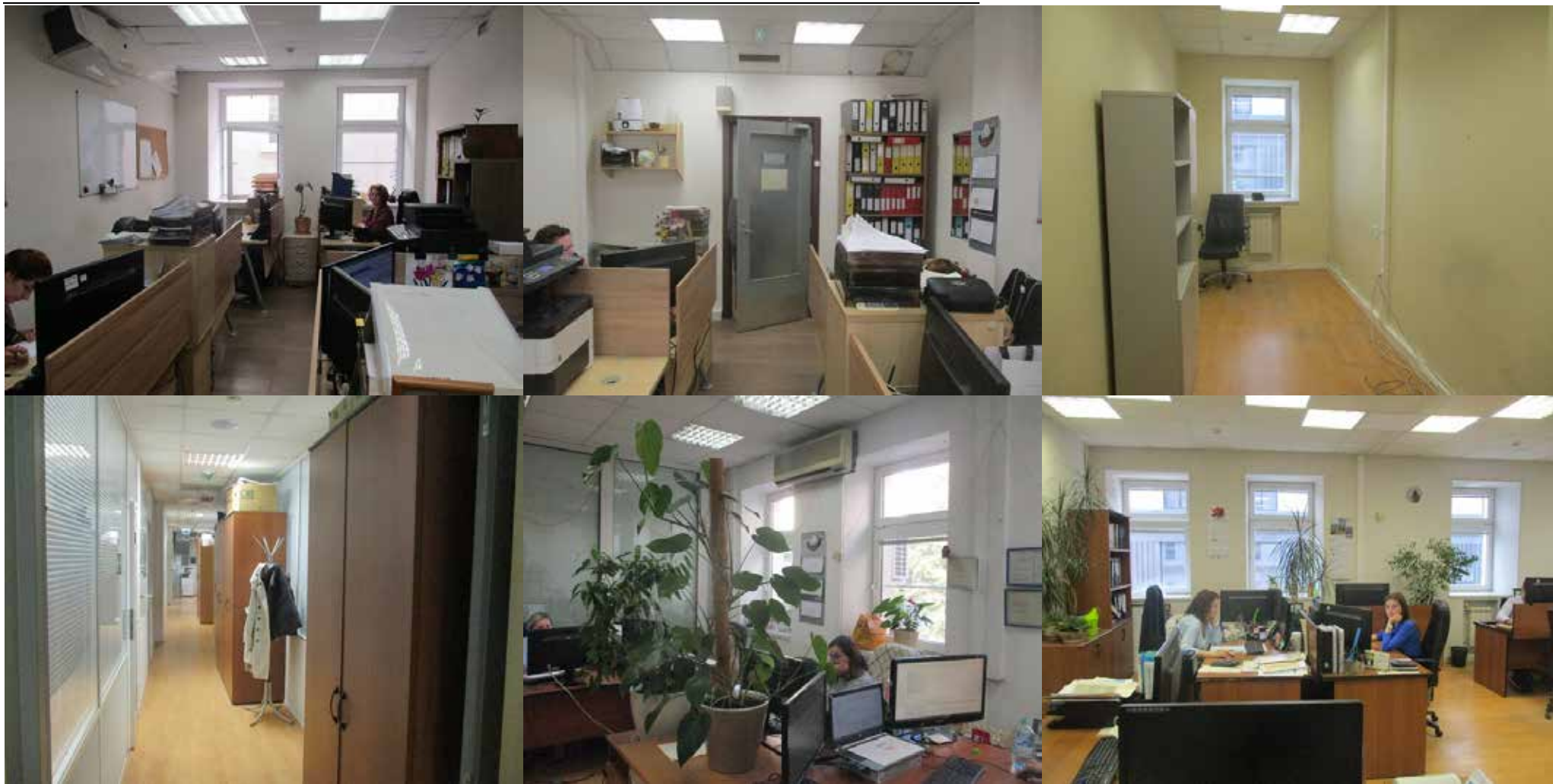
Отчет об оценке №500-267-11-0324

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 №500-267-11-0324
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 №500-267-11-0324
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 №500-267-11-0324

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 №500-267-11-0324
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

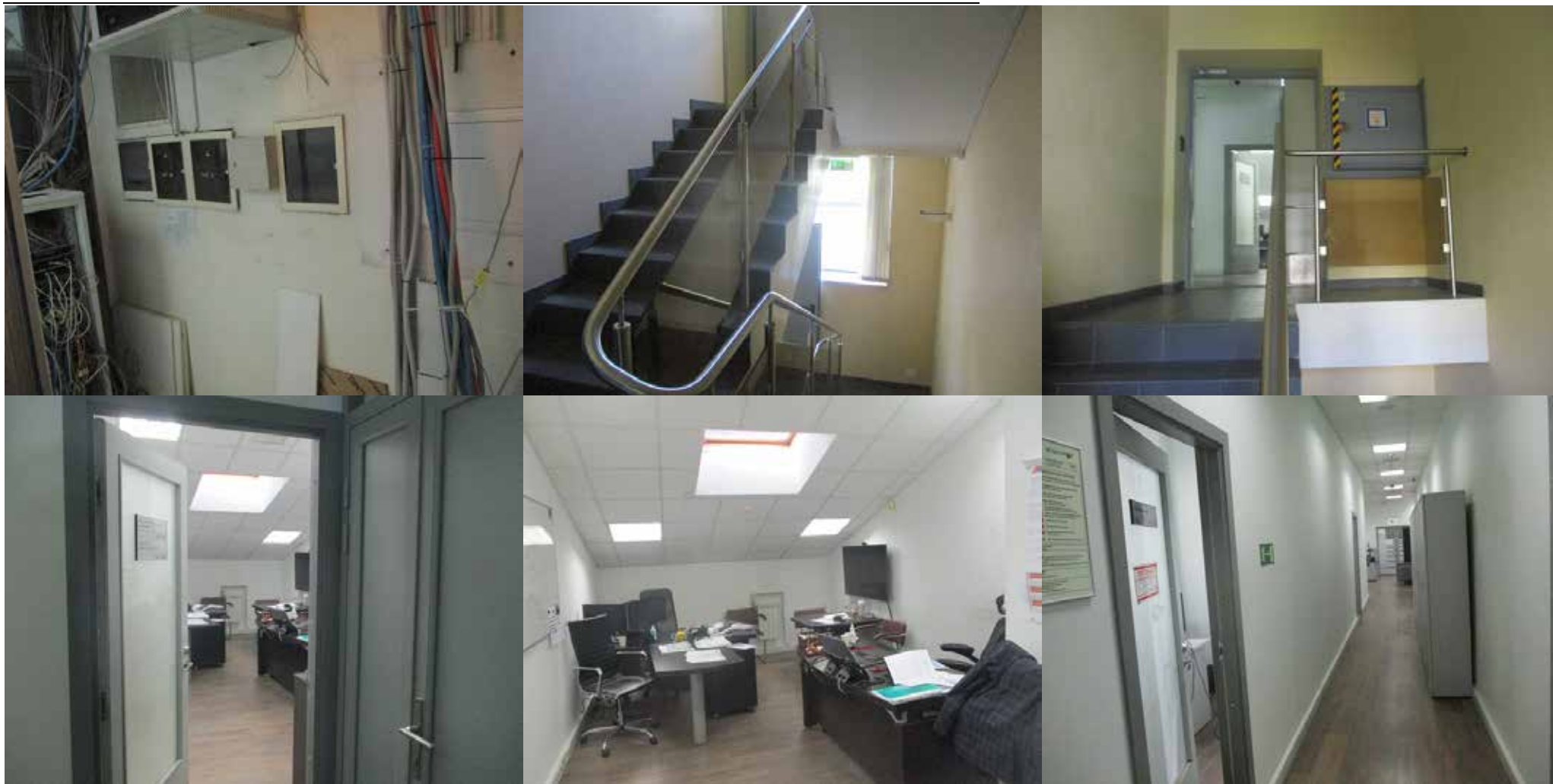


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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 №500-267-11-0324
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 №500-267-11-0324
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

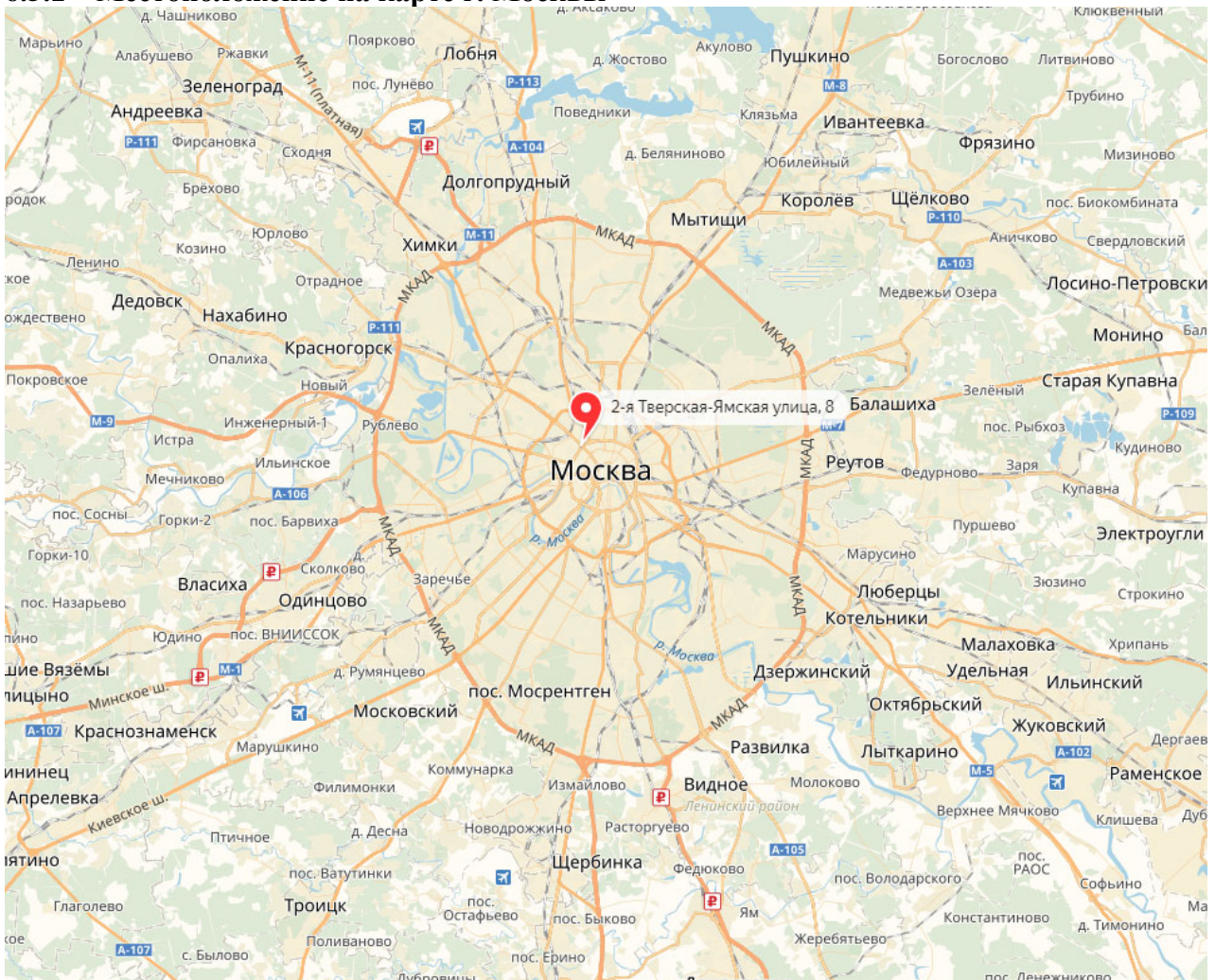


6.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

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.⁴

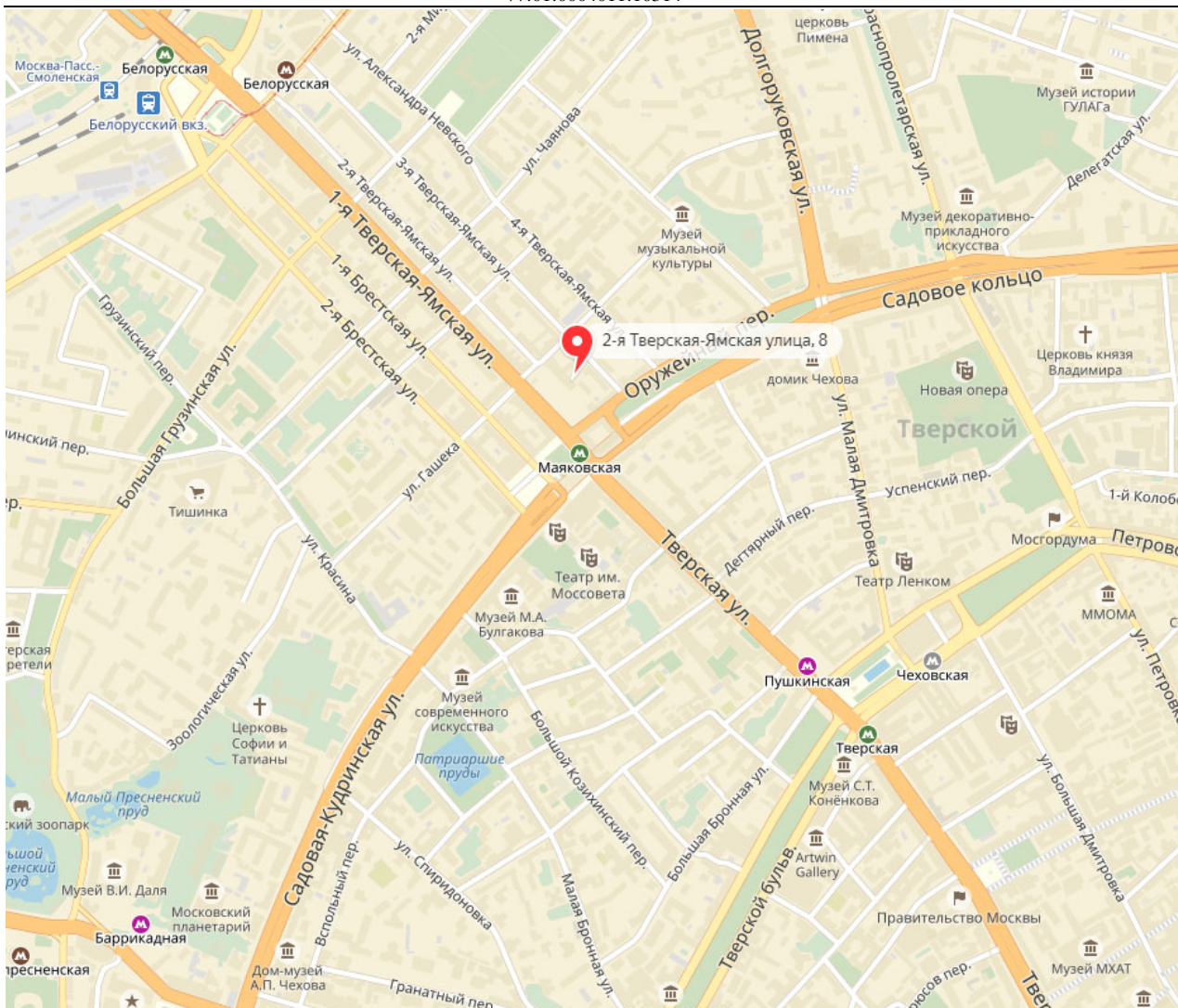
6.5.1 Местоположение на карте г. Москвы



⁴ 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 №500-267-11-0324
 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.



 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 №500-267-11-0324
 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.	619 295 538,68
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.	559 272 682,08
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.	282 404 134,40
	Итого:				1 460 972 355,16



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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 77:01:0004011:39

г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 8
 эксплуатации административного здания

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:01:0004011:39
Кадастровый квартал:	77:01:0004011
Адрес:	г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 8
Площадь декларированная:	742 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	эксплуатации административного здания
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	90 772 176,74 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	13.12.2022
дата применения:	01.01.2023



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

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



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

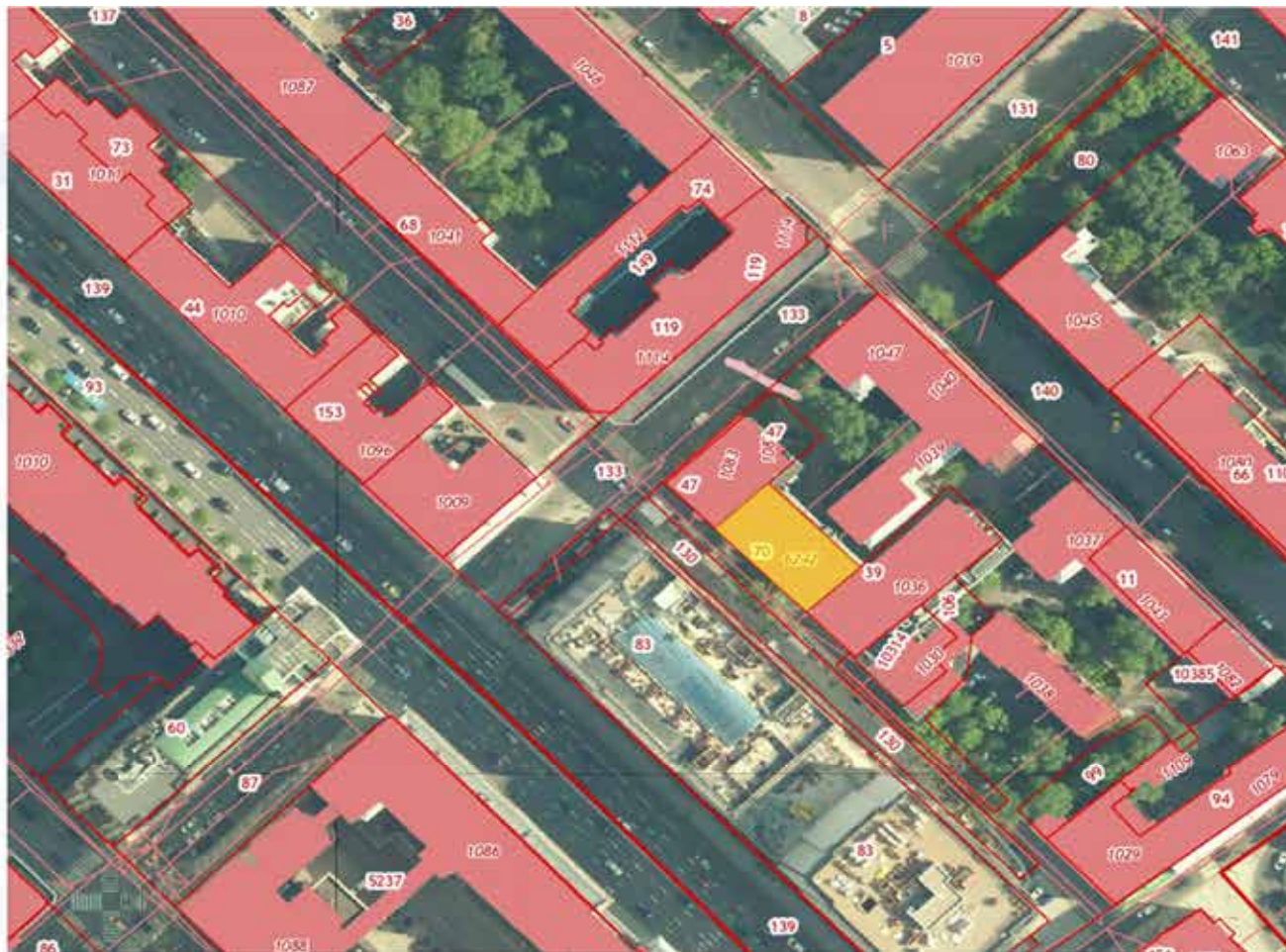
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Земельный участок на Кадастровой карте

Земельный участок 77:01:0004011:70

г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 10
эксплуатации здания под административные цели
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:01:0004011:70
Кадастровый квартал:	77:01:0004011
Адрес:	г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 10
Площадь декларированная:	483 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	эксплуатации здания под административные цели
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	59 562 386,31 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	13.12.2022
дата применения:	01.01.2023



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

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



Земельный участок 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 квартал:	77:01:0004011
Адрес:	-
Площадь уточненная:	298 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земли:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	эксплуатации части здания под административные цели
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	36 885 349,32 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	13.12.2022
дата применения:	01.01.2023



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

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



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, машиномест, 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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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

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 17.10.20112 №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, 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. Iомеш.комн.1,1а, 2, 2а, 26,2в, площадь 268.7 кв.м
40	дата государственной регистрации:	22 10 2015
41	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/014/2015-361/2
42	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.10.2015 в течении 5 (пяти) лет
43	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Форум Р", ИНН: 7718801909
44	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 08.10.2015, дата регистрации 22.10.2015, №77-77/011 -77/011/014/2015-361/1

№	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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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

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-



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-11-0324
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

	94111384-1; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 18.03.2010 за № 1507- 94111384-2; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 03.02.2011 за № 1507- 94111384-3; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 08.11.2011 за № 1507- 94111384-4; Акт приема- передачи от 25.11.2009
--	--



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 №500-267-11-0324
 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
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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	№500-267-11-0324
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

Отметим, что первая оценка Росстата по ВВП за 2023 год была опубликована уже 7 февраля. Так, данным ведомства, по итогам 2023 года ВВП страны составил 171 041 млрд руб., увеличившись в номинальном выражении на 10,1%. При этом в реальном выражении рост ВВП составил 3,6%.

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

По данным Росстата, в декабре 2023 года рост промышленного производства замедлился до 2,7% к соответствующему периоду 2022 года после роста на 4,3% в ноябре. По итогам 2023 года промышленное производство выросло на 3,5%. При этом ведомство сообщило, что уточнило данные за 2022 год и с января по ноябрь 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 с учетом пересмотренных данных, в декабре снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» усилилось с 0,7% месяцем ранее до 1,1%. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 5,1% после 8,9% в ноябре. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь снижение в ноябре на 0,7% сменилось ростом в декабре на 1,6%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска в декабре ускорился до 5,4% после увеличения на 1,1% месяцем ранее.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август'23	-1,3	+11,0	+2,0	+0,4
Сентябрь'23	-0,8	+11,6	-3,1	-1,5
Октябрь'23	-0,3	+10,0	+1,0	+1,2
Ноябрь'23	-0,7	+8,9	-0,7	+1,1
Декабрь'23	-1,1	+5,1	+1,6	+5,4
2023 год	-1,3	+7,5	+0,2	-2,5

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в декабре было обусловлено ухудшением динамики в сегментах **«Добыча полезных ископаемых»** и **«Обрабатывающие производства»**. При этом сектора **«Электроэнергия, газ и пар»** и **«Водоснабжение»** оказали поддержку общему индексу промышленного производства. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	2023 год	Декабрь 2023 / Декабрь 2022	2023 / 2022
Добыча угля, млн тонн	430,0	-10,7%	-1,0%
Природный газ, млрд м3	533,0	+3,1%	-7,5%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	32,9	+6,6%	-2,4%
Мясо скота, млн тонн	3,6	+5,6%	+5,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	5,0	-0,2%	-0,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,4	-7,0%	+6,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	204,0	+2,4%	+1,2%
Спецодежда прочая, млрд руб.	51,9	-30,7%	+24,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,3	-4,5%	-5,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	28,5	-1,4%	+1,8%
Цемент, млн тонн	62,9	+5,1%	+3,1%
Бетон товарный, млн м3	67,1	+3,7%	+10,4%
Прокат готовый, млн тонн	64,2	+6,5%	+4,6%
Трубы стальные, млн тонн	13,5	-5,1%	+2,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	537,0	+34,2%	+19,0%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	168,0	+9,7%	+19,3%

В добывающем сегменте отметим ускорение снижения добычи угля с 7,7% до 10,7%. Динамика добычи **природного газа** в отчетном периоде оставалась положительной, темпы роста повысились с 1,9% в ноябре до 3,1% в декабре. При этом за 2023 год падение добычи составило 7,5% (сократилось с 8,5% за 11 месяцев). Что касается **СПГ**, то в последние месяцы объемы его



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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

добычи увеличивались после волатильной динамики в августе-октябре. Так, в ноябре добыча выросла на 4,1%, а в декабре темпы ее роста ускорились до 6,6%. Тем не менее, по итогам года добыча снизилась на 2,4%.

В продовольственном сегменте в декабре динамика выпуска мясной продукции оставалась разнонаправленной. Так, производство **мяса скота** увеличилось на 5,6%, а по итогам 2023 года выпуск вырос на 5%. Производство **мяса птицы** снизилось на 0,2%, при этом за год выпуск показал аналогичную динамику. Снижение производства **рыбной продукции** в декабре ускорилось до 7% после 4% месяцем ранее, при этом по итогам года роста производства составил умеренные 6,8%.

В легкой промышленности производство **спецодежды** начало снижение - в декабре выпуск упал на 30,7% после увеличения на 3,9%. За прошедший год объемы производства спецодежды выросли на 24,3%. Выпуск **трикотажных и вязаных изделий** перешел к увеличению, в декабре выпуск прибавил 2,4%. При этом за год производство этой позиции увеличилось на 1,2%.

Динамика производства **стройматериалов** в декабре оказалась разнонаправленной. Небольшие темпы роста показали объемы **товарного бетона** (+3,7%), а по итогам года выпуск увеличился на 10,4%. **Готовый прокат** в декабре вырос на 6,5%, однако за весь год положительная динамика составила всего +4,6%. Что касается **строительных блоков**, то их выпуск в декабре сократился на 1,2%, по итогам года увеличился на 1,8%. Наиболее сильную отрицательную динамику из всех стройматериалов в декабре показали **керамические кирпичи**, выпуск которых в декабре сократился на 4,5%. По итогам года их выпуск снизился на 5,9%.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась преимущественно положительной. Исключением выступило производство **стальных труб** (-5,1% в декабре), однако в целом за 2023 год выпуск увеличился на 2%. В остальном, производство **готового проката** увеличилось на 6,5% после роста на 8,4% в ноябре (по итогам завершившегося года рост выпуска составил 4,6%). Что же касается выпуска автомобилей, то в декабре темпы роста производства как по легковым, так и по грузовым транспортным средствам замедлились, но рост выпуска **легковых автомобилей** в декабре все еще был значительным – он превышал 34%. Вместе с этим выпуск **грузовых авто** увеличился в декабре всего на 9,7% после роста в ноябре в 2,7 раза. Примечательно, что по итогам 2023 года рост выпуска как легковых, так и грузовых автомобилей оказался примерно на одном и том же уровне – около 19%.

Переходя к финансовым результатам организаций, отметим, что в конце января Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2023 года. Этот показатель составил 32,07 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 22,93 трлн руб. Таким образом, рост накопленной с начала 2023 года сальдированной прибыли ускорился до 26,5% после увеличения на 24,3% по итогам января-сентября 2023 года.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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

Показатель	Январь-ноябрь	Справочно:
	2023 г.	Январь-ноябрь 2022 г
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 32 071,8	+ 24 629,2
Доля убыточных предприятий	26,1%	27,6%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

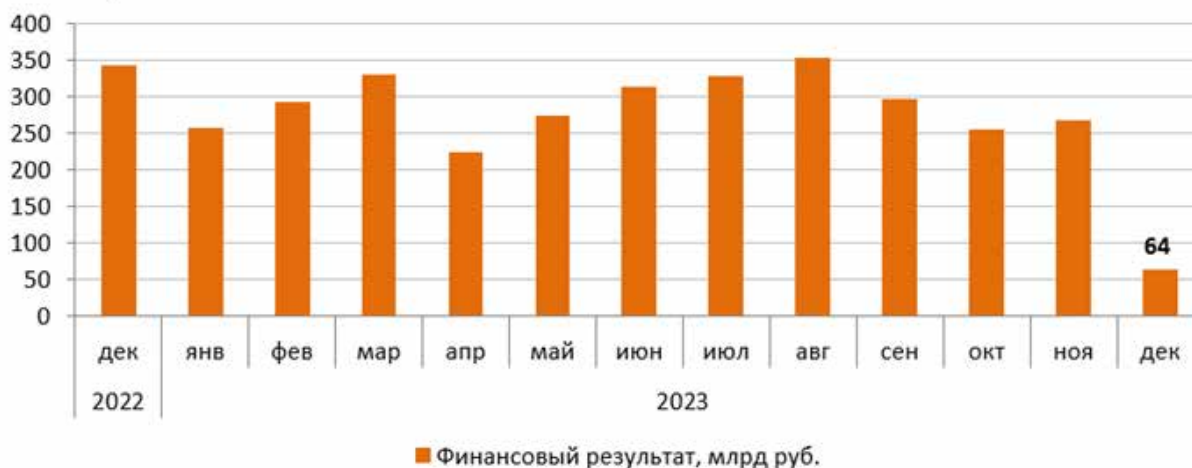
Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-ноябре 2023 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2023 г. / Январь-ноябрь 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+644,2	-1,5%
Добыча полезных ископаемых	+6 377,2	+8,0%
Обрабатывающие производства	+8 890,1	-3,3%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т. ч.:	+1 911,8	> в 2,1 раза
производство, передача и распределение электроэнергии	+1 843,7	> в 2,1 раза
Водоснабжение	+90,4	+29,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 212,6	+20,5%
Строительство	+697,1	+69,7%
Транспортировка и хранение, в т.ч.:	+2 153,8	+34,5%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+46,5	> в 2,2 раза
Почтовая связь и курьерская деятельность	-9,4	-
Информация и связь	+803,4	+62,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+68,1	+10,8%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность** (зафиксирован убыток в 9,4 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась преимущественно положительной по сравнению с ситуацией месяцем ранее, когда картина по видам деятельности была разнонаправленная. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (рост в 2,1 раза) на фоне аналогичной динамики **Производства, передачи и распределения электроэнергии**. Кроме того, **Строительство** нарастило свой финансовый результат на 69,7%, сегмент **Информация и связь** – на 62,6%, финрез в **Пассажирских перевозках на ж/д транспорте** вырос в 2,2 раза. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в **Обрабатывающих производствах** (-3,1%). Помимо этого, в **Сельском хозяйстве** снижение финреза составило 1,5%.



Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в декабре 2023 года составила 64 млрд руб., что в четыре раза ниже результата ноября (268 млрд руб. месяцем ранее. По пояснениям Банка России, снижение прибыли вызвано ростом расходов на резервы и операционных расходов, в том числе на рекламу и персонал. При этом балансовая чистая прибыль в размере 176 млрд руб. была завышена на дивиденды, выплаченные внутри одной банковской группы (112 млрд руб.). По итогам 2023 года сектор заработал прибыль в размере 3,3 трлн руб. по сравнению с убытком в 117 млрд руб. за аналогичный период 2022 года.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций декабря 2023 года отмечает, что темп роста **корпоративного кредитования** замедлился до 1,8% (1,3 трлн руб.) после 2% месяцем ранее, однако он по-прежнему остается сравнительно высоким для декабря. Банк России поясняет, что одна из причин такой динамики – потребность компаний в заемных средствах для финансирования текущей деятельности, так как под конец года бюджетные выплаты не были доведены до всех исполнителей госконтрактов, а оставались на счетах в Федеральном казначействе. По итогам 2023 года корпоративные кредиты выросли на 20,1%, что значительно выше результата за 2022 год (14,3%). Что касается **ипотечных кредитов**, то в декабре ипотека продолжала расти высокими темпами (по предварительным данным, на 2,9%), несмотря на ужесточение условий по льготным программам и рост рыночных ставок. В декабре было выдано ипотечных кредитов на 785 млрд руб. после 726 млрд руб. в ноябре. По итогам 2023 года ипотечный портфель вырос на рекордные 34,5%.

По состоянию на конец года объем портфеля составил 18,2 трлн руб.

Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что оно сократилось на 0,1% на фоне существенного ужесточения критериев отбора заемщиков банками и ростом ставок по кредитам. В целом за 2023 год потребительские кредиты выросли на 15,7% по сравнению с низким результатом кризисного 2022 года (+2,7%).



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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

Отметим также, что в декабре темп роста средств **юридических лиц** ускорился в два раза по сравнению с динамикой в ноябре (+5,2% или 2,7 трлн руб. после +2,6% месяцем ранее). По данным ЦБ, в значительной степени такая динамика связана с поступлениями по линии финансирования бюджетных расходов. По итогам 2023 года прирост средств компаний достиг 14,7%, что почти на треть ниже результата за 2022 год (+20,6%). В основном рост средств коснулся компаний из нефтегазовой, горнодобывающей и металлургической отраслей из-за притока экспортной выручки. Что же касается **средств населения**, то в декабре произошел их существенный приток, который сопоставим с ростом за декабрь 2022 года (6,9% против 7,6% годом ранее). Причинами стали традиционное авансирование январских пенсий (которые дополнительно были проиндексированы), а также выплата социальных пособий и годовых бонусов. В целом за прошедший год средства населения выросли на 7,4 трлн руб. (+19,7%), что почти в 3 раза выше, чем в 2022 году (+6,9%). Такой значительный рост произошел благодаря социальным и бюджетным выплатам, росту заработных плат населения, а также возврату наличных денег в банки на фоне роста ставок по вкладам. На конец 2023 года размер средств населения составил 44,9 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в январе 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,07-0,26%. За январь рост цен составил 0,86% (в декабре прошлого года инфляция составила 0,84%). В годовом выражении по состоянию на 1 февраля потребительские цены выросли на 7,44% (месяцем ранее инфляция в годовом выражении составляла 7,42%).

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

Месяц	2023	2022
Октябрь	0,83%	0,18%
Ноябрь	1,11%	0,37%
Декабрь	0,73%	0,78%
	2024	2023
Январь	0,86%	0,84%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне некоторого увеличения средней цены на нефть по итогам января, по сравнению с декабрем 2023 года, средний курс рубля за месяц незначительно укрепился. Так, среднее значение курса доллара в январе 2024 года составило 88,7 руб. после 90,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец января его значение составило 89,3 руб. после 89,7 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2023 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'23	97,4	93,2	97,1
Ноябрь'23	93,2	88,9	90,4
Декабрь'23	88,9	89,7	90,8
Январь'24	89,7	89,3	88,7



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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 долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В январе Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам 2023 года.

Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** упало по сравнению со значением в 2022 году на 78,7%, с \$238,0 млрд до \$50,6 млрд. Определяющую роль в этом падении сыграло сокращение статьи **«Товары и услуги»** (сальдо). Она упала на 70,9% до \$85,4 млрд на фоне сокращения экспорта товаров и услуг и роста их импорта. Общий же экспорт товаров и услуг снизился на 27,5% и составил \$464,6 млрд, что обусловлено в большей степени снижением мировых цен на сырьевые товары, а также сокращением физического объема поставок из-за санкционных ограничений. В свою очередь, увеличение импорта (+9,2%) до 379,2 млрд, вероятно, было поддержано переориентацией на альтернативных поставщиков, механизмом параллельного импорта товаров, а также отражало расширение внутреннего спроса. При этом, восстановление импорта, которое оказывало давление на курс в I полугодии, приостановилось в III квартале, а в IV квартале началось его сокращение. Рост стоимостного объема импорта замедлился, в том числе в связи с ослаблением рубля, замедлением роста внутреннего спроса, в том числе из-за ужесточения денежно-кредитной политики, и накопленных в предыдущие периоды запасов.

Что касается статьи **«Баланс первичных и вторичных доходов»**, то в 2023 году дефицит по ней сократился на 36,9%, до \$34,9 млрд на фоне уменьшения объема начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов, включая дивиденды. Объем доходов к получению сократился на 13,2% до \$44,7 млрд, в то время как объем доходов к выплате упал на 25,5% и составил \$79,6 млрд.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	IV кв.		Справочно:	
	2023 г.	2023 г.	2022 г.	2023 / 2022
Счет текущих операций	11,1	50,6	238,0	-78,7%
Товары и услуги	21,4	85,4	293,4	-70,9%
Экспорт	117,2	464,6	640,7	-27,5%
Импорт	95,8	379,2	347,4	+9,2%
Баланс первичных и вторичных доходов	-10,3	-34,9	-55,3	-36,9%
Доходы к получению	10,6	44,7	51,5	-13,2%
Доходы к выплате	20,9	79,6	106,8	-25,5%

Переходя к **сальдо финансового счета**, нужно отметить, что отличительной особенностью 2023 года стало то, что оно сформировалось почти полностью **чистым приобретением финансовых активов** (\$50 млрд из \$56 млрд). При этом годом ранее сальдо финансового счета распределилось почти поровну между **чистым приобретением зарубежных финансовых активов** (\$109 млрд) и **чистым погашением обязательств** (\$126 млрд). Значение сальдо



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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

финансового счета по итогам 2023 года упало на 76% с \$234,8 млрд до \$56,3 млрд на фоне снижения доходов резидентов страны.

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

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2023 г.	2023 г.	2022 г.	2023 / 2022
Сальдо финансового счета (чистое кредитование / чистое заимствование)	16,6	56,3	234,8	-76,0%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-7,3	-6,2	-126,1	-95,1%
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	9,3	50,2	108,7	-53,8%
Чистые ошибки и пропуски	4,3	-4,1	-5,9	-30,5%

Таким образом, **сальдо финансового счета** в отчетном периоде упало как на фоне сокращения объема погашений обязательств, так и на фоне более низкого объема приобретения иностранных финансовых активов.

Показатель	1.01.24	1.01.23	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	326,589	383,634	-14,9%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	598,592	581,989	+2,9%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 января 2024 года за год сократился на 14,9%, составив \$326,6 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов (-18,0%, до \$199,4 млрд). На фоне такой динамики величины внешнего долга, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 2,9%, и по состоянию на 1 января 2024 года составил \$598,6 млрд.

Выводы:

- **ВВП по итогам 2023 года составил 171,04 трлн руб., увеличившись в номинальном выражении на 10,1%. При этом рост в реальном выражении составил 3,6%;**
- **Промпроизводство в декабре 2023 года в годовом выражении выросло на 2,7% после увеличения на 4,5% месяцем ранее. По итогам 2023 года промпроизводство увеличилось на 3,5%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 11 месяцев 2023 года составил 32,07 трлн руб., увеличившись на 36,5% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;**



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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

- **На потребительском рынке в январе 2024 года цены выросли на 0,86% после увеличения цен на 0,73% в декабре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция ускорилась до 7,44% после 7,42% месяцем ранее;**
- **Среднее значение курса доллара США в январе 2024 года снизилось до 88,7 руб. после 90,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец января курс доллара составил 89,3 руб.;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам 2023 года упало на 78,7% до \$50,6 млрд по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета упало на 76% до \$56,3 млрд;**
- **Величина внешнего долга страны по итогам 2024 года сократилась на 14,9% до \$326,6 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов России за 2023 год увеличился на 2,9% и составил \$598,6 млрд.**

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_yanvar_2024/



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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 влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами природных и энергетических ресурсов для развития экономики. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, плодородных земель и черноземов, по запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжелую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем силового захвата и разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привел к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, подкуп или устранение национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков среди молодежи, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Сегодня самыми значимыми причинами и факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и услуг над производством), инфляция и рецессия, дефицит госбюджетов, огромные госдолги и высокая вероятность дефолта, падение жизненного уровня большинства населения, социальное расслоение и политический раскол общества.

«Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения. В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, научную, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика (изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+5,4	+10,0*



3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+5,4
----	--	------	------	------

* - за период январь-сентябрь 2023 года.

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	январь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,4
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3	-0,2
7.	Строительство (объем СМР)	+8,7	+3,9
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5	+1,0
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+12,8	+9,3
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе: - железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема т/о): - Трубопроводного (около 45%) - Автомобильного (около 8%)	-0,6 +0,0 -3,7 +22,1	-1,7 -9,4 +4,4 +15,7
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+6,4	+9,1
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4	+6,2
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2	+2,1
14.	Инфляция, % - промышленная - потребительская	 +4,0 +5,9	 +19,4 +7,4

(изменение в рублях)

	22/21г., %	январь-декабрь 23/22г., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:	
	- номинальная	+12,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	-1,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

	январь 23/22г., %	январь 24/23г., %	
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.24 - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля - 53%) - просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	+9,7 +17,6 0,4%	+23,4 +30,1 0,4%
17.	Международные резервы (ЗВР), на 23.02.24г.: 582,0 млрд. долл. США	-1,7	0,0
18.	Фонд национального благосостояния на 01.02.24г.: 11,9 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 133,5 млрд. долл. США	-11,8	-11,8
19.	Государственный внешний долг, на 01.02.24г. 53,0 млрд. долл. США	0,0	0,0

Другие показатели		2022	02.03.2024
20.	Ключевая ставка ЦБ РФ с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95	91,67
22.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89) на 01.03.2024	85,99	84,02

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была отведена роль сырьевой «колонии», привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономик стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное замедлением украинских событий, усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики внешней торговли, привело к росту потребительских цен. С целью сдержать потребительскую инфляцию Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-9,4%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.);

- и предсказуемого уровня инфляции (предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал).

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к закредитованности населения.

Ресурсы возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большей автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%,
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 43% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое



производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне [волатильности курса рубля](#), его [девальвации](#) и высокой [вероятности дефолта США](#) и кризиса мировой экономики.
3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка») и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>.
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/sys/.
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>.
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?inl>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.03.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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

Приложение 1

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОДАННЫХ ТОВАРОВ,
ПРОДУКЦИИ, РАБОТ, УСЛУГ И АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИЙ
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
в январе-сентябре 2023 года, %

	Рентабельность ¹²	
	проданных товаров, продукции, работ, услуг	активов
Всего	13,4	6,2
из них:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	21,9	5,1
в том числе:		
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	20,4	5,3
лесоводство и лесозаготовки	0,0	-3,1
рыболовство и рыбоводство	38,3	5,1
добыча полезных ископаемых	29,8	10,0
из нее:		
добыча угля	22,6	11,2
добыча нефти и природного газа	30,5	11,0
добыча металлических руд	59,1	8,3
добыча прочих полезных ископаемых	45,1	13,1
обрабатывающие производства	18,4	6,8
из них:		
производство пищевых продуктов	12,4	10,4
производство напитков	18,8	10,0
производство табачных изделий	50,2	19,5
производство текстильных изделий	14,9	9,6
производство одежды	17,2	11,4
производство кожи и изделий из кожи	10,4	4,7
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	4,0	-0,3
производство бумаги и бумажных изделий	19,9	7,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	19,6	13,0
производство кокса и нефтепродуктов	19,7	8,9
из них:		
производство кокса	20,7	10,7
производство нефтепродуктов	19,6	8,9
производство химических веществ и химических продуктов	31,2	5,4



производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	33,1	8,1
производство резиновых и пластмассовых изделий	15,2	11,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	19,3	8,8
производство металлургическое	22,7	8,0
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	18,2	5,5
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	18,5	5,1
производство электрического оборудования	15,9	9,0
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	14,9	5,2
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	7,1	3,4
производство прочих транспортных средств и оборудования	5,1	0,9
производство мебели	10,1	6,1
производство прочих готовых изделий	13,9	7,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11,3	8,4
в том числе:		
производство, передача и распределение электроэнергии	15,7	10,1
производство и распределение газообразного топлива	2,6	2,5
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	-2,1	0,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3,3	2,1
строительство	7,6	2,8
из него:		
строительство зданий	9,2	2,6
строительство инженерных сооружений	5,2	2,3
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	5,4	4,6
в том числе:		
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	8,3	9,7
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	5,2	4,4
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	4,8	4,0
транспортировка и хранение	14,7	4,3
в том числе:		
деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	13,4	3,8
в том числе:		
деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские перевозки	18,5	10,4
деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки	22,0	3,5
деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	-10,6	-0,3
деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	8,0	6,0
деятельность трубопроводного транспорта	13,4	7,1



Приложение 2

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		Янв-дек 2022	Янв-дек 2023	динамика	Янв-дек 2022	Янв-дек 2023	динамика
1	Российская Федерация	703 377	1 009 277	1,43	547 474	938 281	1,71
2	Всего по Центральному ФО	253 285	323 498	1,28	167 689	295 561	1,76
3	Белгородская область	1 886	3 074	1,63	1 707	3 034	1,78
4	Брянская область	2 519	3 603	1,43	2 097	3 376	1,61
5	Владимирская область	2 498	4 047	1,62	1 735	3 599	2,07
6	Воронежская область	11 553	17 126	1,48	10 937	16 557	1,51
7	Ивановская область	1 821	3 173	1,74	1 072	2 518	2,35
8	Калужская область	3 695	3 892	1,05	2 907	3 632	1,25
9	Костромская область	910	1 842	2,02	837	1 828	2,18
10	Курская область	1 300	2 351	1,81	1 239	2 313	1,87
11	Липецкая область	1 993	2 429	1,22	1 737	2 410	1,39
12	Московская область	81 028	79 466	0,98	21 028	67 841	3,23
13	Орловская область	1 898	2 213	1,17	1 873	2 119	1,13
14	Рязанская область	5 093	8 000	1,57	3 946	7 565	1,92
15	Смоленская область	2 274	3 292	1,45	2 014	3 143	1,56
16	Тамбовская область	1 631	2 666	1,63	1 615	2 592	1,60
17	Тверская область	2 527	4 045	1,60	2 419	3 977	1,64
18	Тульская область	4 199	9 943	2,37	3 350	9 142	2,73
19	Ярославская область	4 411	5 934	1,35	3 541	5 214	1,47
20	Москва	122 049	166 402	1,36	103 635	154 700	1,49
21	Всего по Северо-Западному ФО	103 806	116 727	1,12	74 815	107 853	1,44
22	Республика Карелия	1 515	2 712	1,79	1 470	2 673	1,82
23	Республика Коми	913	1 841	2,02	911	1 841	2,02
24	Архангельская область	4 908	5 356	1,09	1 951	4 989	2,56
25	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26	Вологодская область	2 875	4 027	1,40	2 341	3 882	1,66
27	Калининградская область	6 365	9 732	1,53	4 927	9 521	1,93
28	Мурманская область	0	4		0	4	
29	Новгородская область	1 034	1 548	1,50	884	1 498	1,69
30	Псковская область	990	2 317	2,34	940	2 265	2,41
31	Санкт-Петербург	61 934	64 510	1,04	42 177	58 030	1,38
32	Ленинградская область	23 272	24 680	1,06	19 214	23 150	1,20
33	Всего по Южному ФО	66 251	136 608	2,06	59 015	126 955	2,15
34	Республика Адыгея	1 399	3 606	2,58	875	3 319	3,79
35	Республика Калмыкия	401	644	1,61	369	526	1,43
36	Краснодарский край	36 248	75 885	2,09	35 058	75 333	2,15
37	Астраханская область	1 185	4 673	3,94	1 074	4 615	4,30
38	Волгоградская область	5 452	11 033	2,02	4 949	10 302	2,08
39	Ростовская область	15 013	30 676	2,04	14 064	28 982	2,06
40	Республика Крым	5 850	8 901	1,52	2 194	2 888	1,32
41	Севастополь	703	1 190	1,69	432	990	2,29



42	Всего по Северо-Кавказскому ФО	14 912	24 720	1,66	10 244	21 895	2,14
43	Республика Дагестан	1 930	1 054	0,55	314	113	0,36
44	Республика Ингушетия	26	116	4,46	25	116	4,64
45	Кабардино-Балкарская Республика	927	3 419	3,69	266	2 512	9,44
46	Карачаево-Черкесская Республика	7	113	16,14	7	113	16,14
47	Республика Северная Осетия - Алания	2 454	1 888	0,77	1 832	1 645	0,90
48	Чеченская Республика	30	100	3,33	1	18	18,00
49	Ставропольский край	9 538	18 030	1,89	7 799	17 378	2,23
50	Всего по Приволжскому ФО	92 223	153 088	1,66	82 963	144 759	1,74
51	Республика Башкортостан	11 982	22 963	1,92	10 433	20 749	1,99
52	Республика Марий Эл	2 700	3 573	1,32	2 617	3 551	1,36
53	Республика Мордовия	846	2 029	2,40	843	2 029	2,41
54	Республика Татарстан	17 935	26 683	1,49	14 513	22 970	1,58
55	Удмуртская Республика	9 123	13 093	1,44	9 123	13 093	1,44
56	Чувашская Республика - Чувашия	5 283	8 048	1,52	5 123	8 012	1,56
57	Кировская область	2 565	4 383	1,71	2 434	4 256	1,75
58	Нижегородская область	6 503	15 867	2,44	6 217	15 035	2,42
59	Оренбургская область	3 569	5 727	1,60	3 568	5 727	1,61
60	Пензенская область	6 998	9 426	1,35	5 844	9 169	1,57
61	Пермский край	10 404	15 301	1,47	10 274	15 268	1,49
62	Самарская область	6 736	13 723	2,04	4 556	12 930	2,84
63	Саратовская область	3 103	6 316	2,04	3 001	6 014	2,00
64	Ульяновская область	4 476	5 956	1,33	4 417	5 956	1,35
65	Всего по Уральскому ФО	64 695	113 026	1,75	57 195	109 405	1,91
66	Курганская область	1 715	3 331	1,94	1 715	3 331	1,94
67	Свердловская область	29 709	52 357	1,76	22 923	49 312	2,15
68	Тюменская область	21 105	36 553	1,73	20 824	36 132	1,74
69	Ханты-Мансийский АО - Югра	2 839	5 465	1,92	2 696	5 465	2,03
70	Ямало-Ненецкий АО	502	1 308	2,61	483	1 308	2,71
71	Челябинская область	8 825	14 012	1,59	8 554	13 857	1,62
72	Всего по Сибирскому ФО	79 780	98 859	1,24	73 674	92 676	1,26
73	Республика Алтай	218	602	2,76	218	602	2,76
74	Республика Тыва	266	1 794	6,74	241	1 776	7,37
75	Республика Хакасия	1 443	3 236	2,24	1 400	3 190	2,28
76	Алтайский край	5 645	9 955	1,76	5 200	9 719	1,87
77	Красноярский край	27 666	16 021	0,58	27 309	15 730	0,58
78	Иркутская область	6 082	10 182	1,67	5 622	9 777	1,74
79	Кемеровская область - Кузбасс	3 593	6 026	1,68	3 460	5 961	1,72
80	Новосибирская область	31 779	44 986	1,42	27 402	40 136	1,46
81	Омская область	1 511	3 702	2,45	1 280	3 462	2,70
82	Томская область	1 577	2 355	1,49	1 542	2 323	1,51
83	Всего по Дальневосточному ФО	28 425	42 577	1,50	21 879	39 003	1,78
84	Республика Бурятия	3 551	3 544	1,00	3 225	3 457	1,07
85	Республика Саха (Якутия)	6 894	5 140	0,75	2 586	4 021	1,55
86	Забайкальский край	780	1 872	2,40	752	1 872	2,49
87	Приморский край	9 806	16 426	1,68	8 828	14 644	1,66
88	Хабаровский край	4 265	8 693	2,04	3 365	8 107	2,41
89	Еврейская АО	11	0	0,00	11	0	0,00



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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

90	Амурская область	1 487	4 804	3,23	1 485	4 804	3,24
91	Камчатский край	0	147		0	147	
92	Магаданская область	6	8	1,33	6	8	1,33
93	Чукотский АО	0	1		0	1	
94	Сахалинская область	1 625	1 942	1,20	1 621	1 942	1,20
95	Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ		174			174	
96	Донецкая Народная Республика		174			174	
97	Запорожская область		0			0	
98	Луганская Народная Республика		0			0	
99	Херсонская область		0			0	

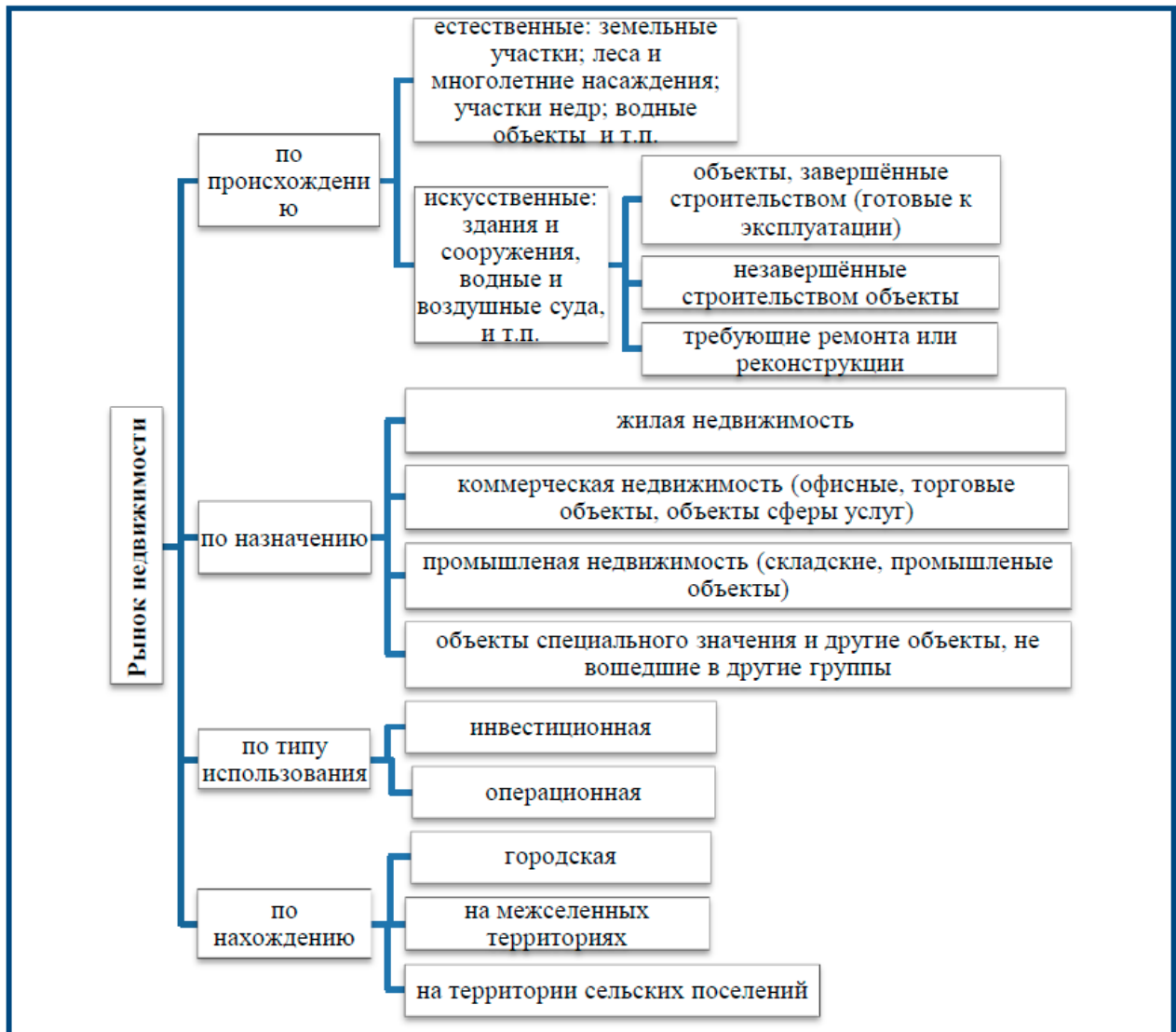
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>



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.

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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



7.3 Анализ рынка объекта оценки



Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Nikoliers

	2021	2022	2023
Общий объем предложения, млн кв. м	19,5	19,8	20,0
Класс А	5,0	5,2	5,4
Класс В+/-	14,5	14,6	14,6
Объем ввода, тыс. кв. м	587,4	339,4	279,6
Класс А	456,1	259,2	240,7
Класс В+/-	131,3	80,2	38,9
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 550	1 292	1 688
Доля вакантных площадей, %	7,6	9,1	6,6
Класс А	10,0	12,7	11,0
Класс В+/-	6,8	7,8	5,0
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	20 548	21 203	22 065
Класс А	28 352	26 821	26 193
Класс В+/-	17 049	17 881	18 263

*Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

Основные итоги

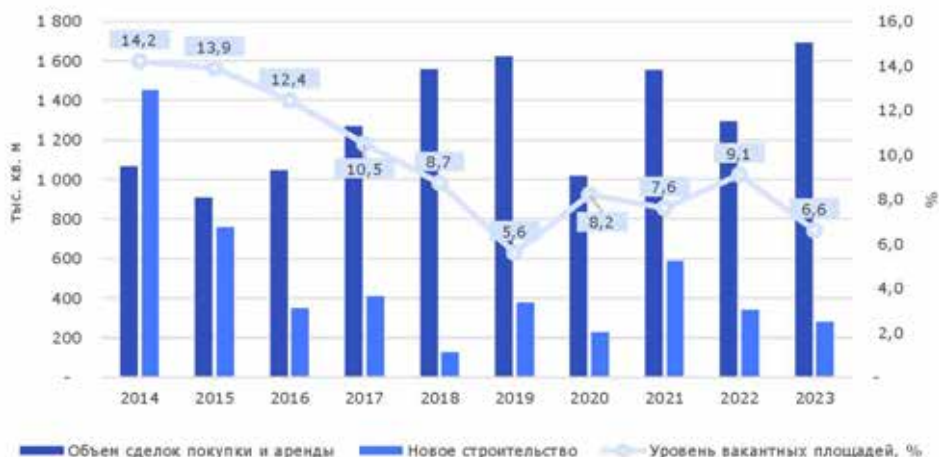
По итогам 2023 г. рынок офисной недвижимости демонстрирует устойчивость к кризисным периодам и высокий интерес со стороны пользователей офисных площадей, что обусловлено следующими тенденциями: спросом на покупку офисов как со стороны конечных пользователей, так и небольших частных инвесторов, а также стремлением арендаторов забрать готовые офисные решения.

Среднерыночный уровень вакантности составляет 6,6%. Это рекордно низкое значение последних трех лет.

Средневзвешенная ставка аренды показала рост на 4% относительно конца 2022 года. На величину арендной ставки влияет как смещение фокуса на готовые арендные опции и изменение структуры предложения по мере вымывания высококачественных офисов, так и сохранение высокого спроса на фоне очень сдержанного офисного строительства.

По итогам 2023 г. введено 20 новых объектов офисной площадью 279,6 тыс. кв. м, из которых 86% объема составляет класс А. На IV квартал 2023 г. приходится ввод 92,4 тыс. кв. м.

График 1
Динамика основных показателей, класс А и В+/-
Источник: Nikoliers





Предложение

График 2
 Распределение текущего и нового офисного предложения по классам и субрынкам
 Источник: Nikollers



В 2023 г. введено в эксплуатацию 279,6 тыс. кв. м качественных офисных площадей.

Новое офисное строительство класса А составляет 240,7 тыс. кв. м., на класс В+ приходится 14,6 тыс. кв. м в новых объектах и еще порядка 24,3 тыс. кв. м введены в эксплуатацию после реконструкции.

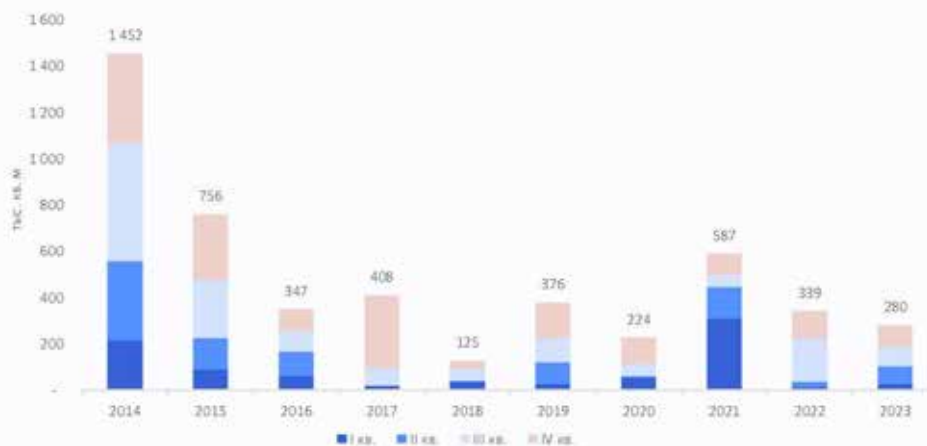
В IV квартале 2023 г. введено шесть объектов: БЦ в «Нагатино Айленд», БЦ «Орбитал», БЦ «Геолог», БЦ Lucky, БЦ «D-Stantsiya», БЦ «Большая Тульская 19».

Объекты нового строительства выходят на рынок с высокой степенью заполненности. В зданиях, завершённых в IV квартале, на момент ввода свободно только порядка 11 тыс. кв. м.

Ввод новых площадей IV квартала 2023 г. приходится в основном на территории за пределами Третьего транспортного кольца, где введено порядка 70 тыс. кв. м (75,6%).

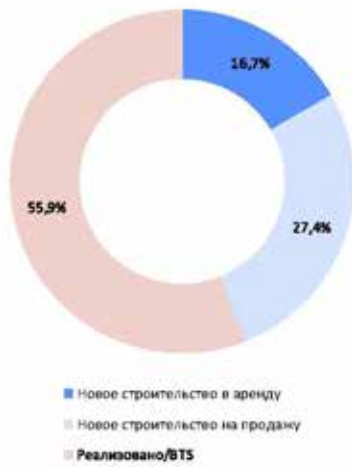
Наиболее крупный объем годового ввода сосредоточен в локации ЗИЛ (72 тыс. кв. м), в «Большом Сити» (46,4 тыс. кв. м), в субрынках: Ленинском (45,2 тыс. кв. м), Тульском (38,1 тыс. кв. м) и Сушевском (34,7 тыс. кв. м).

График 3
 Динамика ввода офисных площадей
 Источник: Nikollers



Новое строительство офисной недвижимости на 2024 г.

График 4
 Прогноз структуры строительства на 2024 г.
 Источник: Nikollers

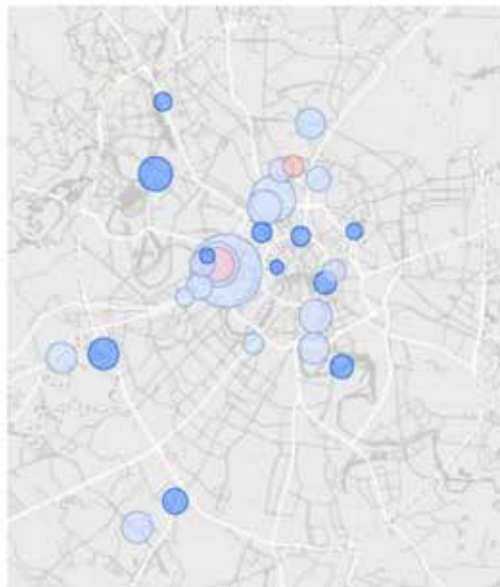


Офисная недвижимость по итогам 2023 г. подтвердила резистентность к кризисам, демонстрируя высокий уровень деловой активности рынка даже в сложившихся условиях. Офисные помещения удовлетворяют различные потребности: они интересны как средство для диверсификации портфеля инвестора и как необходимое пространство для расширяющегося российского бизнеса.

Спрос на офисную недвижимость стабилизирует рыночную конъюнктуру, не допуская рецессии в период неопределенности. И хотя девелоперская активность все еще остается сдержанной, понимая возможность экономической выгоды на фоне высокого спроса на новое строительство, некоторые ключевые игроки разрабатывают новые перспективные проекты.

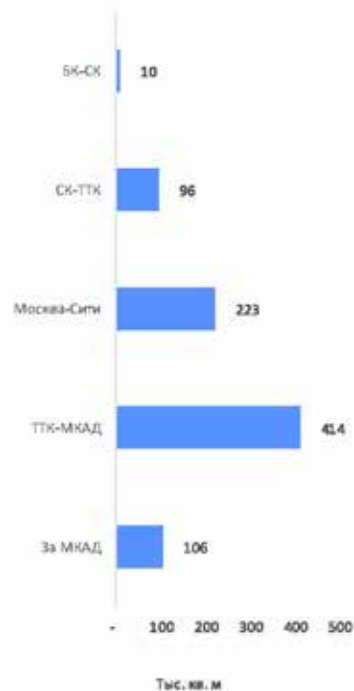
Анонсированный объем ввода в 2024 г. составляет порядка 848 тыс. кв. м. По нашим прогнозам итоговое значение будет на уровне 636 тыс. кв. м с учетом переноса сроков ввода на следующие периоды.

Рисунок 1
 Распределение офисного строительства с вводом в 2024 г. по объему офисной площади и типу реализации.
 Источник: Nikollers



Тип реализации: BTS (красный), Аренда (синий), Продажа (голубой)

График 5
 Распределение по кольцевым зонам офисного строительства в 2024 г.
 Источник: Nikollers



Ключевые объекты к вводу в 2024 г.

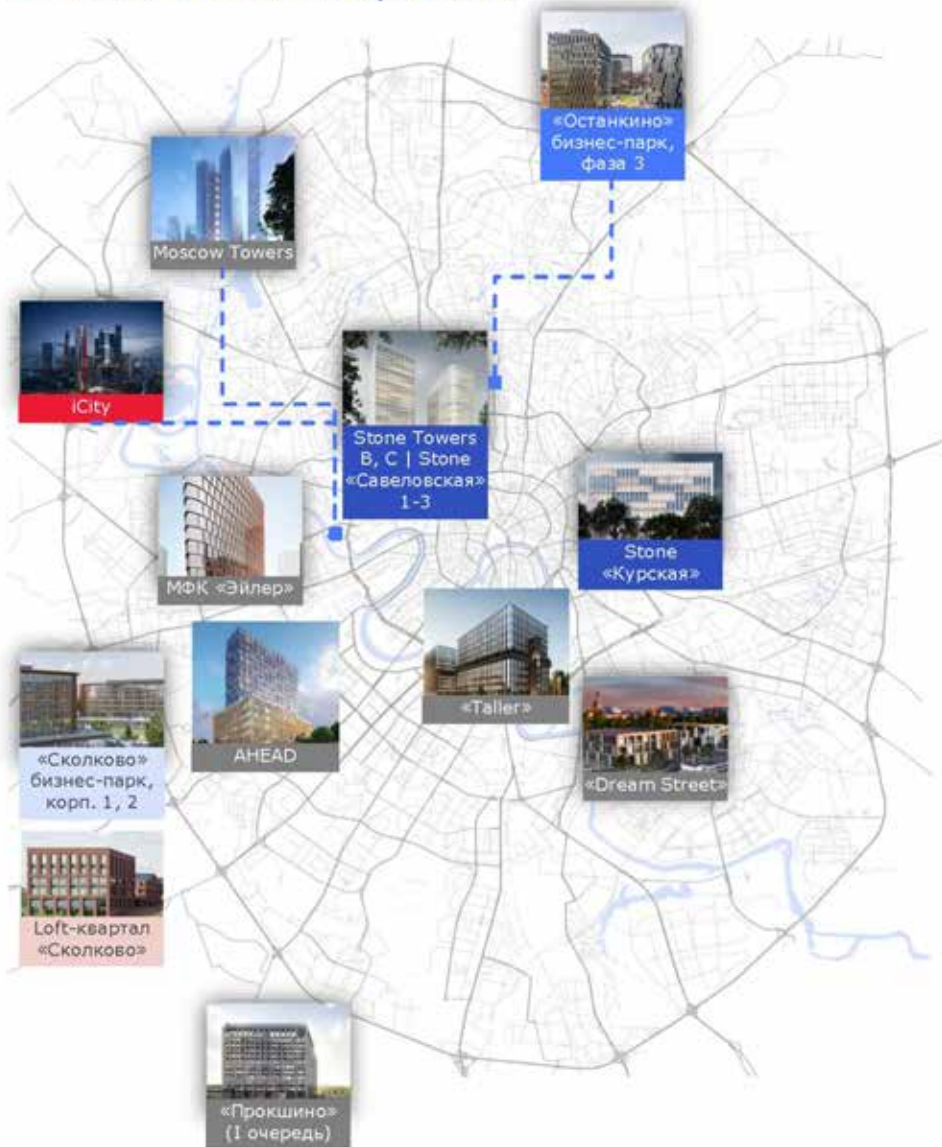


График 6
ТОП-5 девелоперов по количеству офисного строительства с вводом объектов в 2024 году.
Источник: Nikollers





Динамика вакантности

Среднерыночный уровень вакантности по итогам 2023 г. зафиксировался на отметке 6,6%. Объем свободных площадей стремительно снижается, уровень вакантности - в классе А на 1,7 п.п., в классе В+/- на 2,8 п.п. по отношению к прошлому году.

Наиболее заметное снижение вакантности за год наблюдается в самых популярных премиум-локациях, которые в 2022 г. демонстрировали рост освобождаемых площадей. Арендаторы быстро адаптировались к новым условиям и нашли привлекательные возможности для размещения сотрудников. Волна спроса на офисы вывела рынок в 2023 году к значениям допандемийного периода.

График 7
 Доля свободных площадей по классам
 Источник: Nikollers



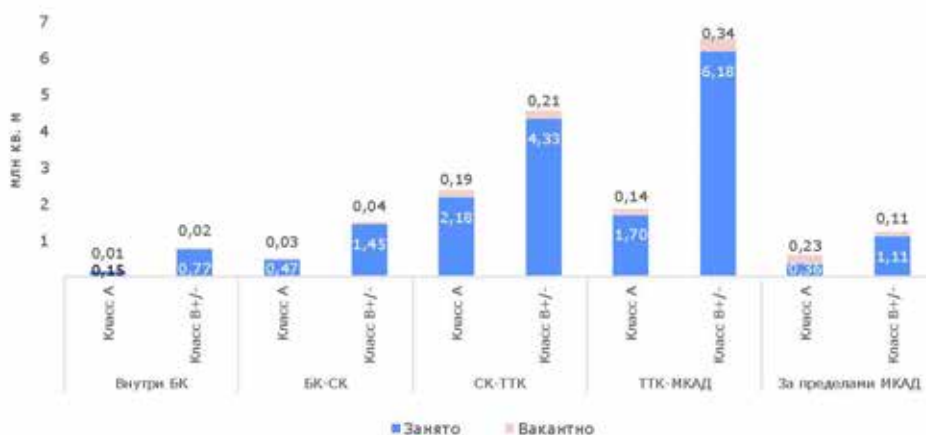
Структура предложения

Рынок офисной недвижимости Москвы в 2023 г. превысил 20 млн. кв. м. Экспонируемый объем предложения при этом составляет 1,3 млн. кв. м, что является сравнительно низким значением в масштабах рынка.

Наибольший объем доступных к аренде площадей сосредоточен примерно в равных долях в кольцевой зоне между Третьим транспортным кольцом и МКАД (488 тыс. кв. м), между Садовым и Третьим транспортным кольцом (398 тыс. кв. м) и за пределами МКАД (338 тыс. кв. м). Преобладающий объем представлен классом В+/-, что составляет 721 тыс. кв. м.

В структуре предложения по количеству в экспозиции доминируют блоки площадью до 150 кв. м, количество таких вариантов составляет порядка 35%. Блоки площадью от 500 до 1 000 кв. м составляют 28% предложения, а офисы от 1 000 до 2 000 кв. м насчитывают 16%.

График 8
 Структура предложения по классам и кольцевым зонам
 Источник: Nikollers



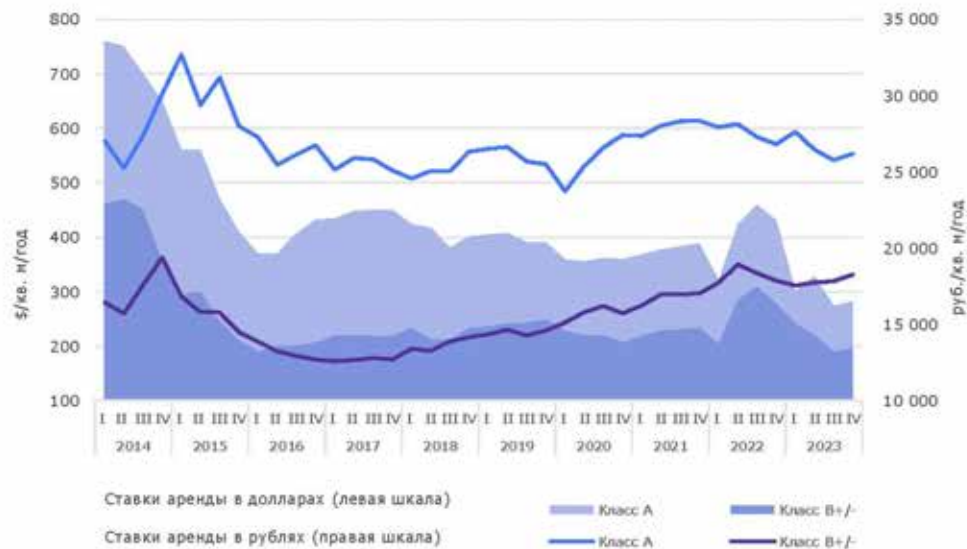


Коммерческие условия

Среднерыночная ставка аренды на конец 2023 г. демонстрирует рост на 4% по отношению к итоговому значению прошлого года, зафиксировавшись на отметке 22 065 руб./кв. м/год.

Сохранение высокого спроса стало благоприятным условием для роста стоимости аренды в районах с высоким спросом. При этом в менее популярных локациях за пределами МКАД арендная ставка по-прежнему ниже среднерыночной.

График 9
 Динамика ставок аренды по классам
 Источник: Nikoliers



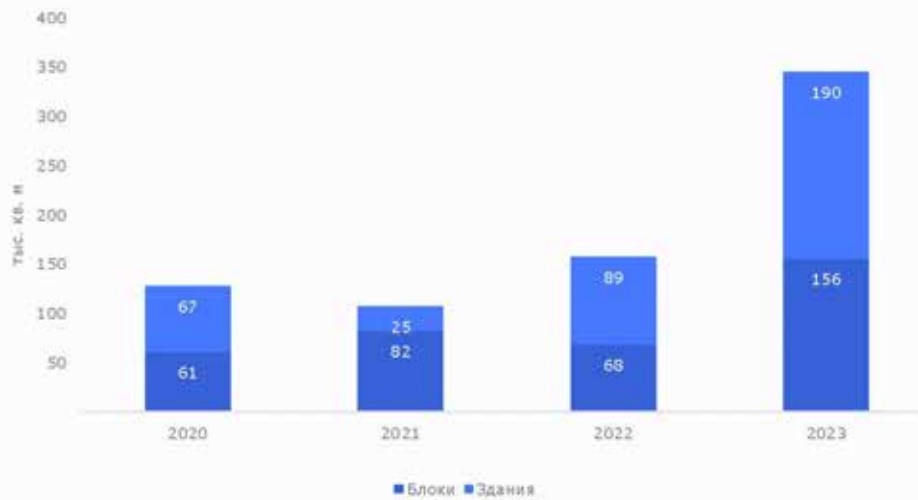
Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).





Рынок продаж офисных помещений

График 10
 Распределение сделок купли-продажи офисных объектов по типу
 Источник: Nikollers



Объем приобретенных офисов конечными пользователями в 2023 г. стал рекордным за всю историю наблюдений. Спрос на покупку по итогам 2023 г. составляет 20% от общего объема офисных сделок. По мере развития бизнеса внутри страны основной запрос наблюдался со стороны крупных компаний, приобретающих здания для собственных нужд и корпораций с государственным участием. Доля таких сделок составляет 55% от объема приобретенных площадей.

Активность частных инвесторов также на высоком уровне. Лоты в нарезку пользовались популярностью на протяжении года, выступая защитным активом для сбережения средств.

Общая экономическая ситуация определяет потребность в сбережении имеющихся ресурсов, поэтому в 2024 г. тренд на покупку офисов будет сохраняться.

Таблица 2
 Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы в 2023 г.
 Источник: Nikollers

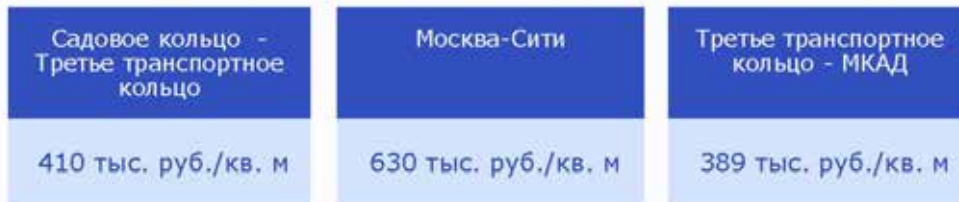
Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
Мэрия Москвы	47 000	Продажа	iCity Time Tower	Шмитовский проезд, 37	A
VK	30 487	Продажа	SkyLight, стр. А	Ленинградский пр-т, 39, стр. А	A
«Нацпроектстрой»	27 271	Продажа	Orbital	3-я Магистральная улица, 10	A
ГК «Астра»	22 250	Продажа	«Останкино Бизнес Парк», фаза II	Огородный пр-д, 16	A
«Россельхозбанк»	13 396	Продажа	«Око», фаза II	1-й Красногвардейский пр-д, 19	B+





Предложение офисов на продажу в строящихся зданиях

Рисунок 2
Средневзвешенная стоимость предложений на покупку блоками
Источник: Nikoliers



Предложение офисов в строящихся объектах преобладает в кольцевой зоне Третье транспортное кольцо — МКАД, здесь доступно 356 лотов, 61% из которых составляют блоки площадью до 150 кв. м. В целом подобные размеры офисов составляют наибольшее количество предложений, таких в экспозиции 270 штук.

Количество вариантов крупных блоков ограничено, доступно всего 7 лотов площадью более 2 тыс. кв. м.

Среднерыночные цены продаж офисных блоков увеличились по отношению к предыдущему кварталу вследствие изменения структуры предложения и выхода в продажу новых качественных объектов. Так зафиксирован рост в кольцевой зоне Садовое кольцо — Третье транспортное кольцо на 2%, в зоне Третье транспортное кольцо — МКАД на 8%, а в районе «Москва-Сити» изменение цены составило около 1% относительно предыдущего квартала.

Таблица 3
Объем первичного предложения
Источник: Nikoliers

Кольцевая зона/Размер блока	<150	150–500	500–1 000	1 000–2 000	2 000–5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
СК-ТТК	4 165	5 407	1 878	18 103	8 282	15 600	55 784
Москва-Сити	-	9 281	2 055	13 148	2 242	-	-
ТТК-МКАД	19 587	22 923	12 059	47 556	-	6 960	34 012
Средняя стоимость, тыс. руб./кв. м							
СК-ТТК	423	442	495	459	390	340	278
Москва-Сити	-	631	629	633	609	-	-
ТТК-МКАД	379	420	387	374	-	428	311

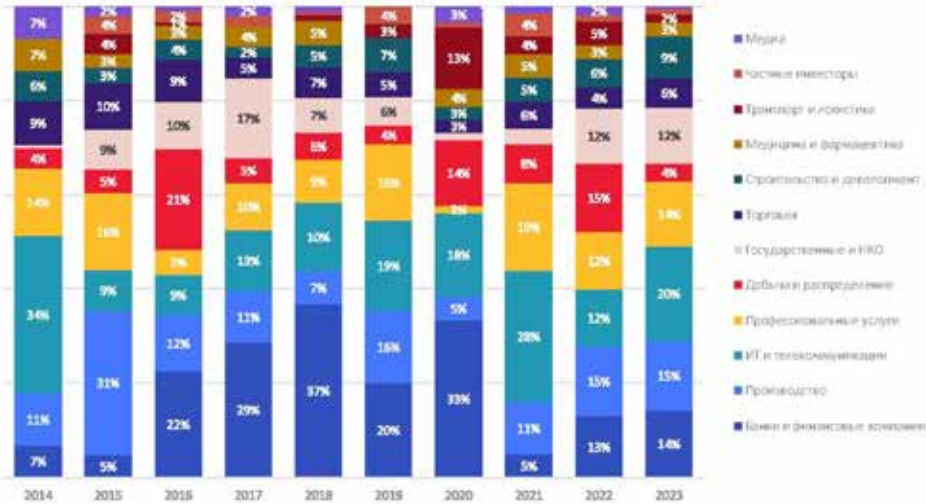
Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.



Спрос

Объем спроса по итогам 2023 г. составил порядка 1,7 млн кв. м, что соразмерно объему сделок в 2018, 2019 и 2021 году, когда уровень спроса был на максимальных значениях. Объем чистого поглощения* при этом составил 679 тыс. кв. м на фоне сохранения высокого уровня спроса и, как результат, снижения уровня вакансий.

График 11
 Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %
 Источник: Nikollers



*Чистое поглощение – показатель изменения объема занятости офисных площадей в кв. м. Рассчитывается как разница занятых площадей на конец и начало рассматриваемого периода (календарный год).

В кризисные периоды существенное влияние на спрос оказывают государственные компании. Аналогичный тренд наблюдался и в 2023 г., когда структуры с государственным участием приобрели существенный объем офисной недвижимости.

Источниками спроса по сферам бизнеса являются сектор ИТ и телекоммуникаций (20%), сфера производства (15%), банки и финансовые компании (14%) и организации, оказывающие профессиональные услуги (14%).

Таблица 4
 Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы в 2023 г.
 Источник: Nikollers

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
Центральный университет (Тинькофф)	14 249	Аренда	«Дукат Плейс II»	Гашека ул., 7, стр. 1	B+
«Промсвязьбанк»	13 916	Аренда	«Балчуг Плаза»	Балчуг ул., 7	A
ГК «Б1»	9 930	Аренда	«Аврора Бизнес Парк», корпус F	Садовническая наб., 75, F2	A
Конфиденциально	9 583	Аренда	«Легион II», фаза I	Б. Татарская ул., 9	A
Конфиденциально	9 519	Аренда	«Моховая», фаза II	Воздвиженка ул., 4-7, стр. 1	A



Спрос на сервисные офисы

Объем спроса на сервисные офисы в 2023 г. превысил итоговое значение 2022 года на 73%. Так объем сделок по аренде в сервисных офисах составил порядка 54 тыс. кв. м, включая субаренду от Ozon на площадке Business Club в БЦ «Искра-парк».

Интерес к сервисным офисам в текущих условиях растет на фоне сокращения качественного офисного предложения в экспозиции и устойчивой потребности арендаторов в готовых офисных опциях.

Активность рынка поддерживается компаниями сферы электронной коммерции (31%), сектором ИТ и телекоммуникаций (18%), а также строительства и девелопмента (10%).

График 12

Распределение спроса на сервисные офисы по бизнес-секторам компаний, %
 Источник: Nikollers

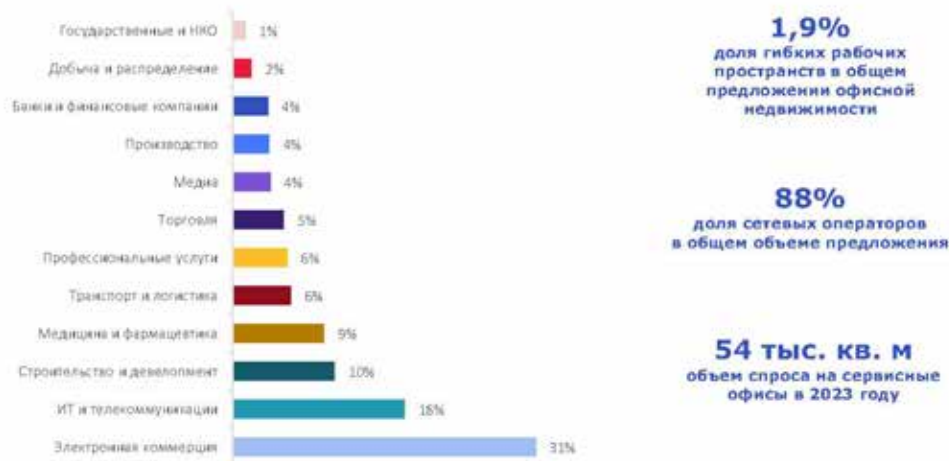


Таблица 5

Ключевые сделки в сервисных офисах Москвы в 2023 г.
 Источник: Nikollers

Компания	Площадь, кв. м	Оператор	Площадка
«СбернегаМаркет»	10 000	Flexity	«Овчинниковская»
Wildberries	6 000	Businessclub	«Искра-Парк»
Delrus	4 827	Manufactory	Роклонка Place
ГК «ФСК»	3 144	Officeless	Officeless Polyanka
OBI	1 600	Businessclub	«Искра-Парк»
ГК «Эталон»	1 547	Workki	«Новорязанский»
Confidential	1 542	Workki	«Консокольская»
«Восточный ветер»	1 500	Multispace	«Арена Парк»
«Росмэн»	1 500	SOK	«Арена Парк»
«НСИС»	1 133	Flexity	«Павелецкая плаза»

*Ставки аренды на гибкие офисы включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (если применимо).





Тенденции и прогнозы офисного рынка

Спрос на офисы с современной отделкой

На протяжении года спросом у арендаторов пользовались офисные помещения с качественной отделкой и современными эффективными планировками пространства. В 2024 г. подобные опции по-прежнему будут иметь преимущество.

Дефицит качественного предложения

Высокий объем сделок в офисном сегменте формирует заполняемость наиболее востребованных качественных объектов. При этом рынок испытывает нехватку предложения крупного объема (от 5 000 кв. м) в аренду.

Интерес к покупке офисов

Ожидается сохранение интереса к покупке со стороны крупных компаний (от 5 000 кв. м) и небольших частных инвесторов (50 – 150 кв. м).

По мере уменьшения привлекательных вариантов в построенных объектах спрос активно перетекает в объекты на стадии строительства. Новое строительство вводится практически полностью заполненным. Мы ожидаем сохранение этого тренда в 2024 г.

Сдержанный объем строительства в аренду

В структуре строительства по форме реализации преобладает продажа, при этом порядка 55,9% объема ввода 2024 г. уже продано или занято пользователями (включая активную стадию переговоров).

В 2024 г. ожидается ввод 636 тыс. кв. м офисных площадей, всего 16,7% из них предлагается в аренду.

Рыночный спрос

Активный спрос будет постепенно стабилизироваться и в 2024 году объем сделок составит порядка 1,5 млн. кв. м, в этом случае чистое поглощение будет в диапазоне 550-600 тыс. кв. м.

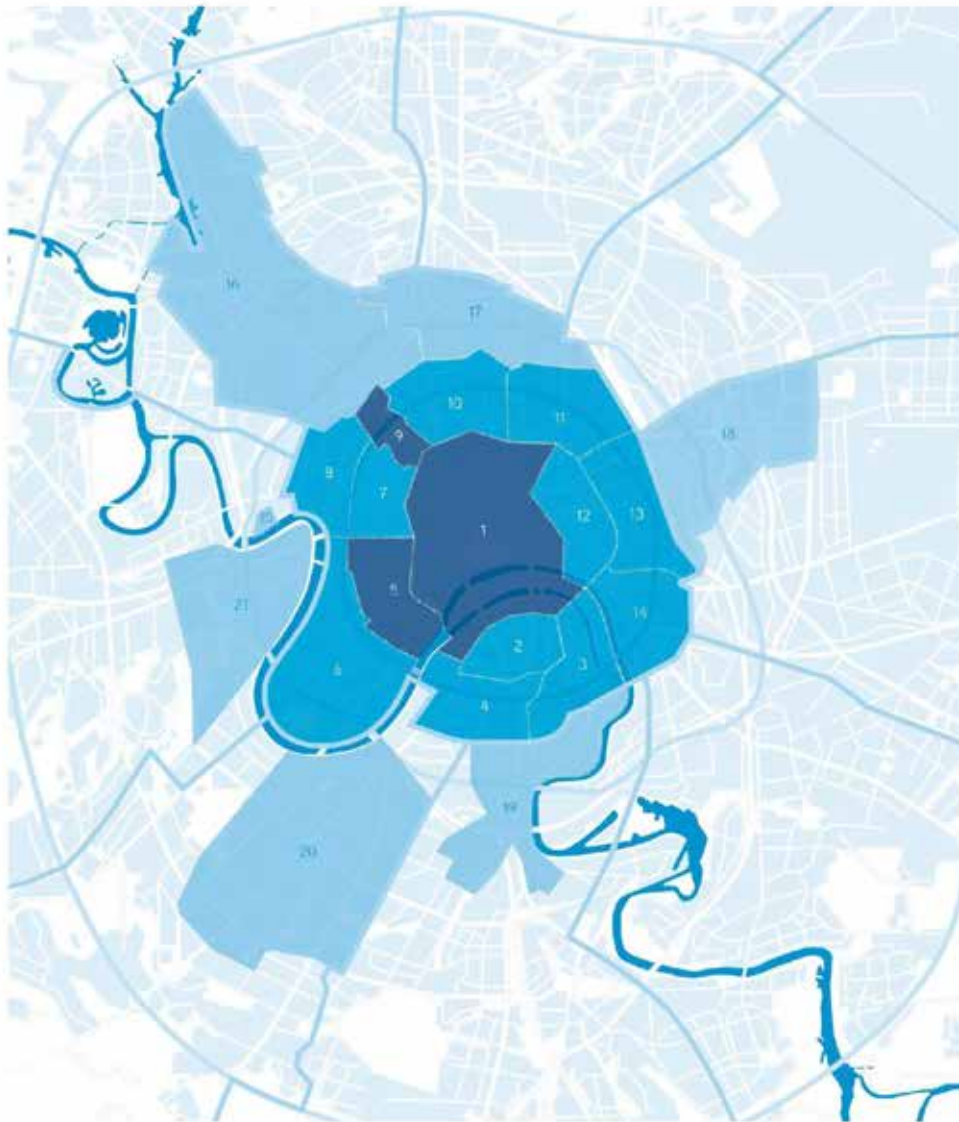
Рост российского бизнеса и новые потребности в площадях продолжают выступать драйвером заполненности офисных пространств.

Рост ставок аренды

В 2024 году мы ожидаем дальнейшего роста ставки аренды, но замедление её динамики. При этом в границах МКАД арендная ставка будет традиционно показывать более заметный рост.

График 13
 Прогноз на 2024 г.
 Источник: Nikoliers





Субъект	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
1, 5, 6	19,0%	4,0%	2,9%	40 362	30 512	22 449
1, 4	5,6%	4,9%	3,1%	34 034	24 418	25 845
15	3,1%	4,1%	-	45 068	25 685	-
16	9,8%	8,7%	2,3%	33 741	21 946	19 380
17	6,4%	3,9%	3,2%	26 071	21 884	15 999
18	32,1%	7,1%	6,3%	21 461	17 256	12 530
19	7,6%	5,1%	3,8%	21 047	20 492	16 549
20	5,6%	5,9%	14,6%	24 300	21 973	14 341
21	-	2,0%	-	-	18 195	-

Диапазон колец Москвы	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Внутри Бульварного кольца	6,2%	2,7%	2,0%	50 859	31 906	26 731
Бульварное — Садовое кольцо	5,4%	2,3%	2,3%	36 476	27 045	21 814
Садовое кольцо — ТТК	8,0%	5,0%	3,6%	38 848	23 703	19 241
ТТК — МКАД	7,8%	5,5%	4,7%	26 899	18 944	15 230
За пределами МКАД	38,8%	13,0%	2,7%	13 261	10 360	10 059

* Без учета эксплуатационных расходов, НДС (20%) и коммунальных платежей.





РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

2023 г.



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Мария Зимина
партнер, директор
департамента офисной
недвижимости, NF Group

«Развитие офисного рынка в 2024 году будут определять несколько основных трендов. Во-первых, это ограниченное количество новых офисов в аренду: большая часть объектов строится на продажу, и выбор для арендаторов достаточно небольшой. Во-вторых, ограниченное количество офисов с хорошей отделкой – большинство новых объектов вводится в состоянии shellcore, и собственники помещений будут предлагать варианты помощи арендаторам в выполнении отделки. Также неопределенность экономической сферы и финансовых показателей будет поддерживать потребность клиентов в сохранении средств в недвижимости, и можно ожидать сохранения высокого объема сделок продаж офисов.»

Основные выводы

- > Объем ввода офисов в 2023 г. составил 279,8 тыс. м².
- > Доля вакантных площадей на конец 2023 г. снизилась до 12,4% в офисах класса А и 6,9% в офисах класса В, зафиксировано годовое и квартальное снижение.
- > Запрашиваемые ставки аренды по итогам 2023 г. составили 26 303 руб./м²/год в классе А и 18 276 руб./м²/год в классе В.

Основные показатели. Динамика*

	2022	2023
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²	17 926	18 206
в том числе:		
Класс А	5 310	5 550
Класс В	12 616	12 655
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²	340,8	279,8
в том числе:		
Класс А	259,2	240,9
Класс В	81,6	38,9
Доля свободных площадей, %		
Класс А	13,0	12,4
Класс В	7,4	6,9
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды*, руб./м²/год**		
Класс А***	26 044	26 303
Класс В	17 581	18 276
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год**		
Класс А	7 700	7 900
Класс В	5 600	5 600

* По сравнению с IV кварталом 2022

** Без учета операционных расходов и НДС (20%)

*** В классе А выделено категорию объектов класса «Трайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 44 311 руб./м²/год

Источник: NF Group Research, 2024



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Предложение

Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2023 года составил более 18,2 миллионов квадратных метров, из них 5,6 млн относится к классу А, а 12,7 млн – к классу В.

В 2023 году разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 279 763 квадратных метра, это на 19% меньше, чем результат 2022 года. Крупнейшими объектами среди них являются БЦ «Парк Легенд», класс А (41 873 м²), кластер «Нагатинно i-Land» на проспекте Лихачева (30 059 м²), DM Tower (27 125 м²). Более 30% годового объема было введено за период IV квартала 2023 (92 372 м²). Большая часть введенного объема (76%) была построена для последующей продажи.

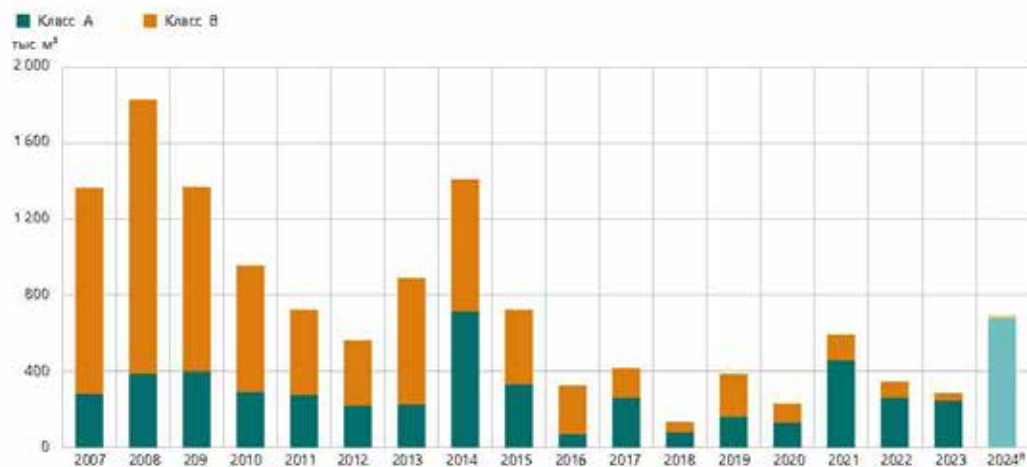
В 2024 году к вводу планируется более 708 000 квадратных метров офисной недвижимости, 91% придется на помещения класса А. Большая часть прогнозируемого ввода будет предлагаться к реализации в формате продажи (62%), в формате аренды – 6%; 32% прогнозируемого объема составят проекты BTS или те, которые арендованы/куплены единым лотом еще до ввода.

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



* Офисные объекты, где получен / будет получен Акт ввода в эксплуатацию в 2023–2025 гг. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г. Источник: NF Group Research, 2024

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: NF Group Research, 2024



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Вакантность

Большая часть введенных в 2023 году объектов была реализована частично/полностью до ввода, на спекулятивный рынок вышло только 35% объема нового строительства. Вследствие небольшого объема новых на рынке площадей и

высокого спроса на офисы вакантность в классе А снизилась на 0,6 п. п. (до 12,4%) и на 0,6 п. п. в классе В (до 6,9%). Общая вакантность офисных помещений сократилась до 8,6%, на рынке остаются свободными около 691 000 м² офисных

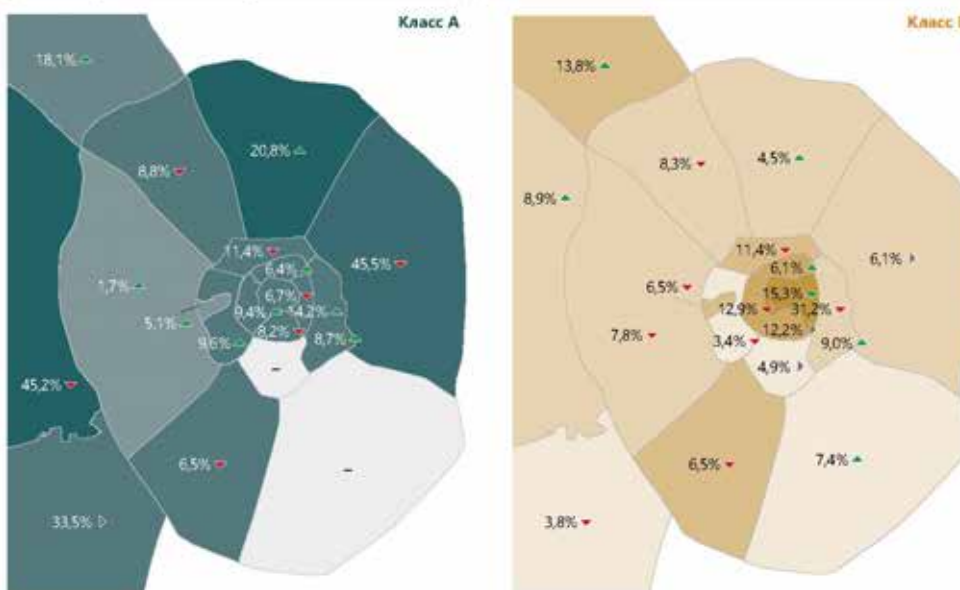
площадей класса А и около 871 000 м² класса В. В целом тренд на снижение вакантности наблюдался в течение всего года, однако докризисные показатели – 9,5% и 5,6% в классе А и В – пока не достигнуты.

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



Источник: NF Group Research, 2024

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2024



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Спрос

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за год оказался положительным и составил порядка 350 000 м² по сравнению с отрицательным показателем (-101 600 м²) в 2022 году.

При этом в I квартале показатель еще был отрицательным (-75 тыс. м²), на рынок все еще выходило больше помещений, чем покупали/арендовали пользователи офисов. Во II квартале ситуация изменилась, показатель чистого поглощения составил 110 тыс. м², в III и IV квартале показатель составил 202 тыс. м² и 113 тыс. м² соответственно.

Ограниченный объем ввода с реализованными площадями, не добавившими новой вакантности на рынок, а также высокий уровень спроса вывели чистое поглощение в положительные значения.

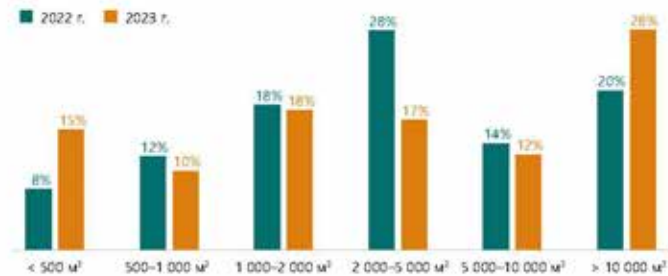
В 2023 году значительную долю спроса на офисные помещения формировали компании производственного сектора (22,7%), ТМТ-сектора (16,9%), а также компании с участием государственного капитала (12,6%). За год структура лидеров менялась незначительно: в 2022 году лидировали компании производственного и ТМТ-секторов (19,8% и 15,8%), а также сектор финансовых организаций с долей 13,2%. Компании с участием госкапитала занимали шестую строчку с долей 7,6% от общего объема.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации
Источник: NF Group Research, 2024

Распределение объема сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: NF Group Research, 2024

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве 2023 г.

Офисное здание	Объем сделки, м²	Компания	Тип сделки
iCity	47 000	Правительство Москвы	Продажа
Orbital	27 271	Конфиденциально	Продажа
БП Останкино, к. 2	20 132	Евромир Групп	Продажа
БП Останкино, к. 5	17 479	АО ВАРТОН	Продажа
Ducat Place II	14 249	Университет Тинькофф	Аренда
Б. Садовая ул., 8с1	13 740	Частный инвестор	Продажа
ОКО Фаза II	13 396	Россельхозбанк	Продажа
БП Аврора	13 000	Яндекс	Аренда
Alcon III	11 071	Частный инвестор	Продажа
Чемпион Парк	10 000	Доширак	Продажа

■ Сделки компании NF Group
Источник: NF Group Research, 2024



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Гибкие офисы

На конец 2023 года площадь открытых гибких офисов в Москве составила 374 тыс. м², совокупно они предоставляют 54,4 тыс. рабочих мест. За 2023 год в Москве было открыто двенадцать новых локаций сетевых операторов общей площадью около 50 тыс. м², предлагающих в аренду более 7,2 тыс. рабочих мест.

По итогам 2023 года вакантность* гибких офисов составила 15%. Средняя ставка аренды рабочего места составляет 36 721 руб./рабочее место/мес. (включая НДС).

Стоит отметить, что в 2023 году несколько площадок перестали функционировать как гибкие офисы и перешли в формат прямой аренды от собственника, в связи с чем абсолютный прирост площади открытых гибких офисов составил всего 13,2 тыс. м².

Коммерческие условия

По итогам 2023 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла по сравнению с концом 2022 года на 1,0% и составила 26 303 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В она выросла на 4,0% и составила 18 276 руб./м²/год. Динамика ставок в течение года была связана в основном с фактом «вымывания» менее дорогого предложения, курсовой разницей и появлением новых офисных площадей на рынке.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка на аренду в премиальных офисах также выросла и на конец декабря составила 44 311 руб./м²/год, что оказалось на 2,4% выше ставки конца 2022 года.

Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора по аренде офисов составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–8%.

Размер арендуемого офисного блока

Динамика доли вакантных помещений гибких офисов



*учитываются предлагаемые на текущий момент рабочие места сетевых пространств, без учета формата BTS (строительство под клиента) и объектов, строительство которых еще не завершено, а также без учета объема арендованных площадей

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А по зонам, номинированных в российских рублях



Источник: NF Group Research, 2024

является основным фактором отклонения достигнутой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создает стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь

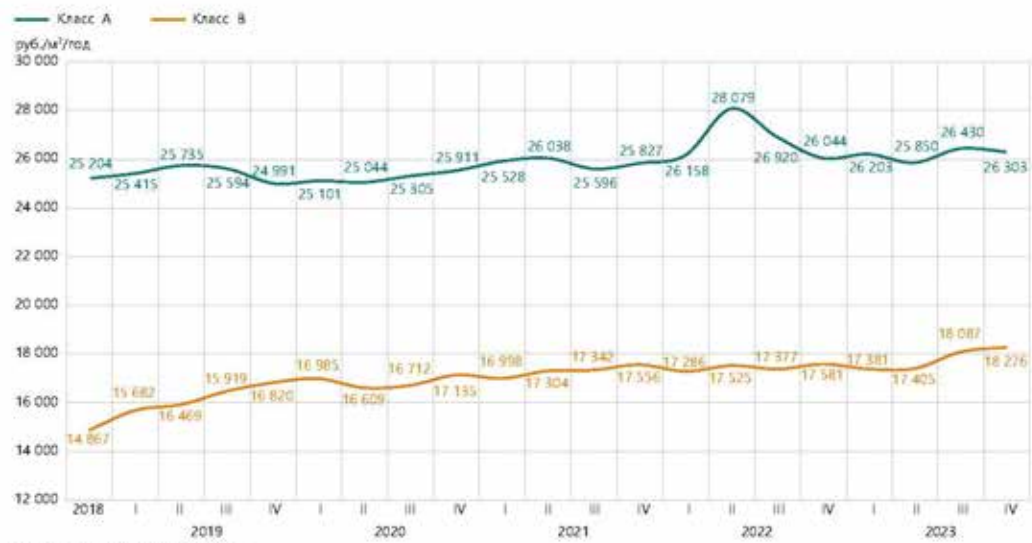
сложен в администрировании – с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.



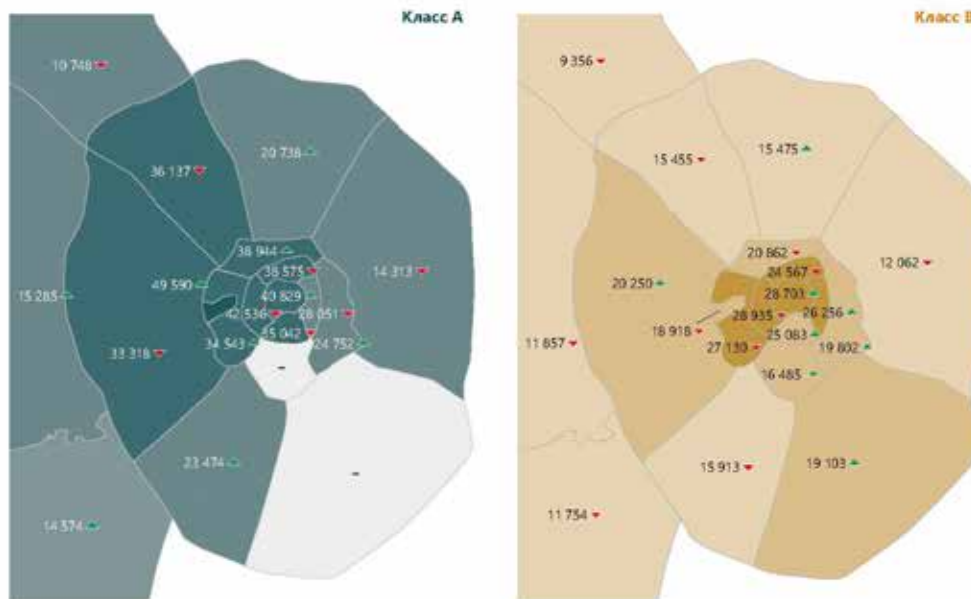
РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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



Источник: NF Group Research, 2024

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



Источник: NF Group Research, 2024



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Рынок продаж офисов*

В 2019–2021 годах на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленным в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире.

Общий проектный объем офисов в строящихся / недавно введенных объектах на продажу составляет 1,5 млн м² на конец 2023 года.

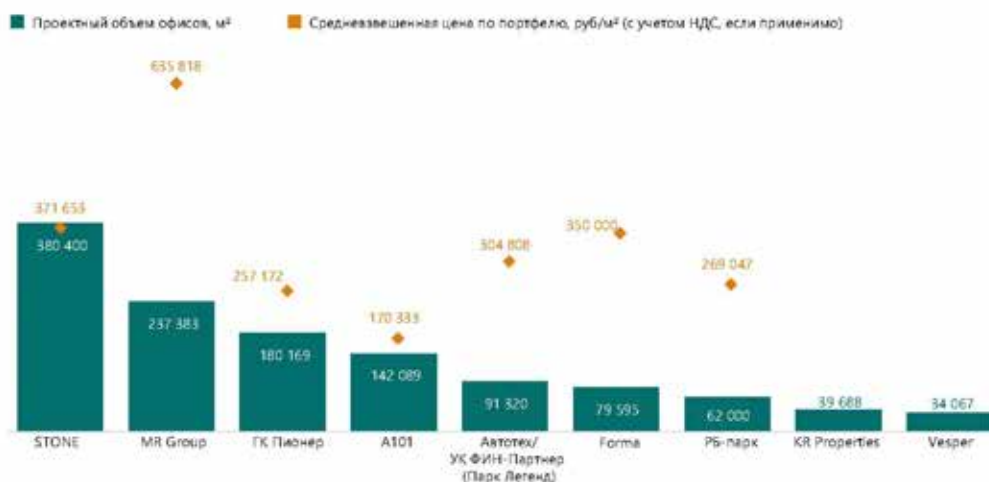
Общий объем офисов на продажу составляет 429,6 тыс. м². Средневзвешенная цена продажи офисов составляет 360 357 руб./м²/год (с учетом НДС, если применимо).

В 2023 году более 403 тыс. м² было реализовано в продажу (как в новых строящихся объектах, так и в построенных). При этом объем сделок превысил результат 2022 года более чем в 2 раза. Основной спрос пришелся на небольшие сделки 100–300 м² (по количеству сделок), в то время как по объему сделок лидирует сегмент 1–3 тыс. м² офисных площадей.

По процентному объему офисных площадей лидером является девелопер STONE, в рамках портфеля которого 380,4 тыс. м² офисов (7 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 371,7 тыс. руб./м²**. Вторым по объему является MR Group: совокупный проектный объем составляет 237,4 тыс. м² (2 проекта), средневзвешенная запрашиваемая цена – 635,8 тыс. руб./м²**. Третьим по процентному объему офисов на продажу является ГК «Пионер»: совокупный проектный объем составляет 180,2 тыс. м² (4 проекта), а средневзвешенная запрашиваемая цена – 257,2 тыс. руб./м²**.

** с учетом НДС, если применимо

Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам*



*Данные представлены на декабрь 2023 г. Источник: NF Group Research, 2024

Прогноз

В 2024 году ввод новых объектов может составить более 700 тыс. м², где более 90% будут являться проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне СК-ТТК (43%) и ТТК-МКАД (41%).

По итогам 2024 года показатель вакантности может составить 11–12% в классе А и 6,9–7,0% в классе В. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А могут составить порядка 27 000 руб./м²/год (без

учета операционных расходов и НДС) и 18 500 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при стабильном внешнем фоне).



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м²	Класс А			Класс В				
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год	Уровень вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год	Уровень вакантных площадей				
Бульварное кольцо	712	40 829	6,7%	28 703	8,9%				
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	35 042	8,2%	25 083	12,2%			
	СК Запад	577	42 536	9,4%	28 935	12,9%			
	СК Север	673	38 575	6,4%	24 567	6,1%	14,9%		
	СК Восток	410	28 051	14,2%	26 256	31,2%			
ТТК	ТТК Юг	1 295	-	#Н/Д	16 485	4,9%			
	ТТК Запад	846	34 543	9,6%	27 130	3,4%	7,0%		
	ТТК Север	1 136	38 944	11,4%	20 862	11,4%			
	ТТК Восток	1 155	24 752	8,7%	19 802	9,0%			
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	49 590	5,1%	18 918	6,5%			
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 156	20 738	20,8%	15 475	4,5%			
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 085	36 137	8,8%	15 455	8,3%			
	ТТК-МКАД Запад	2 248	33 318	1,7%	20 250	7,8%			
	ТТК-МКАД Юг	1 622	-	-	19 103	7,4%	6,8%		
	ТТК-МКАД Юго-Запад	744	23 474	6,5%	15 913	6,5%			
	ТТК-МКАД Восток	1 005	14 313	45,5%	12 062	6,1%			
За МКАД	Химки	271	10 748	18,1%	9 356	13,8%			
	Запад	612	15 285	14 211	45,2%	11 857	10 505	8,9%	10,0%
	Новая Москва	406	14 574	33,5%	11 754	3,8%			
Итого	18 206	26 303	12,4%	18 267	6,9%				

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: NF Group Research, 2024



Общие тенденции

- В течение I полугодия 2023 года на рынке офисной недвижимости наблюдается высокая активность. По сравнению с 2022 г. интерес компаний направлен на переезд в более качественные офисы, которые освобождаются после ухода западных компаний. Также мы фиксируем тренд на приобретение офисных объектов в собственность.
- По итогам I полугодия совокупный объем спроса составил 736 тыс. кв. м. Данный показатель является максимальным значением за аналогичный период в ретроспективе последних 10 лет. Высокие объемы обеспечены по большей части сделками новой аренды и купли-продажи.
- Объем новых сделок за I полугодие увеличился более, чем в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. и составил 578,5 тыс. кв. м.
- Объем договоров купли-продажи превышает показатель I полугодия 2022 г. в 1,5 раза и составляет 228,3 тыс. кв. м. Мы наблюдаем максимальный объем таких сделок за последние 10 лет.
- На рынке аренды также сохраняется активность, общий объем арендованных офисов за 6 месяцев составил 350 тыс. кв. м.
- Расторжений договоров аренды значительно сократился, по сравнению с 2022 г. Доля отказов от офисных помещений составила 5% совокупного объема спроса или 38,4 тыс. кв. м. В структуре сделок по отказу доля иностранных компаний составляет 73%.
- Помещения без отделки остаются мало востребованными арендаторами – 5% общего объема договоров новой аренды. Общее рыночная доля сделок в shell&score за I полугодие 2023 г. (28%) по большей части была обеспечена договорами купли-продажи (90% от общего объема сделок в shell&score).
- Доля свободных площадей на рынке достигла 10,8%. Интенсивность спроса способствовала снижению показателя на 1,7 п. п. относительно значения конца 2022 г. Для офисов класса А вакансия составила 13,9%, класса В+ - 9,3%, класса В - 8,9%.
- Среднерыночная запрашиваемая ставка аренды практически не изменилась относительно конца 2022 г. и равна 21 800 руб./кв. м/год.
- По итогам I полугодия 2023 г. было введено в эксплуатацию 4 бизнес-центра. Объем нового предложения составил 102,4 тыс. кв. м, что выше прошлогоднего значения за аналогичный период в 3 раза. Но девелоперская активность остается низкой.



ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ | I полугодие 2023

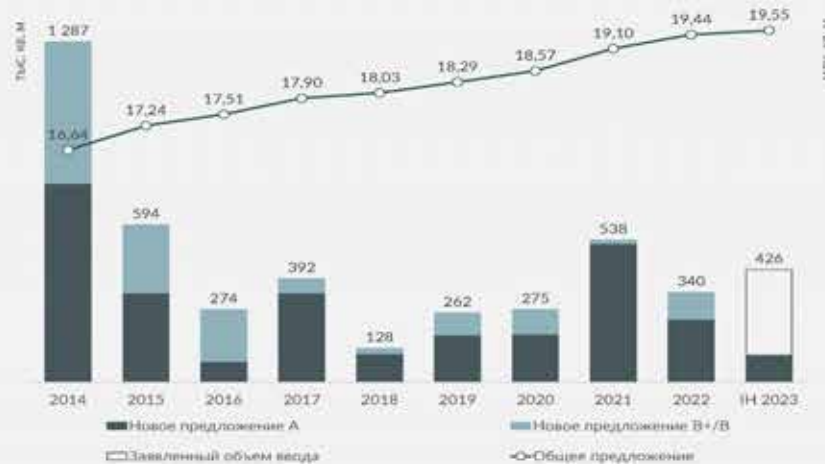
Показатели за I полугодие 2023 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем сделок, кв. м	338 600	176 500	63 500
Доля вакантных площадей	13,9%	9,3%	8,9%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	27 500	18 000	15 800
Операционные расходы, руб./кв. м/год	8 000 – 10 000	5 500 – 7 500	
Ставка капитализации**	9-10%		

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

** рассчитано как среднее значение по всем классам

Источник: Ricci

Динамика прироста нового предложения офисных площадей



Источник: Ricci



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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, девелоперская активность в части ввода в эксплуатацию новых объектов остается низкой.

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

По заявлениям девелоперов, объем нового строительства к концу года может составить 323,2 тыс. кв. м качественной офисной недвижимости.

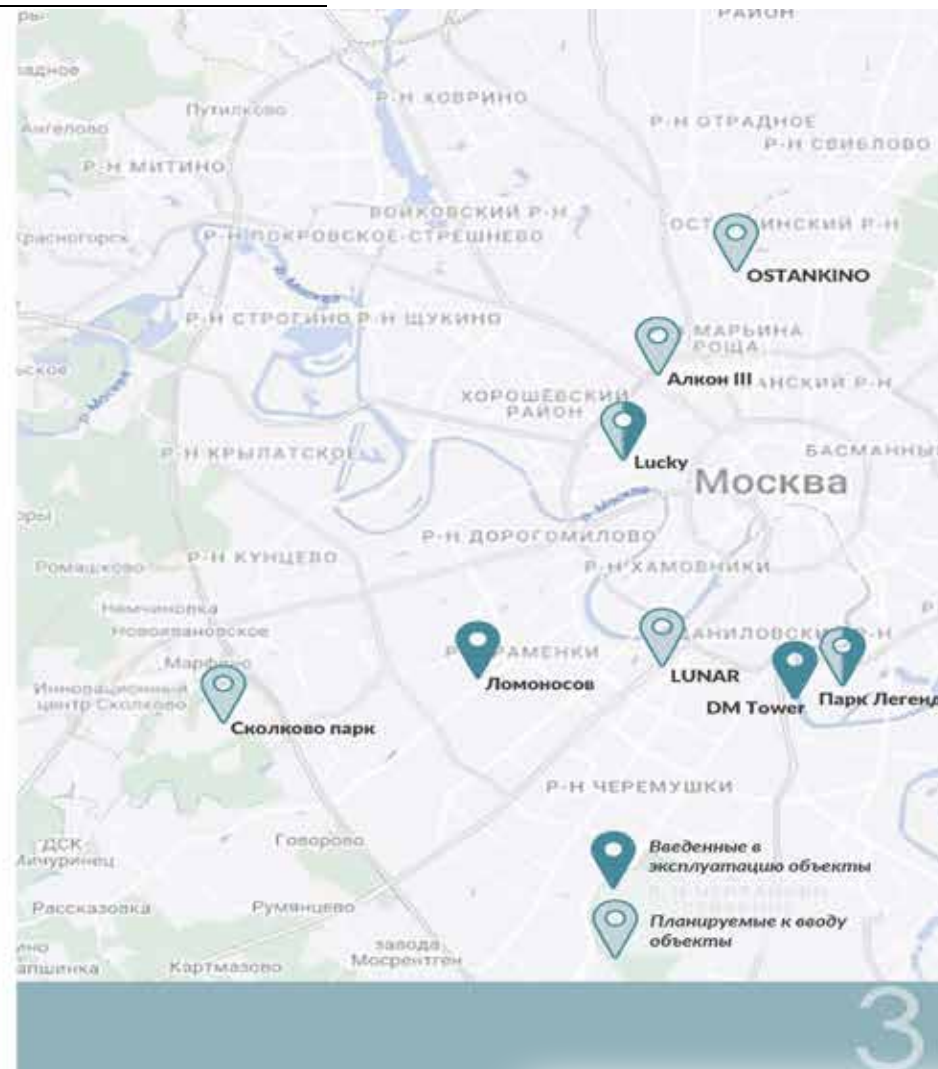
Последние полтора года рынок продолжает ощущать спад в динамике прироста новых офисных площадей. При этом все чаще девелоперы анонсируют строительство новых офисных проектов на продажу полностью или блоками, что составляет более 60% объема нового строительства.

Крупные объекты к вводу в течение 2023 г.

#	Название	Адрес	Офисная площадь, кв. м	Класс	Первичная реализация
1	Парк Легенд	Лосанёва, 15	43 677	A	Продажа
2	DM Tower	Новоданиловская набережная, 10А	31 800	A	Продажа
3	Кластер «Ломоносов»	Раменский бульвар, 1	23 200	A	Аренда
4	Lucky	2-я Звенигородская улица, 12с2	3 695	A	Продажа
5	Парк Легенд (4 корпуса)	Автозаводская улица, 23с120	45 220	B+	Продажа
6	Деловой квартал Сколково парк	МО, р. п. Заречье, ул. Весенняя, 2	27 143	A	Аренда
7	Lucky	2-я Звенигородская улица, 12с1; 12с6; 12с18; 12с23	20 858	A	Продажа
8	Бизнес-парк OSTANKINO (здание 4)	Огородный проезд, 16	16 500	B+	Продажа
9	Бизнес-парк OSTANKINO (здание 5)	Огородный проезд, 16	16 500	B+	Продажа
10	Алкон III	Ленинградский проспект, вл. 34	12 933	A	Аренда/продажа
11	LUNAR (Module B)	Ленинский проспект, 38	9 942	A	Продажа

- Введенные в I полугодии
- Строящиеся

Источник: Ricci



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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

Спрос

По итогам I полугодия совокупный объем спроса составил 736 тыс. кв. м. Данный показатель является максимальным значением за аналогичный период в ретроспективе последних 10 лет. При этом высокие показатели достигнуты как за счет сделок купли-продажи, так и за счет значительного объема договоров новой аренды.

Объем новых сделок за первые 6 месяцев вырос более чем в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. и составил 578,5 тыс. кв. м. Во II квартале активность офисного рынка, которая прослеживалась в начале года, продолжала усиливаться, что способствовало увеличению совокупной площади новых сделок на 80% до 372 тыс. кв. м, против 207 тыс. кв. м в I квартале, достигнув максимальных значений за 10 лет. Заменен рост как в сделках аренды, так и купли-продажи. Продолжается удовлетворение отложенного спроса, который был сформирован в 2022 году. Мы ожидаем, что спрос сохранится на высоком уровне при условии политической и экономической стабильности. Однако можно предположить, что большая часть спроса была закрыта в первом полугодии.

Совокупная площадь договоров по пересогласованию условий аренды составила 119 тыс. кв. м, рост в основном за счет российских компаний. Положительная динамика равна 39% в сравнении с результатами I полугодия 2022 г.

Объем сделок по расторжению договоров аренды значительно сократился в сравнении с 2022 г., когда мы видели пик данного тренда. Доля отказов от офисных помещений снизилась на 13 п. п. и составила 5% от совокупного объема сделок или 38,4 тыс. кв. м.

По результатам I полугодия доля иностранных компаний в структуре сделок по отказу составляет 73%.

При этом больше половины площадей, от которых отказались иностранные компании в 2022 - I полугодии 2023 г., уже занята другими компаниями.

По объему отказных площадей лидируют производственные компании (42%), а также компании из сегментов IT/Telecom (21%), бизнес услуги (10%), e-commerce (9%).

Динамика объема новых сделок



ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ | I полугодие 2023

Динамика сделок по отказу, кв. м



Динамика спроса по типу сделки



Источник: Ricci

В структуре по типу сделки лидирует аренда - 61% от общего объема новых сделок, доля сделок продажи - 39%.

Текущая структура спроса по типу сделок показывает повышенную активность по приобретению офисов в собственность относительно прошлых лет. Совокупный объем купленных офисных площадей по итогам I полугодия 2023 г. составил 228,3 тыс. кв. м, в то время как в 2022 г. - 151 тыс. кв. м, а в 2021 г. - 71,8 тыс. кв. м. Однако большая доля была сформирована во II квартале - 75% или 171,7 тыс. кв. м. Это максимальный объем сделок купли-продажи за аналогичный период за последние 10 лет.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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

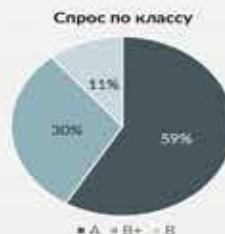
ricci | офисы

Крупные сделки за I полугодие 2023

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
ICity (Бизнес Time)	Шмитовский проезд, 37	A	44 738	Гасструктуры	Покупка
SkyLight	Ленинградский проспект, 39	A	30 488	УК	Покупка
Останкино Business Park	Огородный пр., 16, стр. 7	B+	22 250	Астра/РусБИТех	Покупка
Меркурий	1-й Красногвардейский проезд, 15	A	18 748	Норникель	Продление
Леген II	Большая Татарская ул., 9	A	16 018	Инеайт	Покупка
БЦ Воронцовский (ВТБ на Воронцовской)	Воронцовская ул., 43с1	A	13 850	Пента банк	Аренда
Большая Садовая улица, 8с1	Большая Садовая улица, 8с1	A	13 740	Частный инвестор	Покупка
ОКО Флора 2	1-й Красногвардейский пр-д, 19	B+	13 396	Россельхозбанк	Покупка
Alcon III	Ленинградский проспект, 34	A	11 071	Частный инвестор	Покупка
Чемпион Парк	Мухоморовский проспект, Олимпийская Деревня, 1	A	10 500	Доширак	Покупка
Flexity Фининиковская	Фининиковская набережная, 18/1	B+	10 000	Структуры Сбера	Аренда
Моховая I, II	Воздвиженка ул., 4/7, стр. 2/1	A	9 519	ОТЭКО	Аренда
Prime Time	Викторенко ул., 9с1	B+	7 056	Росагролизинг	Покупка
Крылатые холмы	Крылатовая ул., 17	A	5 500	Akvafish	Аренда
Калужский	Профсоюзная ул., 61	B	5 085	Такском	Аренда
Киевская 7	Киевская ул., 7, корп. 1	B+	5 000	Инеайт	Аренда
Manufactury Poklonka Place	Поклонная ул., 3	B+	4 827	Дельрус	Аренда
Multispace Dinamo	Ленинградский проезд, 96, стр. 41	B+	4 500	Технологии Доверия	Аренда
Metropolis	Ленинградское шоссе, 16Ас2	A	4 433	Стегу	Аренда
Argus III	Ленинградский проспект, вл37Ав1	A	3 832	Газпромнефть-СМ	Аренда
ICity (Бизнес Space)	Шмитовский проезд, 37	A	3 697	Ангара	Покупка
Lucky	2-я Звенигородская ул., 12	A	3 678	Confidential	Аренда
Газой plaza	Наметкина ул., 12А	B+	3 467	Газпром бурение	Аренда
Simonov Plaza	ул. Ленинская Слобода, 26с5	B+	3 344	STG	Аренда
Legenda	Цветной бульвар, 2	A	2 865	57 Space	Аренда



ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ | I полугодие 2023



В I полугодии больше половины новых сделок представлено качественными объектами класса А – 59% от общего объема новых сделок. Объем сделок в классе А во II квартале вырос по сравнению с I кварталом на 270%.

30% от общего объема новых сделок приходится на офисные помещения класса B+, на класс B приходится 11%.

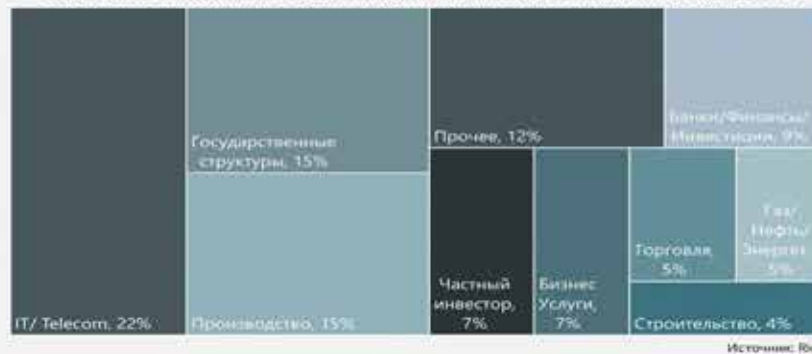
Традиционно наибольший объем новых сделок пришелся на объекты, расположенные в зоне ТТК – 50%. Отмечено усиление консолидации подразделений крупных компаний в ММДЦ «Москва-Сити».

В противовес прошлому году, свою долю в общем объеме спроса увеличили компании сегмента IT/Телеком, заняв лидирующую позицию.

по общему объему купленных и арендованных площадей - 22% от общего спроса. В абсолютных значениях объем сделок сегмента вырос в 5 раз. Напомним, что в прошлом году компании этого сегмента были в числе тех, кто активно отказывался от офисных площадей, а доля новых сделок в общем объеме спроса по итогам I полугодия 2022 г. составляла лишь 9%.

Также в I полугодии 2023 г. значительные доли заняли производственные компании (15% общего спроса), представители государственных структур (15%) и банковского сектора (9%). В сравнении с аналогичным периодом прошлого года их доли изменились не столь значительно, однако объемы законтрактованных площадей выросли в несколько раз.

Структура новых сделок по отраслевой принадлежности в течение I полугодия 2023 г.



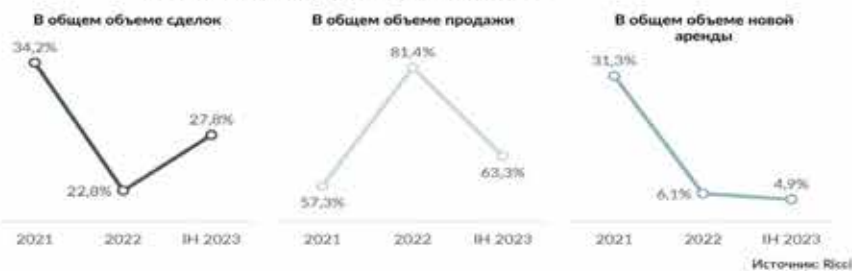
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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

Доля сделок shell&core



Доля сделок в shell&core по итогам I полугодия 2023 г. составила 27,8% от общего объема новых сделок, однако по большей части была обеспечена договорами купли-продажи (90% от общего объема сделок в shell&core). Доля сделок купли-продажи «в бетоне» в I полугодии 2023 г. составила 63,3% от общего объема сделок купли-продажи. На показатель повлияло несколько нетиповых для рынка крупных сделок: покупка действующими арендаторами - УК башня Skylight, Дошираи БЦ Чемпион Парк; а также покупка Россельхозбанком готового объекта ОКО (фаза 2). Рост себестоимости отделочных работ и выход площадей с качественной отделкой стимулируют арендаторов отдавать предпочтение готовым к въезду помещениям, требующим минимальных вложений. Доля сделок аренды "в бетоне" во I полугодии составила лишь 4,9% от общего объема арендных сделок, что на 1,2 п. п. меньше относительно конца 2022 г., в то время как в 2021 г. она достигала 31,3%.



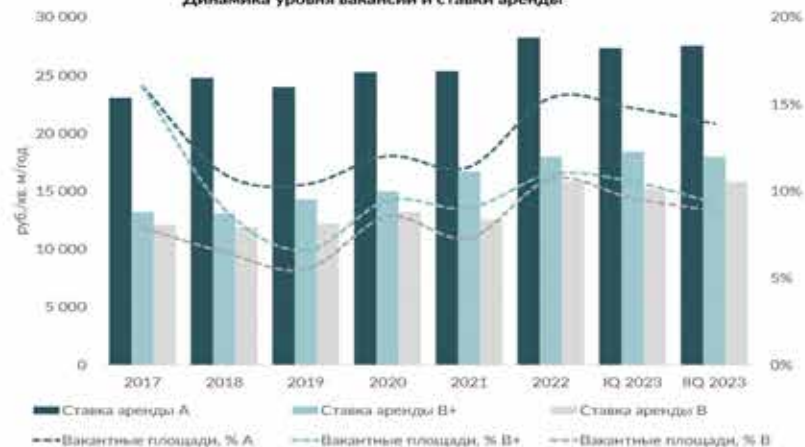
Уровень вакантности и ставки аренды

По итогам I полугодия 2023 г. средний уровень вакантности сократился на 1,7 п. п. относительно конца 2022 г. и составил 10,8%. Снижение вакансии прослеживается во всех классах. Наибольший объем свободных площадей в классе А – 13,9%. Уровень вакансии в классе В+ сократился до 9,3%, в классе В до 8,9%. Убывание свободных площадей происходит за счет стабилизации деловой активности на рынке офисной недвижимости, а также за счет расширения компаний, преимущественно государственных структур, доля сделок с которыми составляет 15% от общего объема новых сделок.

Средневзвешенная арендная ставка по итогам I полугодия 2023 года фактически сохранилась на прежнем уровне относительно конца 2022 г. (21 900 руб./кв. м/год) и составила 21 800 руб./кв. м/год (совокупно по всем классам А, В+ и В). Ставки аренды, запрашиваемые собственниками, остаются без изменений и продолжают корректироваться путем предоставления льготных условий по договорам аренды. Средневзвешенная арендная ставка составила:

- 27 500 руб./кв. м/год для класса А;
- 18 000 руб./кв. м/год для класса В+;
- 15 800 руб./кв. м/год для класса В.

Динамика уровня вакансии и ставки аренды



Источник: Ricci



Деловой район Москва-Сити

Общий объем офисов в бизнес-зоне Москва-Сити остается без изменений и составляет 1,2 млн кв. м. За последние 2,5 года в данной локации не завершалось строительство новых офисных объектов.

На сегодняшний день в деловой зоне в наиболее продвинутых стадиях строительства находится два объекта:

- Башня Moscow Towers офисной площадью 262 800 кв. м. с возможностью ввода в эксплуатацию в начале следующего года.
- Башня iCity, площадью 136 200 кв. м, находящаяся в активной стадии строительства. Заявляемые сроки ввода – конец 2024 года.

По итогам I полугодия 2023 г. доля вакантных площадей на рассматриваемом субрынке снизилась на 2 п. п. в сравнении с концом 2022 г. и составила 5,5%.

Отрицательной динамике способствовало ослабление тренда на расторжение договоров аренды и постепенное «вымывание» предлагаемых площадей.

Общий объем спроса составил 85 000 кв. м, при этом более 80% сформированы сделками по продаже.

Крупнейшими сделками купли-продажи в деловой зоне в течение I полугодия 2023 г. стали:

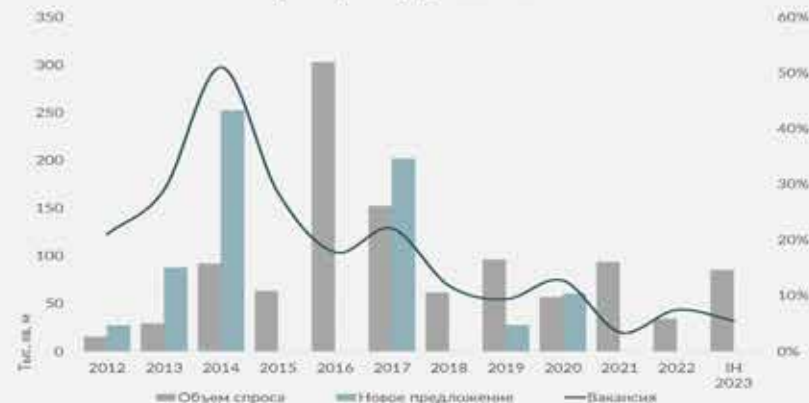
- iCity – 44 750 кв. м (Государственная структура)
- ОКО (фаза 2) – 13 400 кв. м (Россельхозбанк)
- iCity – 3 700 кв. м (Ангара)

Средневзвешенная арендная ставка в зоне ММДЦ на конец I полугодия 2023 г. составляет 39 700 рублей/кв. м/год. Ставки на рассматриваемом субрынке стабильны, собственники точно корректируют ценообразование на предлагаемые лоты, однако глобальных изменений нет. На ставку продолжают оказывать влияние преимущественно структурные изменения предложения.



ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ | 2022

Индикаторы ММДЦ «Москва-Сити»



Коммерческие условия

Бизнес Центр	Офисная площадь, кв. м	Год	Арендная ставка (без учета ОПЕХ и НДС, руб./кв. м/год)
Северная Башня	73 800	2007	25 000 - 29 000
Башня на Набережной	162 500	2003	650 - 700 USD
Башня Федерация (Восток)	98 500	2013	25 000 - 43 000
Башня Империя	98 250	2011	25 000 - 43 500
Башня Меркурий	87 600	2013	38 000
ОКО	110 000	2014	45 000 - 55 000
Город Столиц	72 315	2008	34 500 - 46 500
Neva Towers	60 300	2020	46 600 - 55 000

Источник: Ricci



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	№500-267-11-0324
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 №500-267-11-0324

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*	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/
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	5	6	5	3	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.	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
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 Мещанский, Троицкая ул., 17С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 27С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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	2 668,70	9 072,00	1 668,10	760,20
12	Стоимость, руб.	1 091 000 000,00	543 000 000,00	1 499 991 696,00	520 000 000,00	220 000 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	185 449,60	203 469,85	165 343,00	311 731,91	289 397,53
14	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
15	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)
16	Функциональное назначение	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное
17	Расположение на красной линии	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица
18	Тип парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/298922945/	https://www.cian.ru/sale/commercial/288758104/	https://www.cian.ru/sale/commercial/294991538/	https://www.cian.ru/sale/commercial/291102988/	https://www.cian.ru/sale/commercial/295178648/



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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 185 000,00 руб. за один квадратный метр до 311 000 руб. за один квадратный метр.

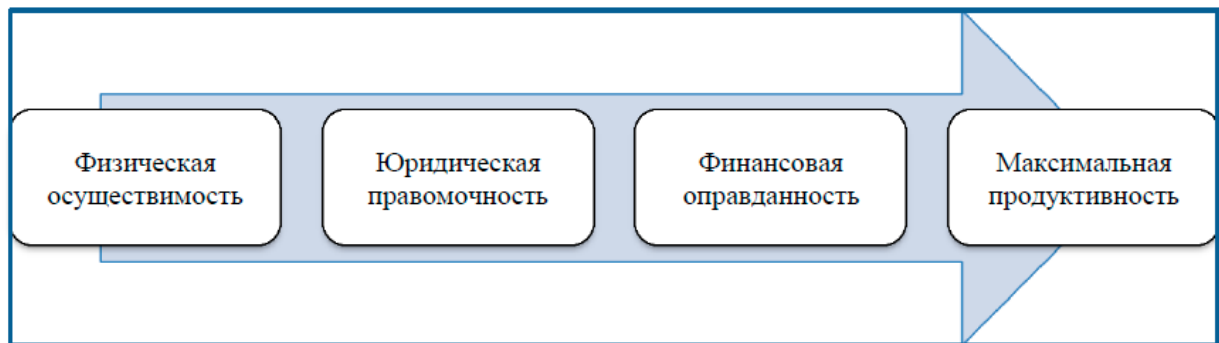


8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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;

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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 м² общей площади.



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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*	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/
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	5	6	5	3	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.	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
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 Мещанский, Троицкая ул., 17С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 27С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4
11	Площадь, кв.м.	5 883,00	2 668,70	9 072,00	1 668,10	760,20
12	Стоимость, руб.	1 091 000 000,00	543 000 000,00	1 499 991 696,00	520 000 000,00	220 000 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	185 449,60	203 469,85	165 343,00	311 731,91	289 397,53
14	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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	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)
16	Функциональное назначение	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное
17	Расположение на красной линии	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица
18	Тип парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/298922945/	https://www.cian.ru/sale/commercial/288758104/	https://www.cian.ru/sale/commercial/294991538/	https://www.cian.ru/sale/commercial/291102988/	https://www.cian.ru/sale/commercial/295178648/

***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	№500-267-11-0324
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 01.01.2024 года

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,96	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,87	0,86	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82	0,84	0,83	0,74
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80	0,83	0,81	0,72
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,85

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	№500-267-11-0324
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

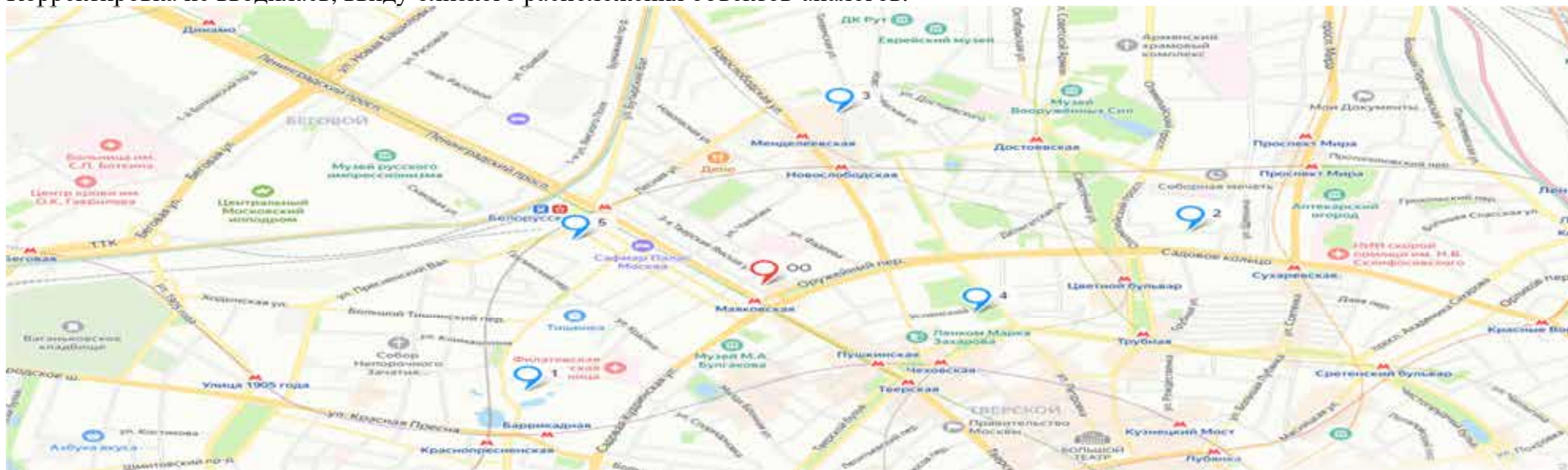
Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества 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	№500-267-11-0324
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 01.01.2024 года

- 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	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,698
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,605

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

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	№500-267-11-0324
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 м² в зависимости от состояния объекта оценки (здания). Так как аналоги были подобраны с идентичным физическим состоянием что и объект оценки, то корректировка по данному элементу не проводилась.

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

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

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2024 года

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,90	0,86
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,23	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,09	1,15	1,11

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласовано 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	№500-267-11-0324		
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 продажи 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	№500-267-11-0324
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 01.01.2024 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 аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
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	0,79	0,91	0,86
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,84	0,79
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,88
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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

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:

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,49	1,94	1,69
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,21	1,53	1,35
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования; чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,65	0,80	0,71



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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

10.3 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 Мещанский, Троицкая ул., 17С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 27С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		1 091 000 000	543 000 000	1 499 991 696	520 000 000	220 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 433,20	5 883,00	2 668,70	9 072,00	1 668,10	760,20
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		185 449,60	203 469,85	165 343,00	311 731,91	289 397,53
	Цена, руб./кв.м		185 449,60	203 469,85	165 343,00	311 731,91	289 397,53
5	Среднее значение, руб./кв.м		231 078,38				
	Коэффициент вариации		28,27%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		185 449,60	203 469,85	165 343,00	311 731,91	289 397,53



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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

7	Условия сделки (корректировка на торг)	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		-9 272,48	-10 173,49	-8 267,15	-15 586,60	-14 469,88
	Скорректированная ед. цена		176 177,12	193 296,36	157 075,85	296 145,31	274 927,65
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		176 177,12	193 296,36	157 075,85	296 145,31	274 927,65
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		176 177,12	193 296,36	157 075,85	296 145,31	274 927,65
10	Местоположение	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 Мещанский, Троицкая ул., 17С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 27С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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		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		176 177,10	193 296,40	157 075,90	296 145,30	274 927,70
12	Площадь, кв.м	1 433,20	5 883,0	2 668,7	9 072,0	1 668,1	760,2
	К торм (n)	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600
			1,2535	1,1046	1,3435	1,0246	0,9035
			25,350%	10,460%	34,350%	2,460%	-9,650%
	Корректировка		25,35%	10,46%	34,35%	2,46%	-9,65%
	Корректировка ед. цены		44 660,89	20 218,80	53 955,57	7 285,17	-26 530,52
	Скорректированная ед. цена		220 837,99	213 515,20	211 031,47	303 430,47	248 397,18
13	Тип отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная 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		220 837,99	213 515,20	211 031,47	303 430,47	248 397,18
14	Класс качества	В	В	В	В	В	В
	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		220 837,99	213 515,20	211 031,47	303 430,47	248 397,18



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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

	Среднее значение, руб./кв.м		239 442,46				
15	Коэффициент вариации		16,18%				
16	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
17	Абсолютная величина внесенных корректировок		35 388,4	10 045,4	45 688,5	-8 301,4	-41 000,4
18	Относительная величина внесенных корректировок		19,08%	4,94%	27,63%	-2,66%	-14,17%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
19	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
20	Удельная стоимость		44 167,60	42 703,04	42 206,29	60 686,09	49 679,44
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	239 442,46					



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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 Мещанский, Троицкая ул., 17С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 27С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		1 091 000 000	543 000 000	1 499 991 696	520 000 000	220 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 403,00	5 883,00	2 668,70	9 072,00	1 668,10	760,20
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		185 449,60	203 469,85	165 343,00	311 731,91	289 397,53
	Цена, руб./кв.м		185 449,60	203 469,85	165 343,00	311 731,91	289 397,53
5	Среднее значение, руб./кв.м		231 078,38				
	Коэффициент вариации		28,27%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		185 449,60	203 469,85	165 343,00	311 731,91	289 397,53



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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

7	Условия сделки (корректировка на торг)	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		-9 272,48	-10 173,49	-8 267,15	-15 586,60	-14 469,88
	Скорректированная ед. цена		176 177,12	193 296,36	157 075,85	296 145,31	274 927,65
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		176 177,12	193 296,36	157 075,85	296 145,31	274 927,65
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		176 177,12	193 296,36	157 075,85	296 145,31	274 927,65
10	Местоположение	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 Мещанский, Троицкая ул., 17С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 27С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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		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		176 177,10	193 296,40	157 075,90	296 145,30	274 927,70
12	Площадь, кв.м	2 403,00	5 883,0	2 668,7	9 072,0	1 668,1	760,2
	К торм (n)	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600
			1,1540	1,0169	1,2368	0,9433	0,8318
			15,400%	1,690%	23,680%	-5,670%	-16,820%
	Корректировка		15,40%	1,69%	23,68%	-5,67%	-16,82%
	Корректировка ед. цены		27 131,27	3 266,71	37 195,57	-16 791,44	-46 242,84
	Скорректированная ед. цена		203 308,37	196 563,11	194 271,47	279 353,86	228 684,86
13	Тип отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная 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		203 308,37	196 563,11	194 271,47	279 353,86	228 684,86
14	Класс качества	В	В	В	В	В	В
	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		203 308,37	196 563,11	194 271,47	279 353,86	228 684,86



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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

	Среднее значение, руб./кв.м		220 436,33				
15	Коэффициент вариации		16,18%				
16	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
17	Абсолютная величина внесенных корректировок		17 858,8	-6 906,7	28 928,5	-32 378,1	-60 712,7
18	Относительная величина внесенных корректировок		9,63%	-3,39%	17,50%	-10,39%	-20,98%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
19	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
20	Удельная стоимость		40 661,67	39 312,62	38 854,29	55 870,77	45 736,97
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	220 436,32					



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 Мещанский, Троицкая ул., 17С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 27С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		1 091 000 000	543 000 000	1 499 991 696	520 000 000	220 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	5 883,00	2 668,70	9 072,00	1 668,10	760,20
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		185 449,60	203 469,85	165 343,00	311 731,91	289 397,53
	Цена, руб./кв.м		185 449,60	203 469,85	165 343,00	311 731,91	289 397,53
5	Среднее значение, руб./кв.м		231 078,38				
	Коэффициент вариации		28,27%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		185 449,60	203 469,85	165 343,00	311 731,91	289 397,53



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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

7	Условия сделки (корректировка на торг)	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		-9 272,48	-10 173,49	-8 267,15	-15 586,60	-14 469,88
	Скорректированная ед. цена		176 177,12	193 296,36	157 075,85	296 145,31	274 927,65
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		176 177,12	193 296,36	157 075,85	296 145,31	274 927,65
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		176 177,12	193 296,36	157 075,85	296 145,31	274 927,65
10	Местоположение	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 Мещанский, Троицкая ул., 17С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 27С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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		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		176 177,10	193 296,40	157 075,90	296 145,30	274 927,70
12	Площадь, кв.м	3 172,00	5 883,0	2 668,7	9 072,0	1 668,1	760,2
	К торм (n)	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600
			1,1039	0,9727	1,1831	0,9023	0,7957
			10,390%	-2,730%	18,310%	-9,770%	-20,430%
	Корректировка		10,39%	-2,73%	18,31%	-9,77%	-20,43%
	Корректировка ед. цены		18 304,80	-5 276,99	28 760,60	-28 933,40	-56 167,73
	Скорректированная ед. цена		194 481,90	188 019,41	185 836,50	267 211,90	218 759,97
13	Тип отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная 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		194 481,90	188 019,41	185 836,50	267 211,90	218 759,97
14	Класс качества	В	В	В	В	В	В
	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		194 481,90	188 019,41	185 836,50	267 211,90	218 759,97



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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

	Среднее значение, руб./кв.м		210 861,94				
15	Коэффициент вариации		16,18%				
16	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
17	Абсолютная величина внесенных корректировок		9 032,3	-15 450,4	20 493,5	-44 520,0	-70 637,6
18	Относительная величина внесенных корректировок		4,87%	-7,59%	12,39%	-14,28%	-24,41%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
19	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
20	Удельная стоимость		38 896,38	37 603,88	37 167,30	53 442,38	43 751,99
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	210 861,93					



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	210 861,93	668 854 041,96
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	220 436,32	529 708 476,96
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	239 442,46	343 168 933,67
		Итого:	7 008,20		1 541 731 452,59

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 марта 2024 года составляет:

1 541 731 452,59 руб.

(Один миллиард пятьсот сорок один миллион семьсот тридцать одна тысяча четыреста пятьдесят два рубля 59 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*	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru	https://www.avito.ru	https://www.cian.ru
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	7	5	5	3	6
5	Планировка	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой
6	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
7	Дата прод./предл.					
8	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Образцова, 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Щепкина, 3
11	Площадь, кв.м.	1 470,00	968,00	4 740,00	600,00	3 498,00
12	Состав арендной ставки	Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Эксплуатационные расходы включены	Эксплуатационные расходы включены
13	Арендная плата, руб./кв.м. в год	29 800,00	26 000,00	25 317,00	28 000,00	27 000,00
14	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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	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)
16	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное
17	Расположение на красной линии	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица
18	Тип парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/211285351/	https://www.cian.ru/rent/commercial/296225777/	https://www.cian.ru/rent/commercial/299283160/	https://www.cian.ru/rent/commercial/288943152/	https://www.cian.ru/rent/commercial/295720546/

***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	№500-267-11-0324
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 №500-267-11-0324
 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.

А – группа: город Москва и города спутники.

Б. При аренде объектов				0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,84

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

Корректировка на дату выставления на торги

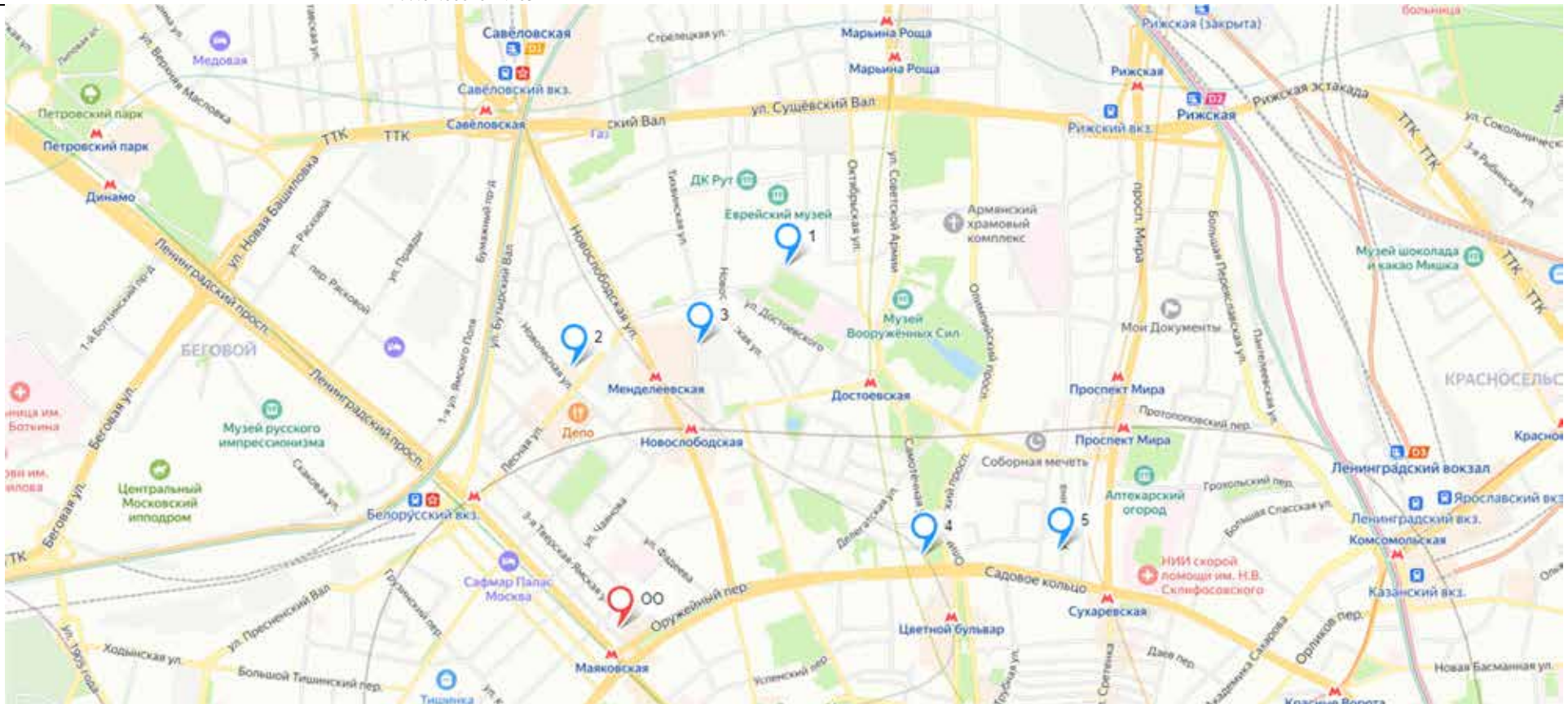
Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Март 2024 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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





Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² 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:



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2024 года

- 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	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,698
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,605

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

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

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

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»		
Отчет об оценке	№500-267-11-0324		
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 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 арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по Москве.

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1.00	1.04	1.12
	стихийная	0.96	1.00	1.07
	без парковки	0.90	0.93	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.

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,



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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

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:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
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	0,79	0,91	0,86
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,84	0,79
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,88
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96

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	№500-267-11-0324
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	№500-267-11-0324
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 валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Образцова, 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Щепкина, 3
2	Цена предложения по объявлению, руб.		29 800	0	0	0	0
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	1 433,20	1 470,00	968,00	4 740,00	600,00	3 498,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		29 800,0	26 000,0	25 317,0	28 000,0	27 000,0
	Состав арендной ставки		Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Эксплуатационные расходы включены	Эксплуатационные расходы включены
	Размер эксплуатационных расходов, коммунальных платежей		3 576,0	0,0	0,0	3 360,0	3 240,0
	Базовая ставка		26 224,0	26 000,0	25 317,0	24 640,0	23 760,0
6	Среднее значение, руб./кв.м		25 188,2				
7	Коэффициент вариации		4,01%				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 224,0	26 000,0	25 317,0	24 640,0	23 760,0
8	Условия сделки (корректировка на торг)	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		-1 311,2	-1 300,0	-1 265,9	-1 232,0	-1 188,0
	Скорректированная ед. цена		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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	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		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0
12	Местоположение (удаленность от центра города)	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Москва, СВАО, р-н Марьино роща, ул. Образцова, 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Суцеская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Щепкина, 3
	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		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0
14	Площадь, кв.м	1 433,20	1 470,0	968,0	4 740,0	600,0	3 498,0
	К торм (n)	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600
			1,0041	0,9391	1,2109	0,8700	1,1535
			0,410%	-6,090%	21,090%	-13,000%	15,350%
	Корректировка		0,41%	-6,09%	21,09%	-13,00%	15,35%
	Корректировка ед. цены		102,14	-1 504,23	5 072,38	-3 043,04	3 464,80
	Скорректированная ед. цена		25 014,94	23 195,77	29 123,48	20 364,96	26 036,80



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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		24 747,2				
16	Коэффициент вариации		13,17%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 209,1	-2 804,2	3 806,5	-4 275,0	2 276,8
19	Относительная величина внесенных корректировок		-4,06%	-10,79%	15,04%	-15,27%	8,43%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		5 002,98	4 639,16	5 824,70	4 073,00	5 207,36
22	Скорректированная стоимость, руб./кв.м в год	24 747,2					



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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, СВАО, р-н Марьино, ул. Образцова, 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Щепкина, 3
2	Цена предложения по объявлению, руб.		29 800	0	0	0	0
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	2 403,00	1 470,00	968,00	4 740,00	600,00	3 498,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		29 800,0	26 000,0	25 317,0	28 000,0	27 000,0
	Состав арендной ставки		Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Эксплуатационные расходы включены	Эксплуатационные расходы включены
	Размер эксплуатационных расходов, коммунальных платежей		3 576,0	0,0	0,0	3 360,0	3 240,0
	Базовая ставка		26 224,0	26 000,0	25 317,0	24 640,0	23 760,0
6	Среднее значение, руб./кв.м		25 188,2				
7	Коэффициент вариации		4,01%				



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 224,0	26 000,0	25 317,0	24 640,0	23 760,0
8	Условия сделки (корректировка на торг)	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		-1 311,2	-1 300,0	-1 265,9	-1 232,0	-1 188,0
	Скорректированная ед. цена		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0



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		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0
12	Местоположение (удаленность от центра города)	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Москва, СВАО, р-н Марьино роща, ул. Образцова, 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Суцеская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Щепкина, 3
	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		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0
14	Площадь, кв.м	2 403,00	1 470,0	968,0	4 740,0	600,0	3 498,0
	К торм (n)	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600
			0,9244	0,8646	1,1148	0,8009	1,0619
			-7,560%	-13,540%	11,480%	-19,910%	6,190%
	Корректировка		-7,56%	-13,54%	11,48%	-19,91%	6,19%
	Корректировка ед. цены		-1 883,41	-3 344,38	2 761,07	-4 660,53	1 397,21
	Скорректированная ед. цена		23 029,39	21 355,62	26 812,17	18 747,47	23 969,21



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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		22 782,8				
16	Коэффициент вариации		13,17%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-3 194,6	-4 644,4	1 495,2	-5 892,5	209,2
19	Относительная величина внесенных корректировок		-10,72%	-17,86%	5,91%	-21,04%	0,77%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		4 605,88	4 271,12	5 362,44	3 749,50	4 793,84
22	Скорректированная стоимость, руб./кв.м в год	22 782,8					



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Образцова, 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Щепкина, 3
2	Цена предложения по объявлению, руб.		29 800	0	0	0	0
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	1 470,00	968,00	4 740,00	600,00	3 498,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		29 800,0	26 000,0	25 317,0	28 000,0	27 000,0
	Состав арендной ставки		Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Эксплуатационные расходы включены	Эксплуатационные расходы включены
	Размер эксплуатационных расходов, коммунальных платежей		3 576,0	0,0	0,0	3 360,0	3 240,0
	Базовая ставка		26 224,0	26 000,0	25 317,0	24 640,0	23 760,0
6	Среднее значение, руб./кв.м		25 188,2				



7	Коэффициент вариации		4,01%				
7	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 224,0	26 000,0	25 317,0	24 640,0	23 760,0
8	Условия сделки (корректировка на торг)	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		-1 311,2	-1 300,0	-1 265,9	-1 232,0	-1 188,0
	Скорректированная ед. цена		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	Скорректированная ед. цена		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0
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		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0
12	Местоположение (удаленность от центра города)	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Образцова, 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Щепкина, 3
	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		24 912,8	24 700,0	24 051,1	23 408,0	22 572,0
14	Площадь, кв.м	3 172,00	1 470,0	968,0	4 740,0	600,0	3 498,0
	К норм (н)	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600
			0,8842	0,8270	1,0664	0,7661	1,0158
			-11,580%	-17,300%	6,640%	-23,390%	1,580%
	Корректировка		-11,58%	-17,30%	6,64%	-23,39%	1,58%
	Корректировка ед. цены		-2 884,90	-4 273,10	1 596,99	-5 475,13	356,64



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 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		22 027,90	20 426,90	25 648,09	17 932,87	22 928,64
	Среднее значение, руб./кв.м		21 792,9				
16	Коэффициент вариации		13,17%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-4 196,1	-5 573,1	331,1	-6 707,1	-831,4
19	Относительная величина внесенных корректировок		-14,08%	-21,44%	1,31%	-23,95%	-3,08%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		4 405,58	4 085,38	5 129,62	3 586,58	4 585,72
22	Скорректированная стоимость, руб./кв.м в год	21 792,9					



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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3.4%	-1.0%	7.8%
2	Санкт-Петербург	1.5%	-0.4%	3.5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5.1%	-1.4%	11.5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	3.7%	-1.0%	8.5%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1.7%	-0.5%	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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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

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. Высококласные 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%	17.5%
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.	12.5%	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	№500-267-11-0324
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.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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

- 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	№500-267-11-0324
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	№500-267-11-0324
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	№500-267-11-0324
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 01.01.2024 года

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного 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, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,33	0,27
3	Складские помещения и здания	0,17	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,37	0,25

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 0,27 как среднее значение.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
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 01.01.2024 года

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

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

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

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

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

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,08	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,13
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,25

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. 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.

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

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 значение интервала. Ставка капитализации в размере 0,10.



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%	-1.0%	7.8%
2	Санкт-Петербург	1.5%	-0.4%	3.5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5.1%	-1.4%	11.5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	3.7%	-1.0%	8.5%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1.7%	-0.5%	3.8%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 3,4%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 13,40%.



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 классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.		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	1,02	1,18	1,1	0,83	0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-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 №500-267-11-0324
 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	24 747,20	25 588,60	26 458,61	27 358,20	28 288,38
Потенциальный валовой доход в год, руб.	35 467 687,04	36 673 581,52	37 920 479,85	39 209 772,24	40 542 906,22
Потери при сборе арендной платы, руб.	4 327 057,82	4 474 176,95	4 626 298,54	4 783 592,21	4 946 234,56
Действительный валовой доход, руб.	31 140 629,22	32 199 404,57	33 294 181,31	34 426 180,03	35 596 671,66
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>8 407 969,89</i>	<i>8 693 839,23</i>	<i>8 989 428,95</i>	<i>9 295 068,61</i>	<i>9 611 101,35</i>
Операционные расходы	8 407 969,89	8 693 839,23	8 989 428,95	9 295 068,61	9 611 101,35
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	22 732 659	23 505 565	24 304 752	25 131 111	25 985 570
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	13,40%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,939	0,828	0,730	0,644	0,605
Текущая стоимость денежного потока, руб.	21 345 967	19 462 608	17 742 469	16 184 435	
Сумма текущих стоимостей	74 735 479,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	259 855 700,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	157 212 698,50				



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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	231 948 177,50				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	231 948 177,50				

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	22 782,80	23 557,42	24 358,37	25 186,55	26 042,89
Потенциальный валовой доход в год, руб.	54 747 068,40	56 608 480,26	58 533 163,11	60 523 279,65	62 581 064,67
Потери при сборе арендной платы, руб.	6 679 142,34	6 906 234,59	7 141 045,90	7 383 840,12	7 634 889,89
Действительный валовой доход, руб.	48 067 926,06	49 702 245,67	51 392 117,21	53 139 439,53	54 946 174,78
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>12 978 340,04</i>	<i>13 419 606,33</i>	<i>13 875 871,65</i>	<i>14 347 648,67</i>	<i>14 835 467,19</i>
Операционные расходы	12 978 340,04	13 419 606,33	13 875 871,65	14 347 648,67	14 835 467,19
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	35 089 586	36 282 639	37 516 246	38 791 791	40 110 708
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	13,40%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,939	0,828	0,730	0,644	0,605
Текущая стоимость денежного потока, руб.	32 949 121	30 042 025	27 386 860	24 981 913	
Сумма текущих стоимостей	115 359 919,00				



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	401 107 080,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	242 669 783,40				
Сумма текущих стоимостей	358 029 702,40				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	358 029 702,40				

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	21 792,90	22 533,86	23 300,01	24 092,21	24 911,35
Потенциальный валовой доход в год, руб.	69 127 078,80	71 477 403,92	73 907 631,72	76 420 490,12	79 018 802,20
Потери при сборе арендной платы, руб.	8 433 503,61	8 720 243,28	9 016 731,07	9 323 299,79	9 640 293,87
Действительный валовой доход, руб.	60 693 575,19	62 757 160,64	64 890 900,65	67 097 190,33	69 378 508,33
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>16 387 265,30</i>	<i>16 944 433,37</i>	<i>17 520 543,18</i>	<i>18 116 241,39</i>	<i>18 732 197,25</i>
Операционные расходы	16 387 265,30	16 944 433,37	17 520 543,18	18 116 241,39	18 732 197,25
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	44 306 310	45 812 727	47 370 357	48 980 949	50 646 311
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	13,40%				



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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, %	0,939	0,828	0,730	0,644	0,605
Текущая стоимость денежного потока, руб.	41 603 625	37 932 938	34 580 361	31 543 731	
Сумма текущих стоимостей	145 660 655,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	506 463 110,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	306 410 181,55				
Сумма текущих стоимостей	452 070 836,55				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	452 070 836,55				



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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 марта 2024 года составляет:

1 042 048 716,45 руб. (Один миллиард сорок два миллиона сорок восемь тысяч семьсот шестнадцать рублей 45 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	452 070 836,55
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	358 029 702,40
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	231 948 177,50
		Итого:	7 008,20	1 042 048 716,45

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
Итоговое значение весов	Не применялся	0,50	0,50

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 по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость, руб. с НДС	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	668 854 041,96	0,50	452 070 836,55	0,50	560 462 439,26	467 100 000,00
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	529 708 476,96	0,50	358 029 702,40	0,50	443 869 089,68	369 900 000,00



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

Отчет об оценке №500-267-11-0324

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	343 168 933,67	0,50	231 948 177,50	0,50	287 558 555,59	239 600 000,00
---	---	----------	---	---------------	------	----------------	------	----------------	------	----------------	----------------

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 марта 2024 года без НДС составляет округленно:

1 076 600 000,00 (Один миллиард семьдесят шесть миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек.)



13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Заданием на оценку №11 от 07.03.2024 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 марта 2024 года и представлена в Отчете об оценке №500-267-11-0324 от 22 марта 2024 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 марта 2024 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	467 100 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	369 900 000,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-11-0324
 Глава 13 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	239 600 000,00
---	---	---------	---	----------------

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 №500-267-11-0324
Глава 14 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

14 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.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-11-0324
Глава 14	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

14.1 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2036г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/>).



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-11-0324
Глава 15 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

15 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, <http://www.rosreestr.gov.ru>

18.01.2024 № 07-00166/24

на № _____ б/н _____ от 16.01.2024

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

mail-site@survey.ru

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	105280, 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

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)





ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

18.10.2023 №40-10/23

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 000103-005 от 15.08.2014 по направлению «», срок действия до
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 дисциплинарных
взысканий за последние 2
года

Дисциплинарные взыскания отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **18.10.2023**

Дата составления выписки **18.10.2023**

Руководитель Департамента единого реестра



М.А. Власова





ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

18.10.2023 №39-10/23

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 000104-005 от 15.08.2014 по направлению «», срок действия до
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 дисциплинарных взысканий за последние 2 года

Дисциплинарные взыскания отсутствуют

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





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

Данные сведения предоставлены по состоянию на **18.10.2023**

Дата составления выписки **18.10.2023**

Руководитель Департамента единого реестра



М.А. Власова





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

Передан через Диадок 22.03.2024 13:40 GMT+03:00
9eb745e0-40d9-475a-aef4-d32550cb212b

Страница 226 из 387

226



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1****К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА****№ 433-028266/21**

«06» мая 2022 года

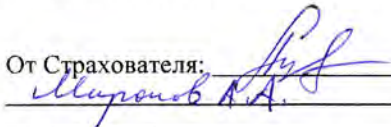
г. Москва

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-экономических и 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 22.03.2024 13:40 GMT+03:00
9eb745e0-40d9-475a-aef4-d32550cb212b
Страница 231 из 387



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 22.03.2024 13:40 GMT+03:00
9eb745e0-40d9-475a-aef4-d32550cb212b
Страница 233 из 387



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 22.03.2024 13:40 GMT+03:00
9eb745e0-40d9-475a-aef4-d32550cb212b
Страница 235 из 387



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 22.03.2024 13:40 GMT+03:00
9eb745e0-40d9-475a-ae4-d32550cb212b
Страница 237 из 387



**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:

Здание	<small>(или объекта недвижимости)</small>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист № _____ Раздела I:			
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
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 4306717
Адрес:	125047 Москва, р-н Тверской, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 6, строен 2
Площадь, м²:	1433,2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2008
Год завершения строительства:	2008
Кадастровая стоимость, руб.:	361227439,99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:106, 77:01:0004011:76
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004011:5795, 77:01:0004011:5796, 77:01:0004011:5643
Наличие разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус 'актуальные, ранее учтенные'
Сведения об объекте недвижимости:	данные отсутствуют
Инициатор выписки:	Никитина Екатерина Анатольевна, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

№ _____
от _____

(полное наименование должности)

Лобузов Евгений Андреевич
(подпись, фамилия)



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. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут" данные о которых 1.1. 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 представляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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		
вид:	10.07.2018		
дата государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2018-2		
номер государственной регистрации:	с 06.06.2018 на 5 (пять) лет		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЖАВОРОНКИ И СОВЫ", ИНН: 9710018947		
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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		
основание государственной регистрации:	Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад. помещене, назначение: нежилое, общая площадь 1 433, 2 кв.м		
вид:	14.08.2019		
дата государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2019-5		
номер государственной регистрации:	до 01.08.2024		
срок, на 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 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011 №4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.2012 №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;		



основание государственной регистрации:

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

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

Инженер

(полное наименование должности)

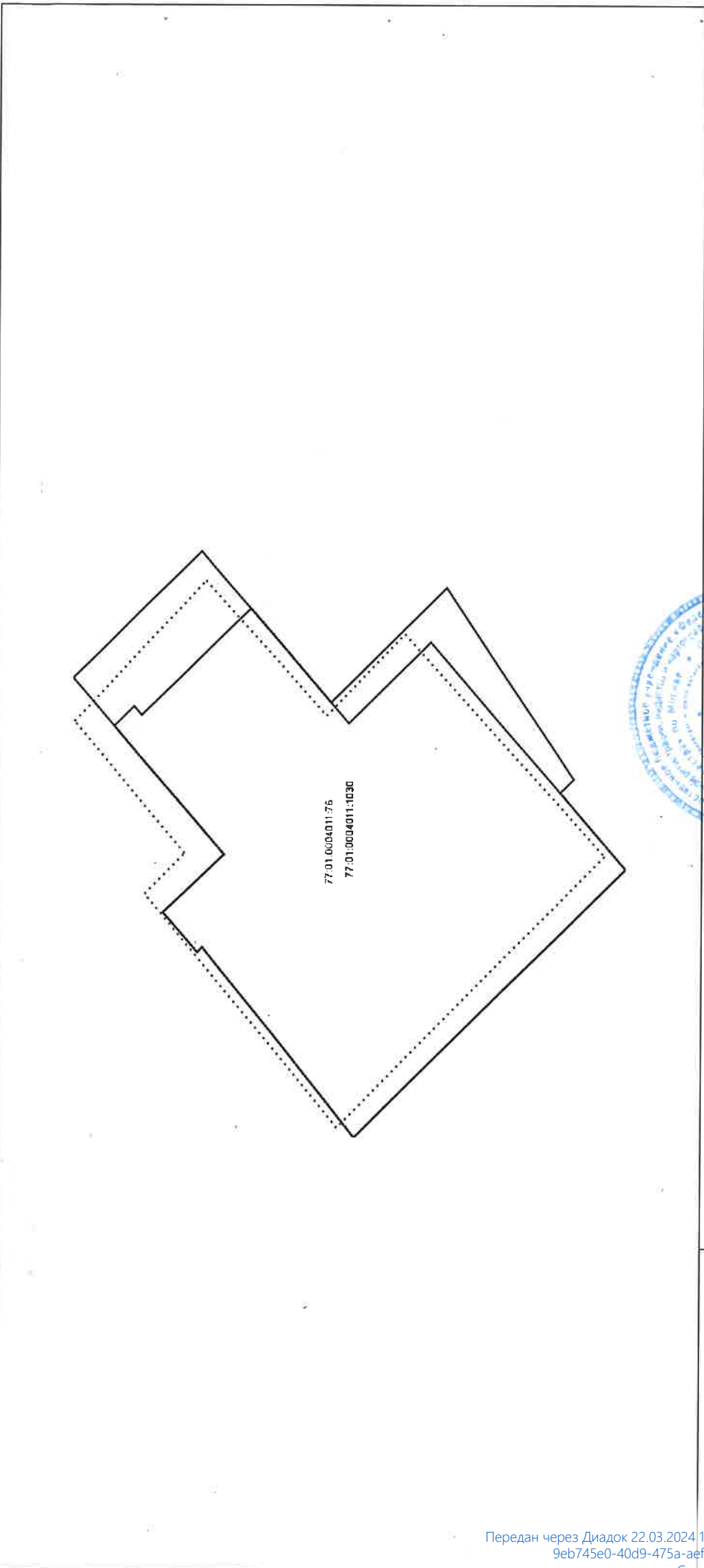
Лобузов Евгений Андреевич

(инициалы, фамилия)



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:
Кадастровый номер:		
77:01:0004011:1030		
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):		



Масштаб 1:	данные отсутствуют
Подпись:	
Лобузов Евгений Андреевич	
(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 запроса от 14.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
18.11.2019 № 77/100/410/2019-8493		
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1036	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0004011	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 4300920	
Адрес:	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-Я, д. 8	
Площадь, м²:	3172.0	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1999	
Год завершения строительства:	1999	
Кадастровая стоимость, руб.:	750610407.04	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:39	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004011:1127, 77:01:0004011:1128, 77:01:0004011:1129, 77:01:0004011:1130, 77:01:0004011:1131, 77:01:0004011:1132, 77:01:0004011:1133, 77:01:0004011:1134, 77:01:0004011:1135, 77:01:0004011:1136, 77:01:0004011:1137, 77:01:0004011:1138, 77:01:0004011:1139, 77:01:0004011:1140, 77:01:0004011:1141	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Ссылки на другие отметки:	данные отсутствуют	
Инициатор выписки:	Кондратьева Людмила Петровна, от имени представителя по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"	



Инициатор выписки:	Кондратьева Анна Вячеславовна	(инициалы, фамилия)
М.П. (подпись):		



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

Здание	(вид объекта недвижимости)	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист № <u>18.11.2019</u> Раздела <u>2</u>			
№ <u>77/100/410/2019-8493</u>			
Кадастровый номер:	<u>77:01:0004011:1036</u>		

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не представляются
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, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
лицу, 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 "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384-2;
основание государственной регистрации:	Договор о передаче Управляющей компанией своих прав и обязанностей по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 30.08.2018; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 27.06.2017 №009; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.03.2012 №5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 №6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Азимут" от 07.09.2017 №10; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 08.11.2011 №4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 09.10.2013 №7; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 12.12.2014 №8; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 03.02.2011 №1507-94111384-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1



данные отсутствуют

данные отсутствуют

сударственных и муниципальных нужд:
ведения об осуществлении государственной регистрации прав без
необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

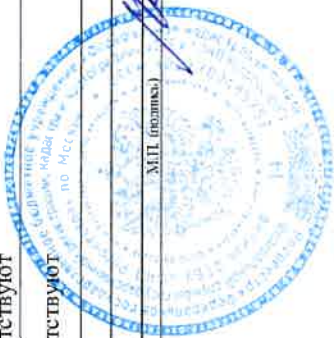
ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

Кондратьева Анна Вячеславовна

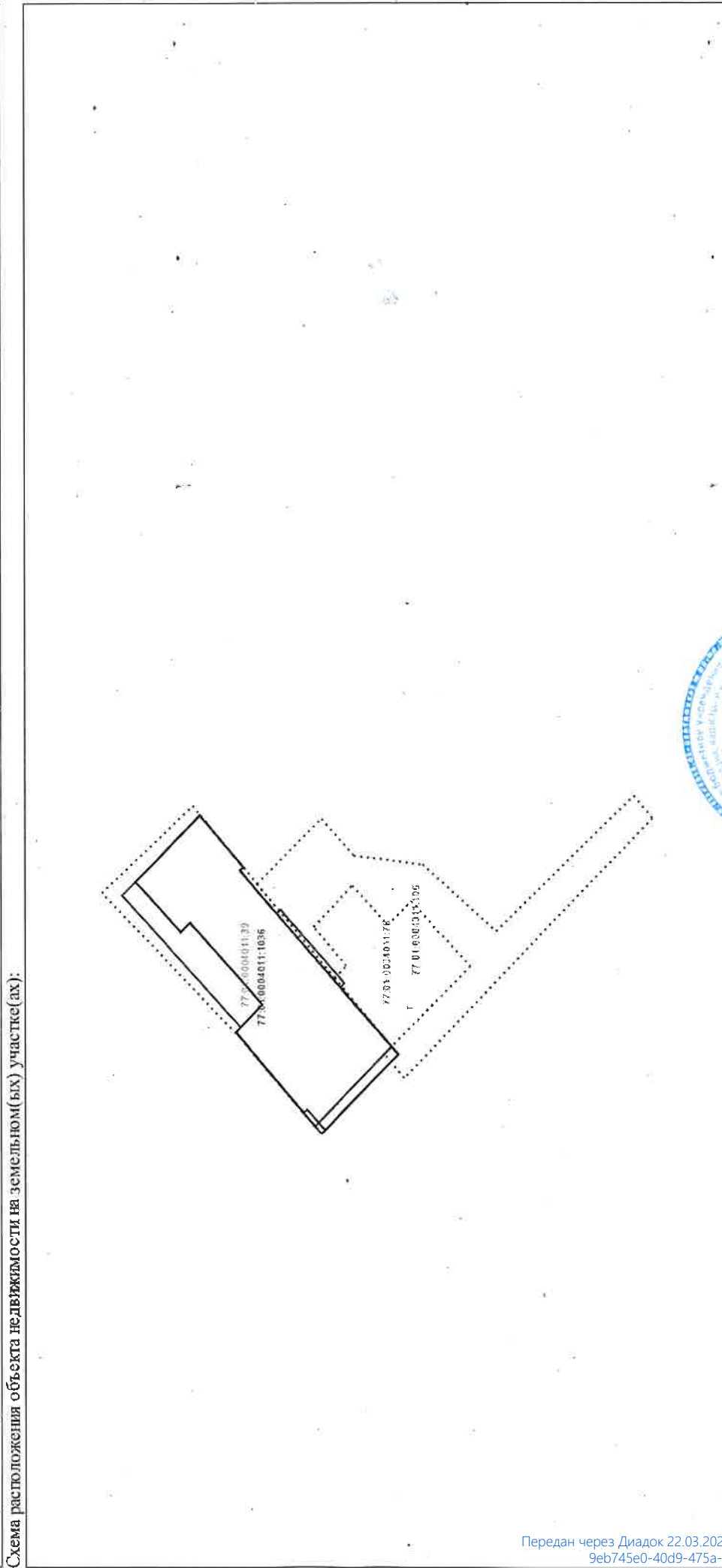
(инициалы, фамилия)

М.П. (подпись)



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

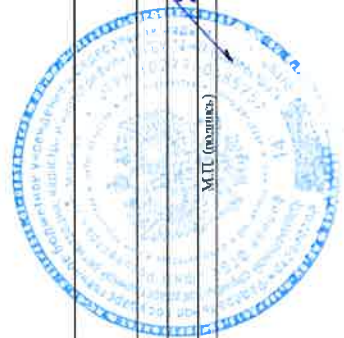
Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки:
18.11.2019	№ 77/100/410/2019-8493		
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1036	



данные отсутствуют

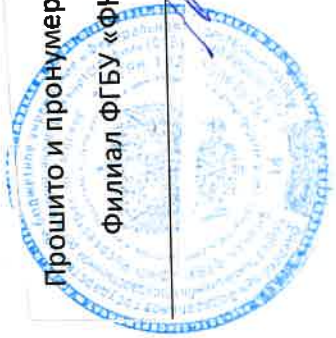
М.П. (подпись)

Кондратьева Анна Вячеславовна (подпись, фамилия)



Прошито и пронумеровано 4 листа

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Здание	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :
19.11.2019 № 77/100/410/2019-8492	
Кадастровый номер:	77:01:0004011:6242
Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	

(инд. объекта недвижимости)

Номер кадастрового квартала:	77:01:0004011
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 24379, Инвентарный номер: 668/5
Адрес:	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10
Площадь, м²:	2403.0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	490950465.93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:70
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Содержание записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости именуются "актуальные, ранее учтенные"
Объект отмечен:	Сформирован на основании подраздела I ЕГРП
Исходитель выписки:	Кондратьева Людмила Петровна, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"



Кондратьева Анна Вячеславовна
(подпись, фамилия)

М.П. (подпись)

(полное наименование должности)

ОТКРЫТЫЙ
 КОМПЕТЕНТНЫЙ
 ЦЕНТР



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

Здание	
Лист № 19.11.2019	Раздела 2
№ 77/100/410/2019-8492	Всего листов раздела 2:
Кадастровый номер:	77:01:0004011:6242
	Всего разделов:
	Всего листов выписки:

1. Правообладатель (правообладателю):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-457 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.комн.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 течении 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, 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 "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384-2; Договор о передаче Управляющей компанией своих прав и обязанностей по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 30.08.2018; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 27.06.2017 №009; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом



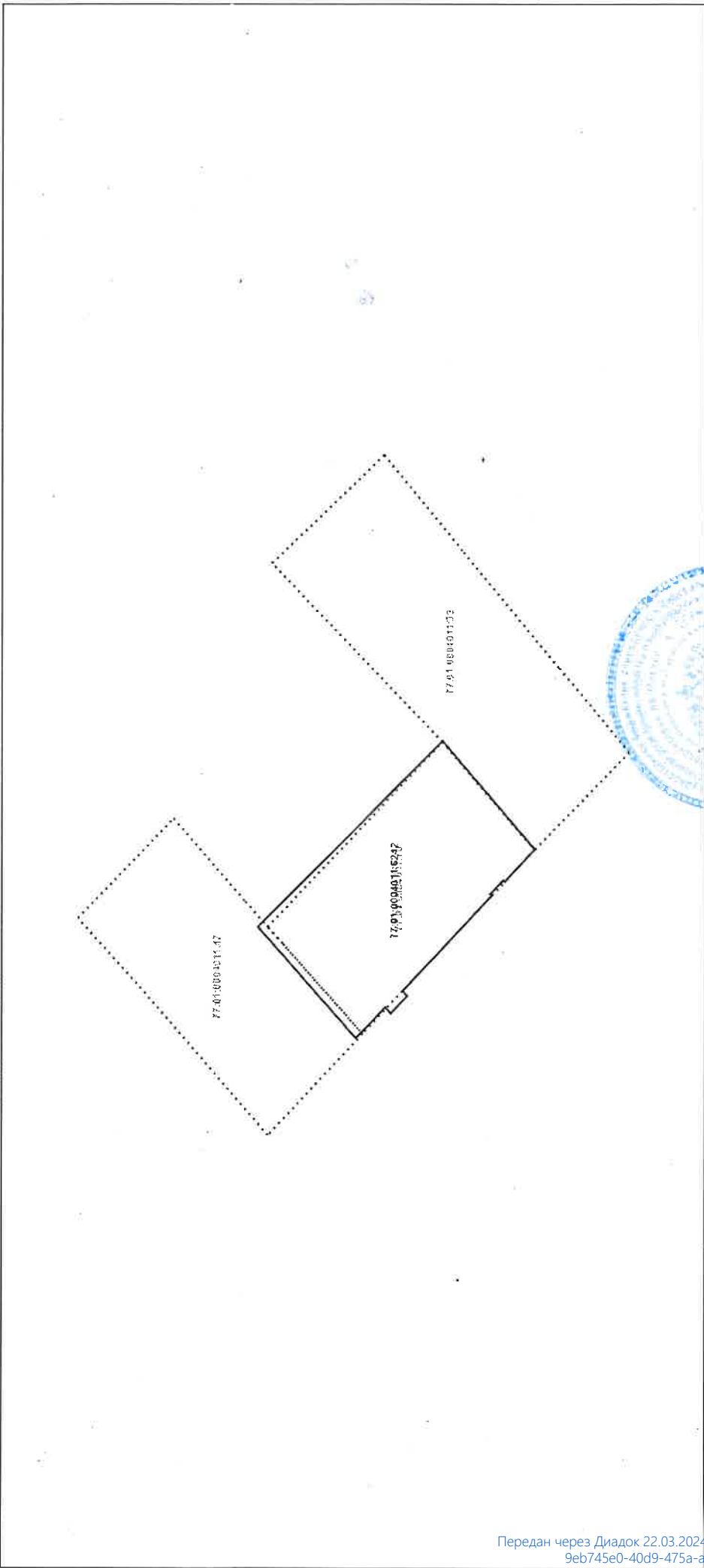
	<p>недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.03.2012 №5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 №6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 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 "ГРИНФИКО 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 "ГРИНФИКО Пролетри Менеджмент" от 03.02.2011 №1507-94111384- 3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО "ГРИНФИКО Пролетри Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1</p>	<p>данные отсутствуют</p>
5.	<p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p>	<p>данные отсутствуют</p>
6.	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>	<p>данные отсутствуют</p>
ИНЖЕНЕР	<p>(подпись, наименование должности)</p> <p>М.П. (подпись)</p> <p>Кондратьева Анна Вячеславовна (подпись, фамилия)</p>	



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

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

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



Лист № _____ Штатб 1: данные отсутствуют

М.П. (подпись)	Кондрагьева Анна Вячеславовна
(подпись)	(подпись, фамилия)



Прошито и пронумеровано 4 листа (

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве



Московский комитет по регистрации прав
 Регистрационный округ № 01/00
 Проведена 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 правопредшественнику).



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 "ОСОВНЫЕ 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 _____ (подпись) БОТАННИК Т. В. (Ф. И. О.)

Дополнительное соглашение
03 НОЯ 2010
74-74/1410/2010-134

**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»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 105064, г.Москва, Казенный пер., д.3 Почтовый адрес: 105064, г.Москва, Казенный пер., д.3
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7727528950/770901001 ОКПО
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705 Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40401810700130000187 в ОАО, Банк ВТБ "Москва" корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001	БИК 044525187
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

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

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105010020001120
ОКАТО 45286585000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года ФЛС № М- - - 00. НДС не облагается.

Примечание:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО


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.



ген. соглашение
30.10.2012
МУХИМОВА
2012-224

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

г. Москва

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

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

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

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

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

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора



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

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

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

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

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

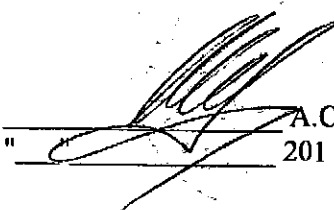
7. Подписи Сторон



От Арендодателя:

От Нового Арендатора:

Начальник УРЗ ЦАО

Генеральный директор


А.С.Игнатов
" 201 г.


" 

Исполнитель:
Латыпова Е.К.



**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московский комитет по регистрации	
Регистрационный округ № 01/01	
Произведена государственная регистрация	" 05 " ИЮН 2001 года
№ регистрации: 77/01/03-11/2001-38206	
Регистратор	Антонов В.В.
Подпись	№ 6

№	М	-	01	-	01	8	2	4	1
(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 I к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

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



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

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

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

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

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

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

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.



5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

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

Арендатор обязан:

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

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

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней .

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

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

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.



5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации



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

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

7. САНКЦИИ

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

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

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и 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:

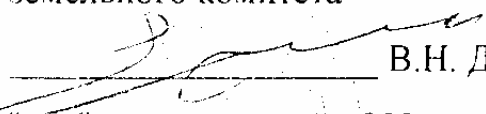
АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "Славгород"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109391, г. Москва, Рязанский проспект, дом 27, стр. 1, помещение 7
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 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. Дамурчиев

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

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

- | | |
|--|----------------|
| Ежегодная арендная плата | 105948.00 руб. |
| Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.56 до 01.07.2001г. | 165278.88 руб. |
| Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.72 с 01.07.2001г. | 182230.56 руб. |

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)
Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001

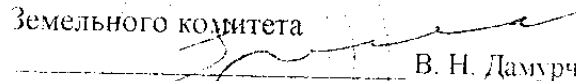
Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ, ст. 5 Закона г. Москвы №40 от 24.12.1999г. и ст. 8 Закона г. Москвы № 41 от 27.12.2000г.
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть3, статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202), арендная плата по договору аренды № М-_____ от «__» _____ 200__ г. за _____ квартал _____ года, НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Председатель Московского
Земельного комитета

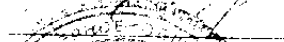

В. Н. Дамурчиев

" _____ 200__ г.
М.П.

Исполнитель:
Розатина Т.В.

От Арендатора:

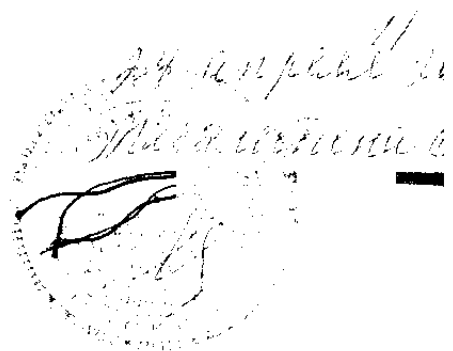
Генеральный Директор


А. И. Емельянов

" _____ 200__ г.
М.П.



А.А. Иванов
Иванов А.А.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature appears to be "А.А. Иванов" and "Иванов А.А.". The stamp is partially obscured by the signature.

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-018241/
от « 10 » 09 200 / г.

Московский комитет по регистрации прав Регистрационный округ № 01/15	
Произведена государственная регистрация	
« » 07 АЕН 2001	год
№ регистрации 77-01/ 10-105/2001-5222	
Регистратор	
Подпись	№ 20

Удостоверяющая надпись Москомрегистрации

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

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Центрального административного округа Московского земельного комитета **Останковой Людмилы Митрофановны**, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 17.01.2001 г. № 33-И-1424/1, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество «Славгород» в лице Генерального директора Емельянова Алексея Игоревича

действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с Решением Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО от 24.07.2001 № 27, утвержденным распоряжением префекта ЦАО 14.08.2001 г. № 1238-р МКЗ и выполнением специальных геодезических работ по выносу границ земельного участка на местности в соответствии с пунктом 4.3 раздела «Особые условия договора аренды от 26.04.2001г. № М-01-018241.

1.1. Изложить пункт 1.1 договора аренды от 26.04.2001г. № М-01-018241 в следующей редакции:

«Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью около 483 (четыреста восемьдесят три) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.»

1.2. Изложить пункт 1.3. договора аренды от 26.04.2001г. № М-01-018241 в следующей редакции:

«1.3. Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2 к Дополнительному соглашению) поворотными точками и ситуационный план (Приложение № 2а) Планы Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.»



2. Приложение к договору аренды земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения №1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241.
3. Признать утратившим силу Приложение 1 к договору аренды земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241.
4. Признать утратившим силу пункт 4. 3 раздела «Особые условия» договора аренды земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241.
5. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.



8. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "Славгород"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109391 г. Москва, Рязанский пр-т, д. 27, стр. 1, пом. 7.
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 125047 г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, д. 10.
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348. ОКОНХ 97600	ИНН 7721190488 ОКПО 18979964
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк" корреспондентский счет №	Расчетный счет № 40702810200000220204 в КБ "Промсвязьбанк" корреспондентский счет № 3010181060000 0000119
БИК 044552730, Валютный счет №	БИК 044583119 Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон
Телефакс	Телефакс

9. Подписи Сторон

От Арендодателя:

От Арендатора:

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

Генеральный директор
ЗАО "Славгород"

Л.М. Останкова
" 27 " 2001 г.

А.И. Емельянов
" 27 " 2001 г.

п.

м.п.

Исполнитель:
Масалитина Е.Н.
2001 г.



Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-01-018241 / _____
от «15» 09 2001 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Договор аренды № М-01-018241 от 26.04.2001 г.
Землеустроительное дело № 010206988
Закрытое акционерное общество "Славгород"
Адрес участка: 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- 1.1. Площадь земельного участка 483 кв.м.
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 540000 руб.
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы 2
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 4.360
1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию 1.72
(Введен с 01.07.2001г. в соответствии со ст. 8 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2001 год» № 41 от 27.12.2000г.)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 01.01.1999г. 113717.52 руб.

Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.72 с 24.07.2001г. 195594.13 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)

Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России БИК 044583001

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ, п. 5. ППМ от 20.07.99г. № 670 и ст. 5 Закона г. Москвы № 40 от 24.12.1999г.
2. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202) арендная плата по договору аренды № М-01-018241 от 26.04.2001 за _____ квартал _____ года, НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема
в Центральном административном округе
(по доверенности от 17.01.2001г. № 33-И-1424/1)

Л.М. Останкова
"___" _____ 200___ г.

М.п.
Исп. Масалитина Е.Н.
2001 г.

От Арендатора:

Генеральный директор
ЗАО "Славгород"

А.И. Емельянов
"___" _____ 200___ г.

М.п.



МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение 2 к договору

№ М-01-018241

Кадастровый № 50/04/010/20

ПЛАН

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАО "Славгород"

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



Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН, УГЛОВ И РУМБЫ

№ ПОМЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬНЫЕ РАДИУСЫ	
	ГРАД	МИН	УГЛОВ ПРОЕКЦИИ	УГЛОВ КРИВОЙ
1-2	03	47 22.0	16.476	
2-3	03	44 47.2	28.212	
3-4	03	46 38.9	16.476	
4-1	03	44 46.2	28.476	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА: 493.12 кв.м

И.М. [Signature]

М.П.



01/3400/0106

Главный специалист _____ /Требужников А.В./

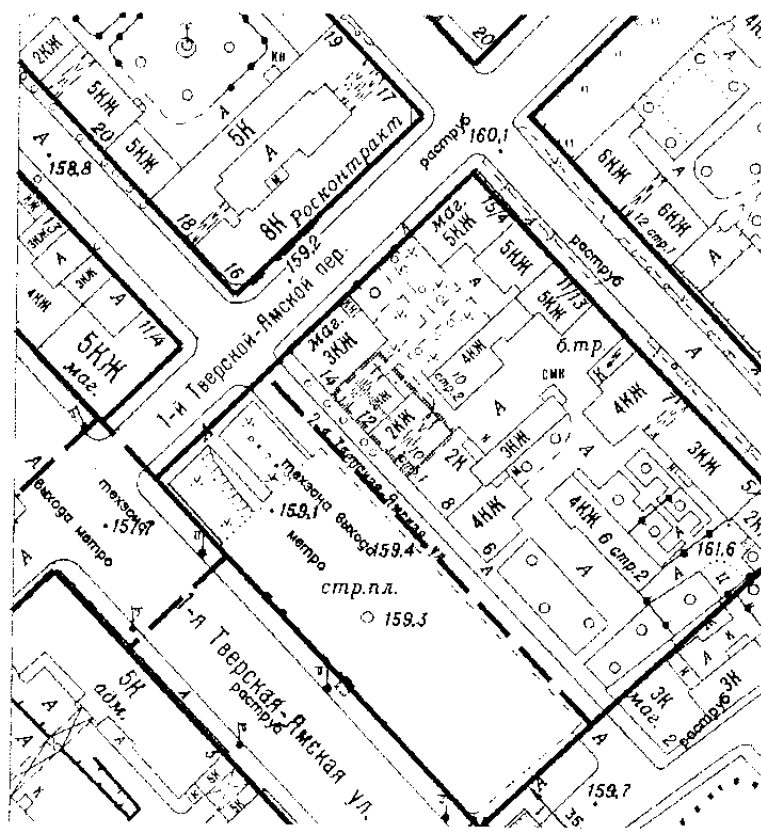


Приложение № 2а к Договору аренды

№ М-01-018241

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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



Масштаб

Заместитель начальника ГОРЗЦАО

Е. Г. Кравчицкий

М.П.



СОРС ДАО
Протокол № 09 от 2024 г.
Исполнитель: *Лавина*

[Handwritten signature]



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

Уполномоченное лицо	И.С.Иванов
Место регистрации	г. Москва
Подпись	<i>И.С.Иванов</i>
Дата	25 АВГ 2010
Подпись	<i>И.С.Иванов</i>
Место	г. Москва

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, ОКВОД 75.11.21	ИНН/КПП 7727528950/770901001 ОКПО 75351970
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705 Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40701810700130000116 в ОАО Банк ВТБ г.Москва корреспондентский счет № 30101810700000000187
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 ГУ ЦАО

А.В.Магпошевский

" " 20 г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор

А.Приходько



Составлено в соответствии с...

Исполнитель:
Лагупова Е.К.



Приложение 1
к Договору аренды
№ М-01-018241
от 26.04.2001

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-018241-002

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

Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением

ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»

Адрес участка: 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10

Кадастровый номер участка 77:01:0004011:70

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	483 кв.м
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	540 000 руб
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	2
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	4.36
1.5	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2009 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2009 год»)	5.75
1.6	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2010 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.09.2009 № 1016-ПП)	6.325

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 03.12.2009	653 875.74 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2010	719 263.31 руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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



4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

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

Расчетный счет № 40101810800000010041

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

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105010020001120

ОКАТО 45286585000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года ФЛС

№ М- - - 00 . НДС не облагается.

Примечание:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

А.В.Магюшевский

м.п.

" " 20 г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор

А.А.Приходько

" " 20 г.



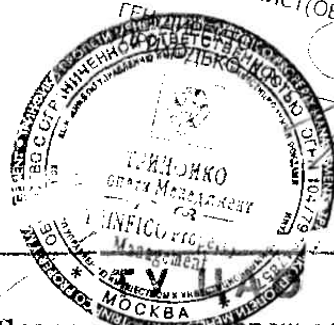
*Согласовано специалистами
земельного ресурса*

Исполнитель:
Латыпова





ПРОНУМЕРОВАНО
ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
4 ЛИСТ(ОВ)



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



вх от 31.10.2019

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

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

г. Москва

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

12. Приложение к договору аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241.

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

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

15. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (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 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: Матышова 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
1.4. Годовая арендная плата** с 05.07.2019	руб.	958 288.40

* 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.

Передан через Диадок 22.03.2024 13:40 GMT+03:00
9eb745e0-40d9-475a-ae4d-d32550cb212b

Страница 293 из 387



вх от 30.10.2019

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 (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

От Арендатора:

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

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

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

м.п.

подписано 24.10.2019г.



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

№ М - 01 - 057293

(Номер договора)

17 09 2021

(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0004011:10314

(Кадастровый №)

01/01/13763

(Условный №)

г. Москва

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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



разрешенным использованием Участка.

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

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

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

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

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **16 июня 2070 г.**

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

4.7. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

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



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

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

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

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

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

5.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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



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

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

5.2.7. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

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

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

6.1.2. В судебном порядке обратиться за взысканием на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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



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

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

8. САНКЦИИ

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

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор



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

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

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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



10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

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

Приложения к Договору:

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

2 - Расчет арендной платы.



11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Арендодателя:


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

От Арендатора:

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


 О.Н. Муховикова
 « » 2021 г.
 М.П.




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



Филиал федерального государственного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации и кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок		Всего листов выписки: 7	
Раздел 1 Лист 1			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76366183			
Кадастровый номер:	77:01:0004011:10314		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004011		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.05.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	125047, Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, Российская Федерация, внутригородская территория муниципального округа Тверской, земельный участок 6/2		
Площадь:	298 +/- 6		
Кадастровая стоимость, руб.:	37191907.88		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:5193		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0004011:76		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	эксплуатации части здания под административные цели		
Сведения о кадастровом инженере:	образованием земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004011:76 и земель, находящихся в государственной собственности		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

Приложение 1 к Договору
№ М-01- 059293
от «17» 09 2021 г.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76366183			
Кадастровый номер: 77:01:0004011:10314			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.950 от 25.10.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 944 от 21.11.2018, вид/наименование: Территория культурного слоя "Тверской-Ямской слободы", кон. XVI- нач. XVIII вв. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 21.11.2018, номер решения: 944, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Лист № 3 раздела 1	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 7	
22 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76366183	
Кадастровый номер:	77:01:0004011:10314
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0004011:106, 77:01:0004011:130. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы
	; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 21.11.2018 № 944 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 77:01:0004011:76. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела I	Всего листов раздела I: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76366183			
Кадастровый номер: 77:01:0004011:10314			
Получатель выписки: Литвинчук Геннадий Анатольевич, действующий от имени заявителя - Департамент городского имущества города Москвы на основании документа:			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76366183			
Кадастровый номер: 77:01:0004011:10314			

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	135°31.0'	2.35	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	134°53.9'	8.06	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	135°0.0'	1.09	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	228°38.2'	7.58	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	135°48.6'	4.0	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	135°56.3'	0.86	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	228°28.0'	13.21	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	317°11.6'	16.26	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	47°29.4'	0.49	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	48°19.0'	12.59	данные отсутствуют	77:01:0004011:39	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.1	48°16.8'	7.17	данные отсутствуют	77:01:0004011:39	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 3.2	Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 7
22 июня 2021 г. № КУВИ-002/2021-76366183	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 4	
Кадастровый номер:	77:01:0004011:10314		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат ПМСК Москвы				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	11606.11	6130.7	Закрепление отсутствует	0.1
2	11604.43	6132.35	Закрепление отсутствует	0.1
3	11598.74	6138.06	Закрепление отсутствует	0.1
4	11597.97	6138.83	Закрепление отсутствует	0.1
5	11592.96	6133.14	Закрепление отсутствует	0.1
6	11590.09	6135.93	Закрепление отсутствует	0.1
7	11589.47	6136.53	Закрепление отсутствует	0.1
8	11580.71	6126.64	Закрепление отсутствует	0.1
9	11592.64	6115.59	Закрепление отсутствует	0.1
10	11592.97	6115.95	Закрепление отсутствует	0.1
11	11601.34	6125.35	Закрепление отсутствует	0.1
1	11606.11	6130.7	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01- 057293

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

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

Кадастровый номер: 77:01:0004011:10314

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы
л/с 04732071000)
Счет банка получателя: № 40102810545370000003
Счет получателя: № 03100643000000017300
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 382 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года
ФЛС № М-01- 057293 *НДС не облагается.

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



4. Примечание:

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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

От Арендатора:

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


_____ О.Н. Муховикова
« ____ » _____ 2021 г.
М.П.




_____ И.В. Кривошеева
« ед » сентября 2021 г.
М.П.





А.С. Смирнов

ПРАВительство МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформления имущественных
и земельно-кадастровых отношений

Пронумеровано, сброшюровано и скреплено
печатью 19 листов 20 г.
исполнитель *А.С. Смирнов*



Здание (В+), 5 883 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2

М Баррикадная 5 мин. М Краснопресненская 6 мин.

М Улица 1905 года 17 мин.



Площадь
5 883 м²



Этажность
5



Класс
В+



Год постройки
1898

1 091 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 058 270 000

Цена за метр 185 450 ₽

Налог НДС включен: 181 833 333 ₽

+7 964 785-98-47

+7 966 064-22-36

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 1886164

🔒 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

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

😊 [Отзыв о сайте](#)



 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Нежилой 4-этажный Кирпичный дом 1898 года постройки.
Здание 5883м2. 4 этажа, мансарда и подвал. Объект культурного наследия. Реконструкция 2019г.
Б. Грузинская 12с2 5332,9м2. 12с3 227,6м2. 12с4 323м2.
Смешанная пл-ка (кабинеты, залы, переговорные, кафе), офисная отделка. Вентиляция приточно-вытяжная. Парковка наземная на терр-ии + гаражи-боксы, гостевая, всего 33 м/мест. Земля в аренде у города.
Продажа объекта около 1,091-1,12млрд.р. с НДС. Условия могут меняться.
Аренда от 400 до 4767м2. Ставка 35-40тр/м2/год, включая НДС.
Отдельно коммунальные платежи(эл-во, вода, отопление), интернет, телефония, уборка.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

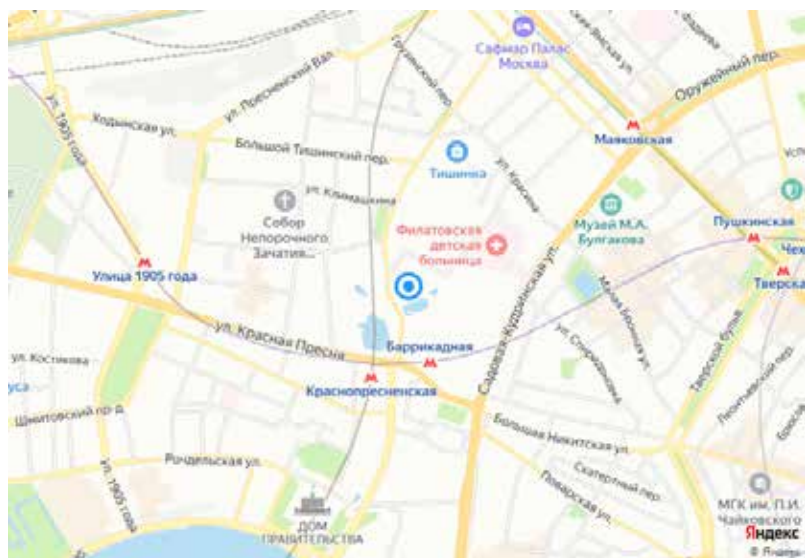
[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 964 785-98-47

+7 966 064-22-36

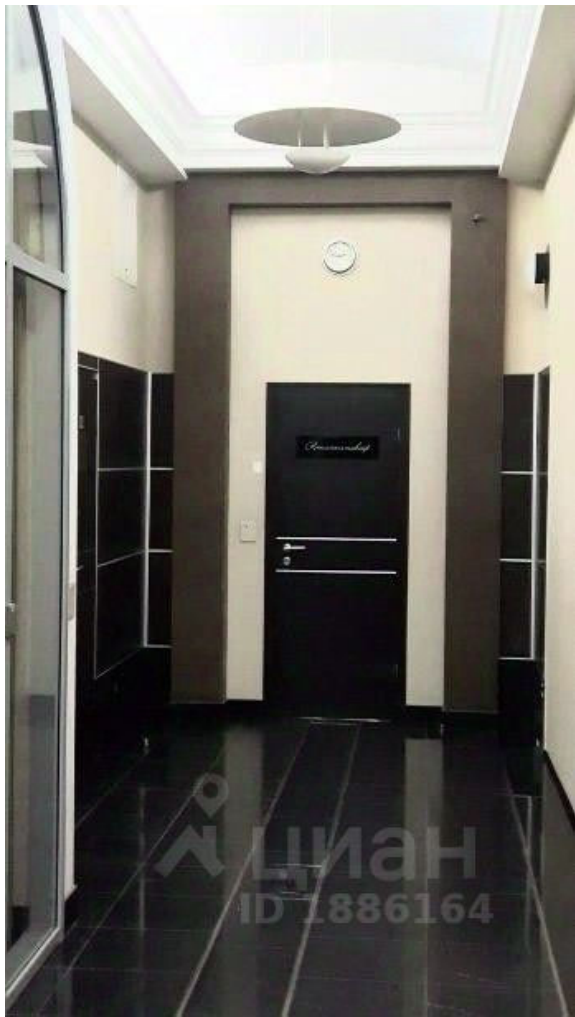


- Приточная вентиляция
- Центральное отопление
- Сигнализация

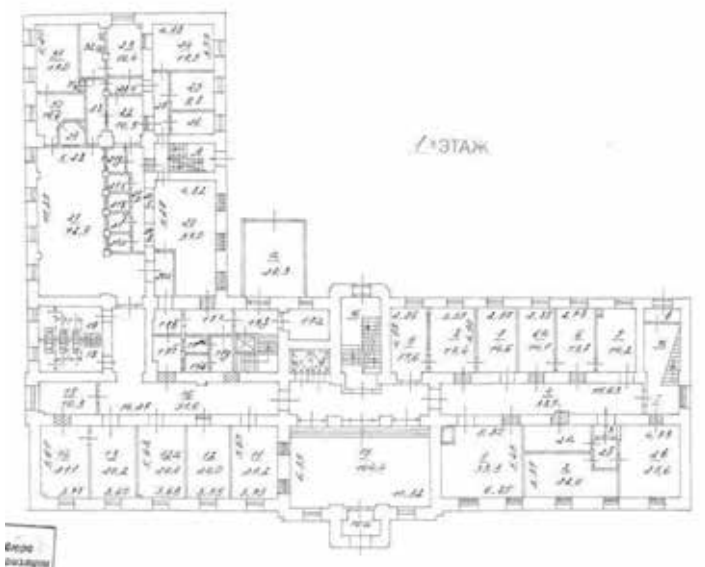
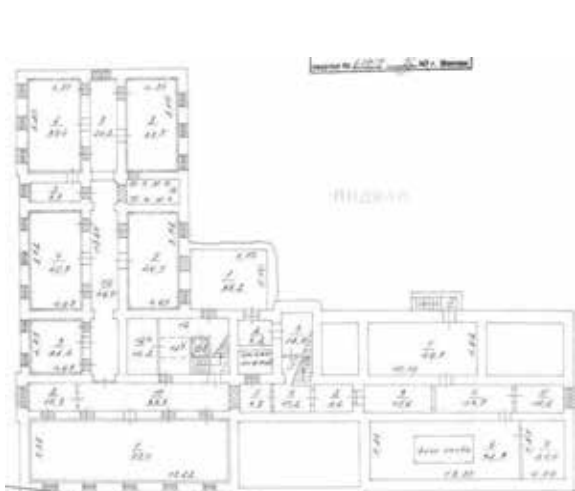
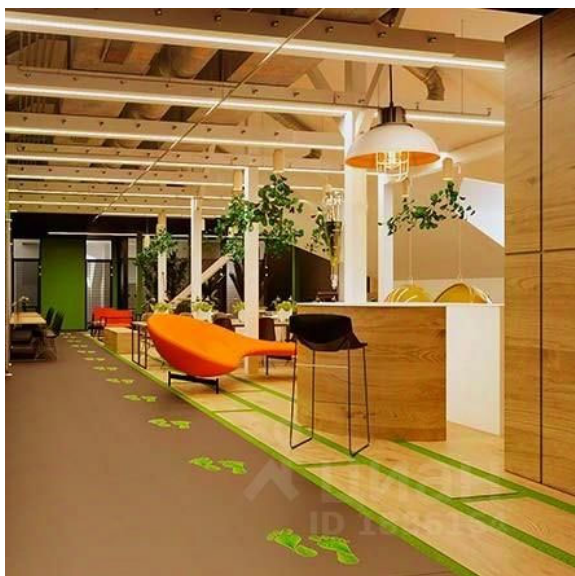


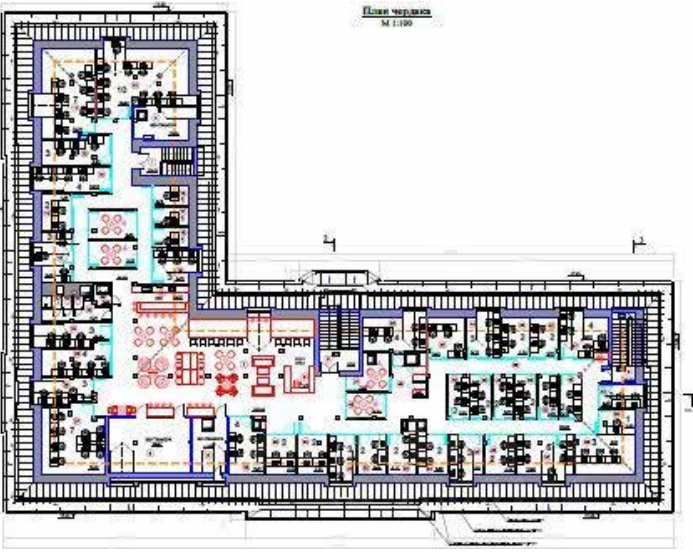
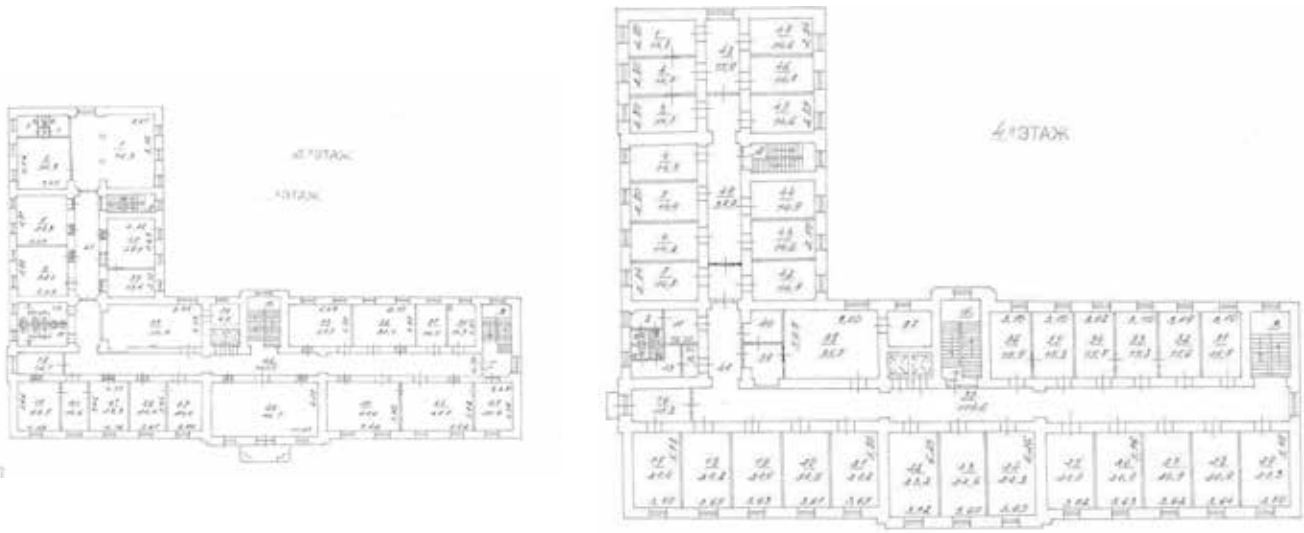












Здание (В), 2 668,7 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Троицкая ул., 17С1

М Цветной бульвар 8 мин. М Сухаревская 10 мин.

М Трубная 13 мин.



Площадь
2 668,7 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

543 000 000 ₪

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 526 710 000



Цена за метр 203 470 ₪

Налог НДС включен: 90 500 000 ₪

+7 906 773-49-27

- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

CORE.XP

Документы проверены

На Циан
6 лет

Объектов в работе
295

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

[Отзыв о сайте](#)



[Купить отчёт за 450 ₹ 500 ₹](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Продажа части здания, расположенного в самом центре Москвы.
Здание находится в 6 минутах пешком от станций метро "Сухаревская" и "Цветной бульвар".
Удобный выезд на Садовое кольцо и основные магистрали города.
Отличное техническое оснащение.
Два входа: первый отдельный вход с ул. Троицкой, второй (общий) со стороны пер. Васнецова.
Есть возможность установки ДГУ.
Парковка во дворе здания на 15 машин.
Эл. мощность - 600 кВт.

Стоимость составляет 543 000 000 руб., включая НДС.

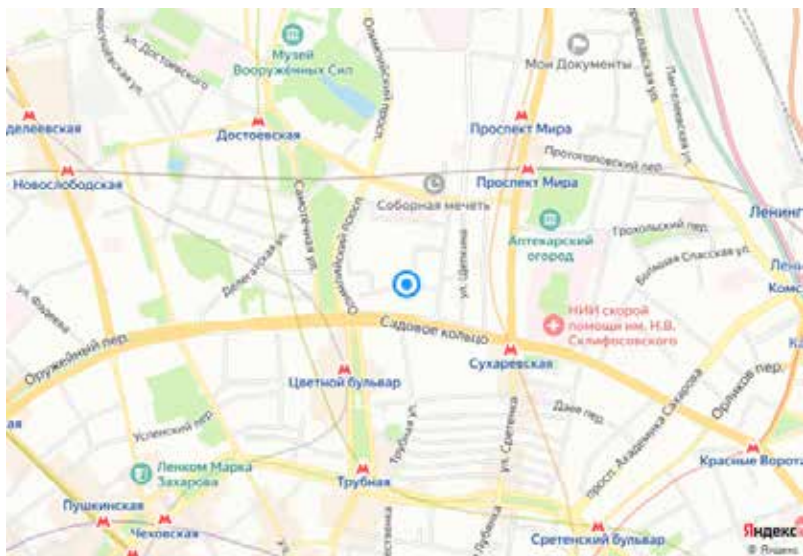
Звоните и мы ответим на все интересующие Вас вопросы!

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Кадастровый номер](#)[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 906 773-49-27



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

CORE.XP 

 Документы проверены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)





Здание (В), 9 072 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 27С1

Менделеевская 4 мин.



Площадь
9 072 м²



Этажность
5



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 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

1 499 991 696 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 454 991 900

Цена за метр 165 343 ₽

Налог НДС включен: 249 998 616 ₽

+7 966 054-63-99

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



РИЕЛТОР
Частный Агент

🔍 [Документы проверены](#)

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Предлагается к продаже бизнес-центр "Салют" класса В+, расположенный в Тверском районе, 1957 года постройки. Полная реконструкция была проведена в 2008 году, которая соответствует всем евростандартам. Здание общей площадью 9 072 м² из которых 1 219 м²; торговая, 7 437 м²; офисная, 456 м²; складская. Бизнес-центр состоит из 5 надземных и 1 подземного этажей, высота потолков 4 м, II категория электроснабжения, выделенная мощность 800 кВт, возможность установки UPS, система наблюдения и контроля, волоконнооптические линии связи, телефония и спутниковое телевидение "COMITE", скоростные лифты OTIS, централизованная система вентиляции, система пожарной безопасности. Внутренние помещения с качественной отделкой, складские помещения и торговые площади с отдельным входом со стороны Сущевской улицы. Стеклопакетные двери главного входа пропускают посетителей в просторный холл с мраморным полом, где обустроено лобби с мебелью и телевизором. Также на территории находится охраняемая парковка на 40 м. Земельный участок 0,32 Га в аренде до 2062 года. Развитая инфраструктура, удобная транспортная развязка, 2 станции метро "Новослободская" и "Менделеевская" в 5 минутах ходьбы. В непосредственной близости Садовое кольцо и ТТК (1 км). Бизнес-центр полностью заполненный арендаторами с долгосрочным якорным арендатором на 82% площадей. Надежность аренды подтверждена новым договором с начала 2022 года. Сторонами заключен жесткий договор на 5 лет без права выхода обеих сторон. Поэтому основной доход от аренды на большую площадь бизнес-центра юридически гарантирован вплоть до 2026 года.

Напишите автору

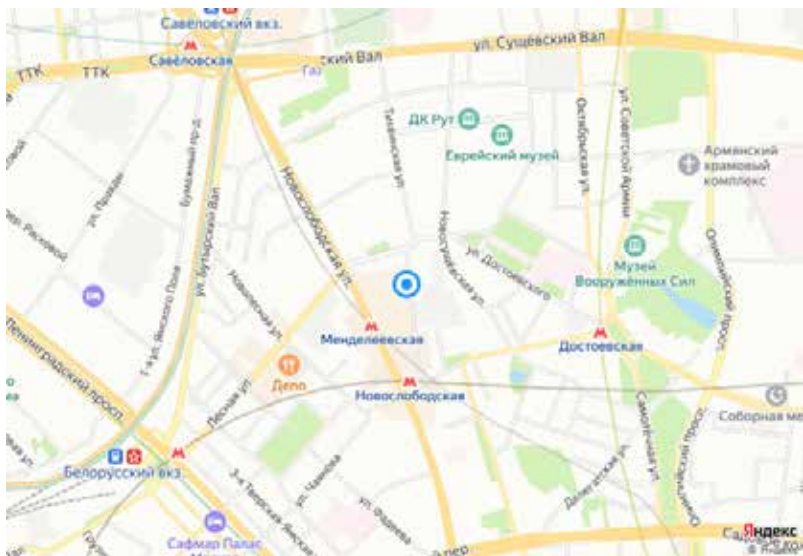
[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 966 054-63-99



Риелтор

Частный Агент



Документы проверены

4 месяца на ЦИАН 26 объявлений

+7 966 054-63-99









Здание, 1 668,1 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1

Тверская 10 мин. Чеховская 7 мин.

Пушкинская 7 мин.



520 000 000 ₹

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 504 400 000

Цена за метр 311 732 ₹

Налог НДС включен: 86 666 666 ₹

+7 966 061-79-81

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

Здание Отдельно стоящее! 1668м2



Площадь
1 668,1 м²



Этажность
3



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Monumental Group 🛡️

🔍 Документы проверены

На Циан
8 лет

Объектов в работе
122

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

📄 Картографические материалы в радиусе 1 км

😊 [Отзыв о сайте](#)

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Наталья. Отдельно стоящий особняк напротив сада Эрмитаж, в Парке Мосгордумы на территории бывшей усадьбы Гагариных. Уникальное месторасположение в историческом центре столицы, внутри Садового кольца, в шаговой доступности 5-10 минут пешком от метро Чеховская, Пушкинская, Тверская, Трубная, Цветной бульвар. Удобная транспортная доступность, автомобильная городская парковка прямо перед зданием. Год постройки 1952, этажность 4, один из которых подземный (подвал), кабинетная планировка, высота потолка 2,8 м. Ремонт типовой, требует обновления, возможна перепланировка в соответствии с назначением. Все городские коммуникации, электрическая мощность 260 кВт. Земельный участок 1153 кв.м в долгосрочной аренде до 2065 года. Идеально под отель, офис, представительство, отделение банка, медицинский центр, салон красоты, юридический центр. Продажа по Договору купли-продажи, цена включает НДС.

Напишите автору

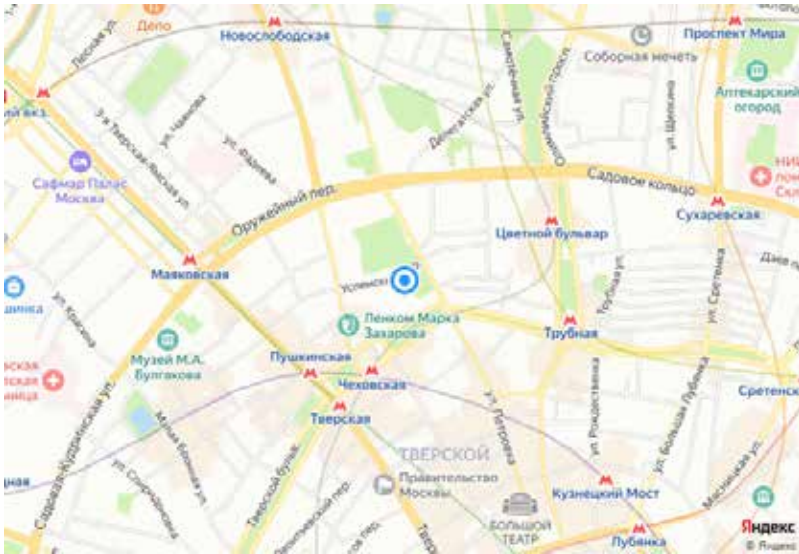
[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 966 061-79-81



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Monumental Group 🏡

📄 Документы проверены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



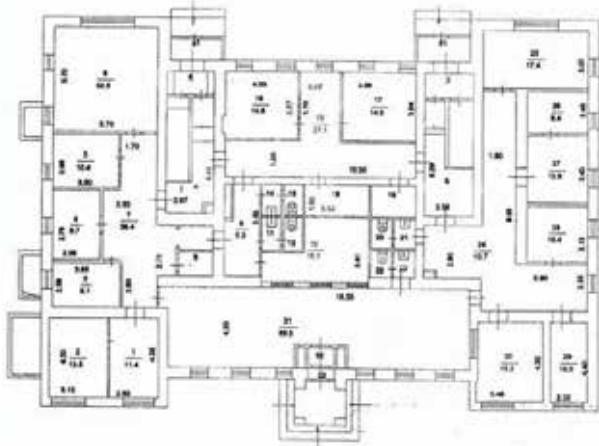


 [Отзыв о сайте](#)

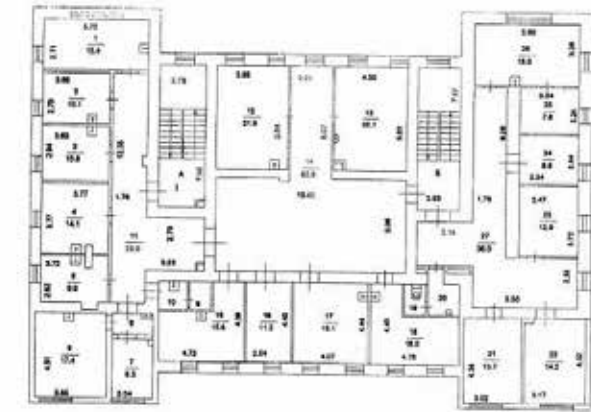
Передан через Диадок 22.03.2024 13:40 GMT+03:00
9eb745e0-40d9-475a-ae44-d32550cb212b
Страница 343 из 387



1 ЭТАЖ



2



3 ЭТАЖ



подвал

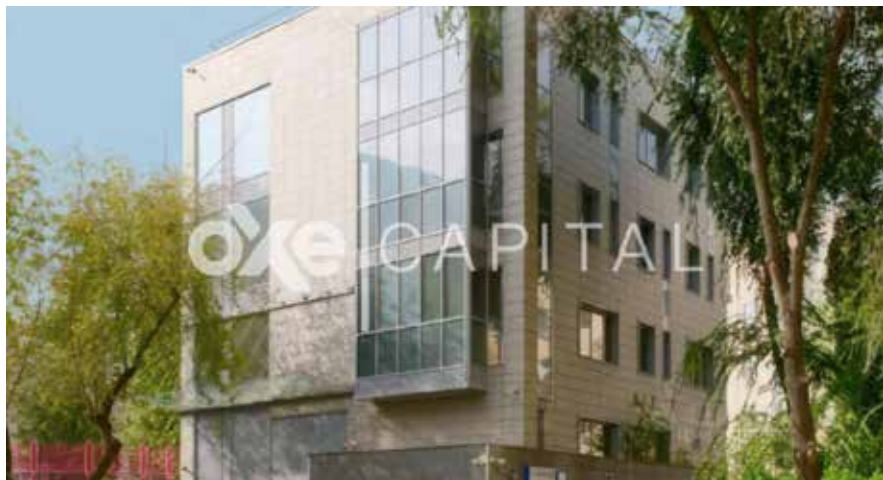




Здание, 760,2 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4

Белорусская



Площадь
760,2 м²



Этажность
4

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 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

220 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 213 400 000

Цена за метр 289 398 ₽

Налог НДС включен: 36 666 666 ₽

+7 916 687-44-32

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

OXE CAPITAL -

Элитная

Недвижимость

Документы проверены



РИЕЛТОР

Илья Степанчиков

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Лот k13754. Продажа офисного здания, расположенного в 5-и минутах пешком от станции метро "Белорусская".

Общая площадь - 760.2 кв.м., из них: наземная площадь - 618.9 кв.м, подземная площадь - 141.3 кв.м. Этажность: цокольный этаж - 141.3 кв.м, 1-й этаж - 154.7 кв.м, 2-й этаж - 157.7 кв.м, 3-й этаж - 152.2 кв.м, 4-й этаж - 154.3 кв.м. Здание в стиле HI-TECH. Функциональная планировка. Отделка помещений "под ключ". Все центральные коммуникации и современные инженерные системы. Лифт компании "OTIS" с отдельным входом с улицы. Электрическая мощность - 300 кВт. Приточно-вытяжная вентиляция, система кондиционирования каждого помещения, автоматическая пожарная сигнализация, оптоволоконная телефонная связь и интернет, система управления эвакуацией, система охраны и видеонаблюдения. Наземная парковка. Объект расположен в районе с развитой инфраструктурой. Удобный выезд на 2-ю Брестскую и Большую Грузинскую улицы.

Стоимость объекта 220 000 000 руб, в т.ч. НДС 20%

Напишите автору

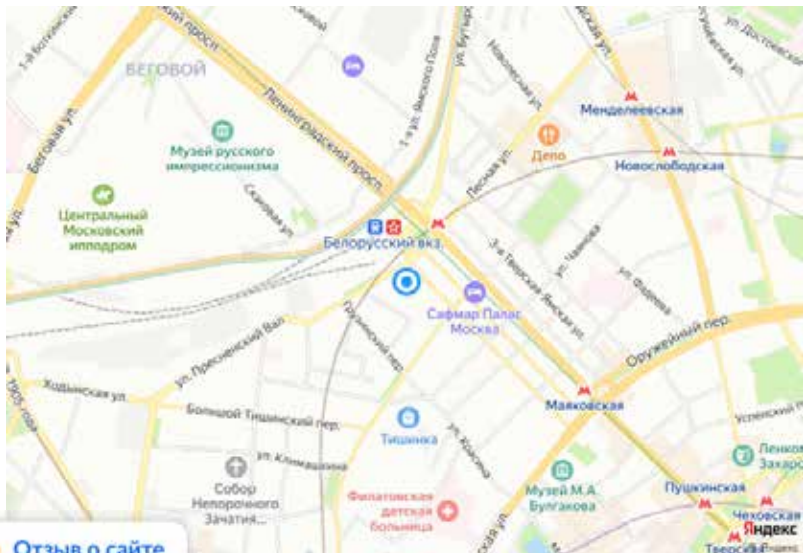
[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 916 687-44-32





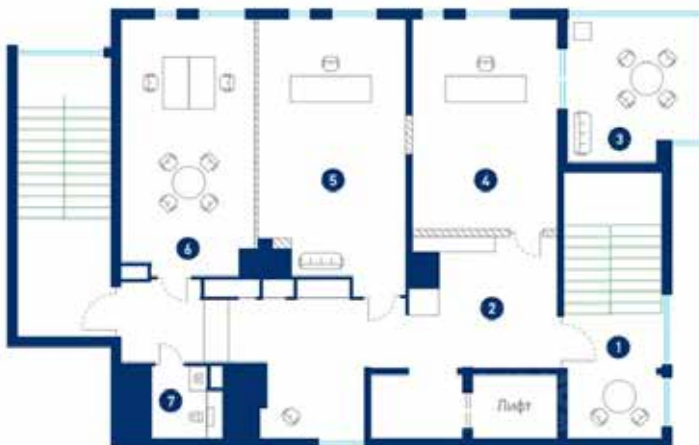
ПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЙ

4 ЭТАЖ

154,3 м²

Площадь помещений четвертого этажа

- 1 Холл — 17,3 м²
- 2 Холл — 12,2 м²
- 3 Кабинет — 13,7 м²
- 4 Кабинет — 20,6 м²
- 5 Кабинет — 26,5 м²
- 6 Кабинет — 21,7 м²
- 7 С/у — 2,2 м²



Здание (B+), 1 470 м²

Москва, СВАО, р-н Марьино роцца, ул. Образцова, 4А

Достоевская 9 мин. Менделеевская 13 мин.

Новослободская 15 мин.



3 650 500 **₽/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 540 900

Цена за метр 29 800 **₽** в год

Налог НДС включен: 608 335 **₽**

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 965 402-10-40

+7 966 059-40-16

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

БДК

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Площадь **1 470 м²**



Этажность **7**



Класс **B+**








Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

[Отзыв о сайте](#) [Помощь](#)



-  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

Купить отчёт за 450 ₪ 500 ₪

[Посмотреть пример отчёта](#)

Отдельно стоящее здание 1470 кв. м. 7 этажей. Класс В+.
Месторасположение - м. Менделеевская, Достоевская.
Здание рассчитано на 80- 120 человек, выполнен высококлассный ремонт.
В здании: лифт; современные системы отопления, кондиционирования, вентиляции; слаботочные системы по классу 5е.
Подземный паркинг на - 1 этаж - 7 -8 м/мест (входит в стоимость аренды).
+ дополнительно по запросу.
Финансовые условия: Стоимость аренды с учетом НДС., эксплуатацию здания,
Арендатор оплачивает расход электроэнергии и воды по показаниям приборов учета.
Форма договора - договор с собственником.
Долгосрочный договор приветствуется.
Возможность заключения контракта в соответствии с 44ФЗ по госзакупкам.
ТОРГ!
Заезд в 2024г.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

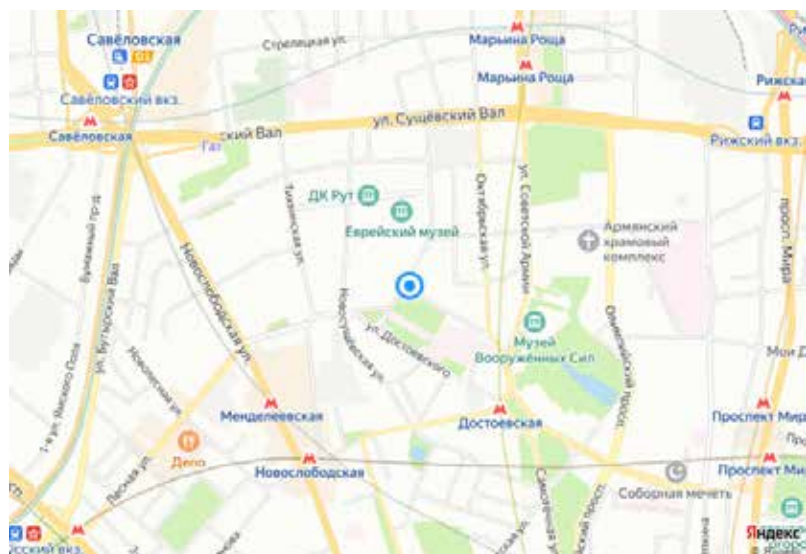
или узнайте подробности по телефону

 [Отзыв о сайте](#)



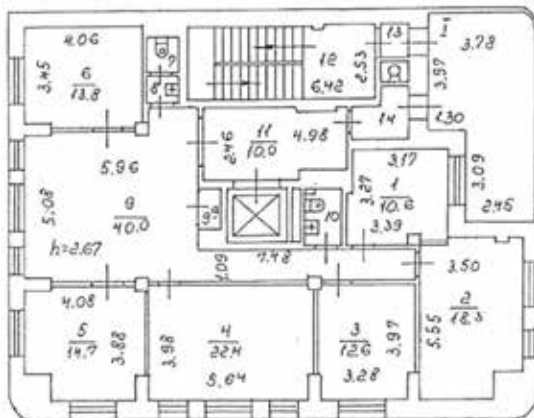
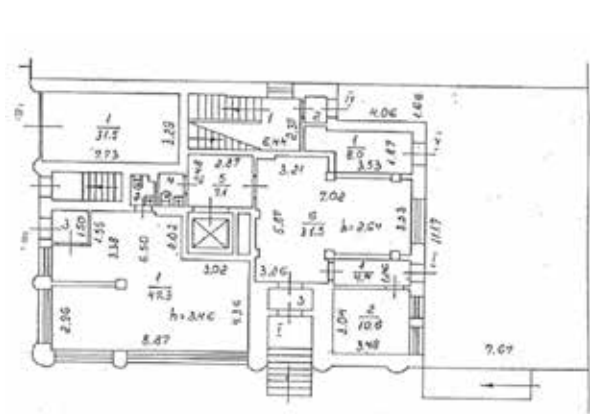
+7 965 402-10-40

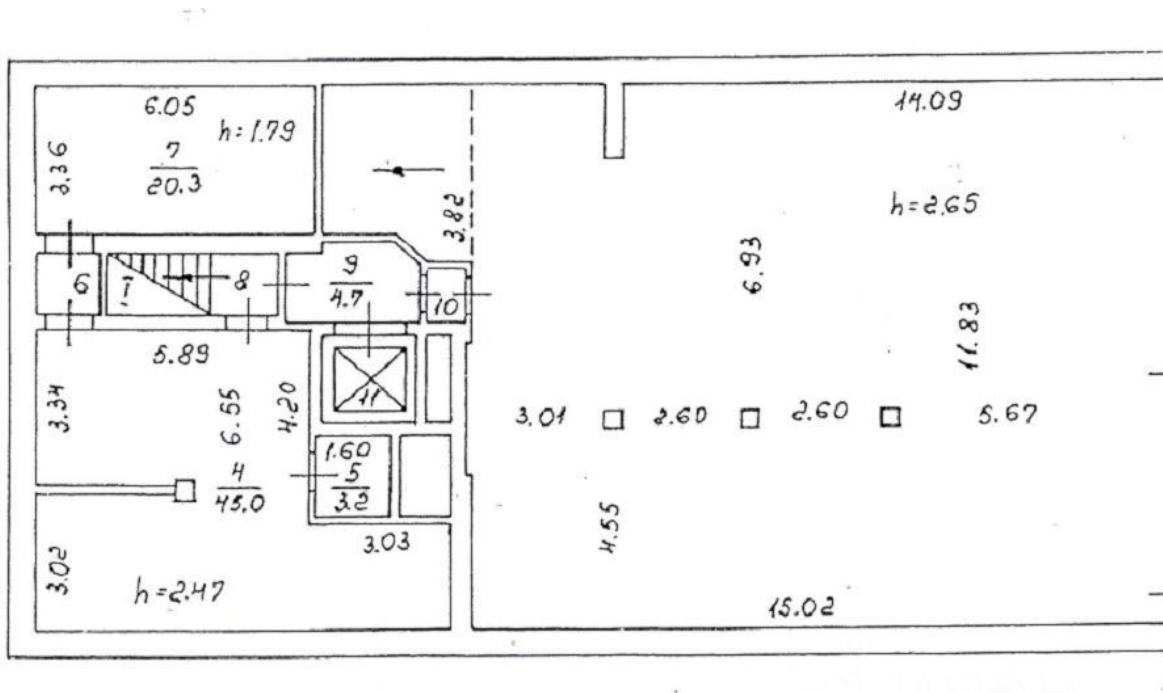
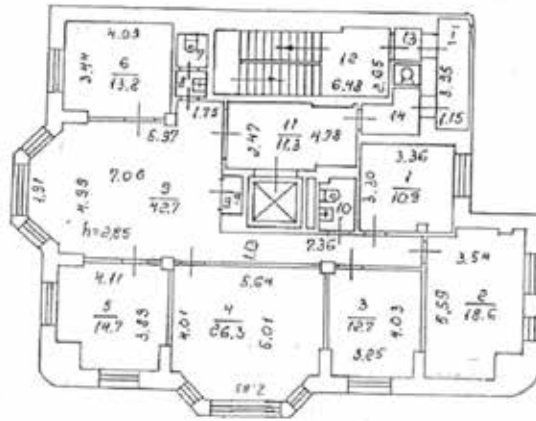
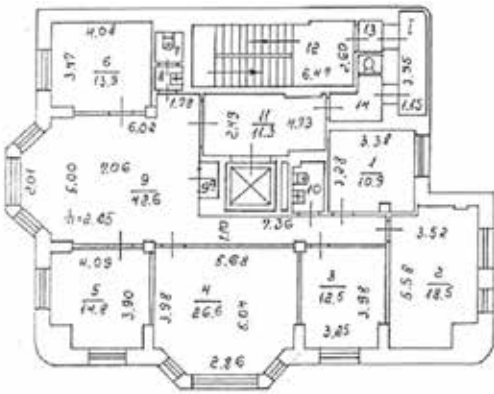
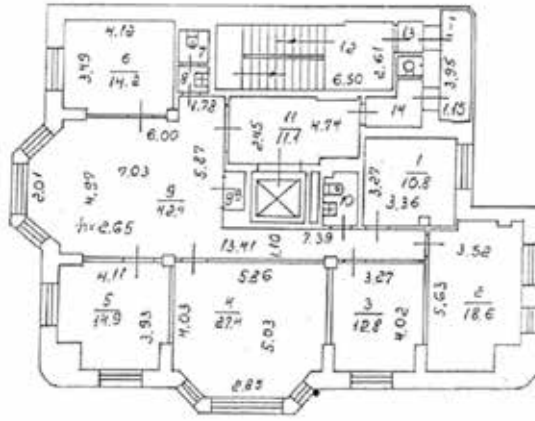
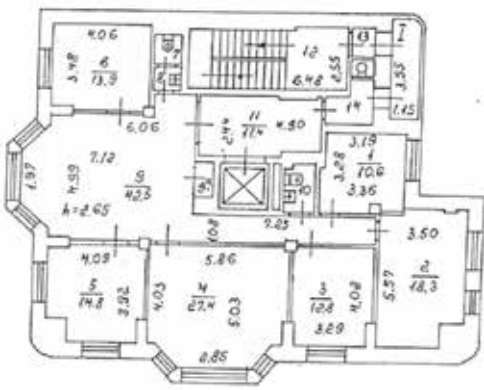
+7 966 059-40-16



Приточная вентиляция

Местное кондиционирование





Здание (В+), 968 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4

Менделеевская 7 мин. Белорусская 8 мин.



Площадь
968 м²



Этажность
5



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 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

2 097 334 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 034 400

Цена за метр 26 000 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 965 353-00-86

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
**OF RU - коммерческая
недвижимость**

🔍 Документы проверены

На Циан
13 лет

Объектов в работе
более 1000



РИЕЛТОР
Мария Баскова

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Предлагаем в аренду здание по адресу: г Москва, ул Лесная, д 57 стр 4.

Отзыв о сайте 21 до 215*



Площадь: 968 м2.

Планировка: смешанная.

Состояние: готово к въезду.

Ставка (включая эксплуатацию): 26 000 руб. за м2/год.

Арендная плата: 2 097 300 руб./мес.

Класс здания: В+.

Налог: УСН.

Коммунальные расходы: оплачиваются по факту.

Этажей: 5.

Тип аренды: прямая аренда.

Охрана: система управления контроля доступа.

Метро рядом: м. Менделеевская в 7 минутах пешком, м.

Белорусская в 12 минутах пешком. Этот адрес обслуживает

налоговая 7. Парковка наземная охраняемая.

Системы здания:

Вентиляция: приточно-вытяжная.

Кондиционирование: сплит-системы.

Пожарная сигнализация: спринклерная система.

>ID объекта - 49460.

Звоните! Объявление актуально на 17.03. Цена финальная, никаких

скрытых платежей и комиссий. Пришлём презентацию объекта и

альтернатив (5-10 шт.).

*Количество рабочих мест рассчитано автоматически: от 4,5 м2 на

человека до 8 м2 на человека.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

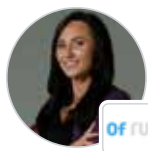
+7 965 353-00-86



Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Спринклерная система пожаротушения



РИЕЛТОР · OF RU - КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Мария Баскова

Документы проверены

[Показать телефон](#)

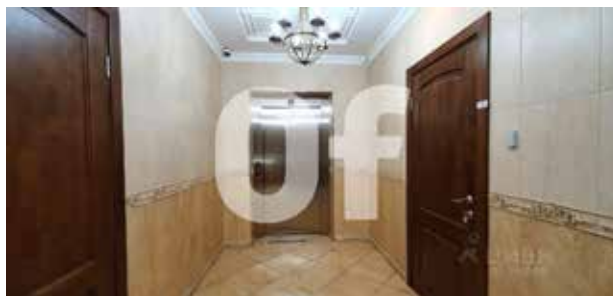
[Написать сообщение](#)







№57С4





Здание (В), 4 740 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 20

Менделеевская 4 мин. Менделеевская 1 мин.

Новослободская 7 мин.



Площадь
4 740 м²



Этажность
5



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

Отзыв о сайте

10 000 000 ₺/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 9 700 000

Цена за метр 25 317 ₺ в год
 Налог НДС включен: 1 666 666 ₺
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 630-29-76

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Be Professional 🛡️

🔍 Документы проверены



РИЕЛТОР

Филипп Майоров

★ 5,0 · 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₪ 500 ₪

[Посмотреть пример отчёта](#)

Предлагаем вашему вниманию пятиэтажное здание в Тверском районе ЦАО. Здание расположено на тихой улице в нескольких минутах ходьбы от метро Новослободская и Менделеевская. Для автомобилистов удобные подъездные пути с ТТК и Садового кольца равноудаленных на 1,5 км.

Здание 2002 года постройки в отличном состоянии. Все инженерные системы, в том числе приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование, в наличии и прекрасно функционируют. Кроме того здание оснащено дизельно-генераторной установкой (ДГУ), которая обеспечивает автономное питание (гарантированное электроснабжение) в случаях критичной нагрузки или перебоев с электроснабжением. Цокольный этаж имеет отдельный вход в здание с зоной разгрузки и грузовым лифтом.

Каждый этаж порядка 900м². Кабинетная планировка в состоянии за выездом арендатора. Возможна перепланировка и приведение помещений под свои нужды.

Указанная цена включает в себя НДС и эксплуатационные расходы. Цена не окончательна и является предметом переговоров.

Номер объекта: #1/547363/18615

Напишите автору

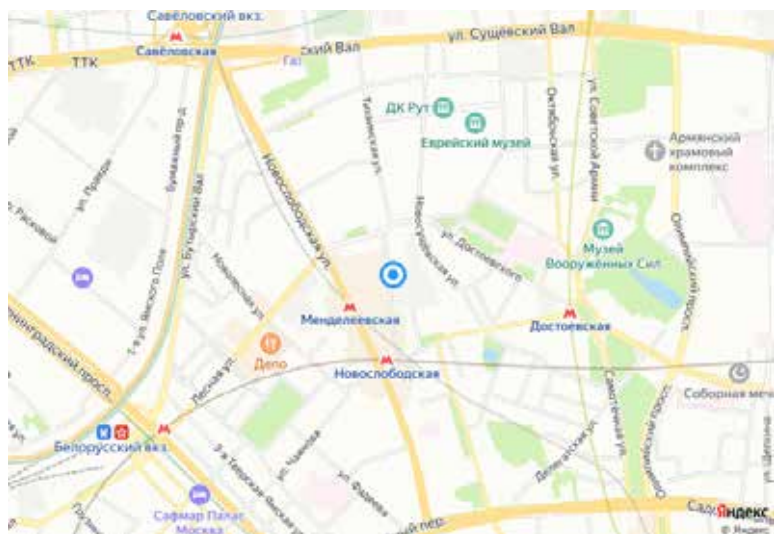
[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 985 630-29-76

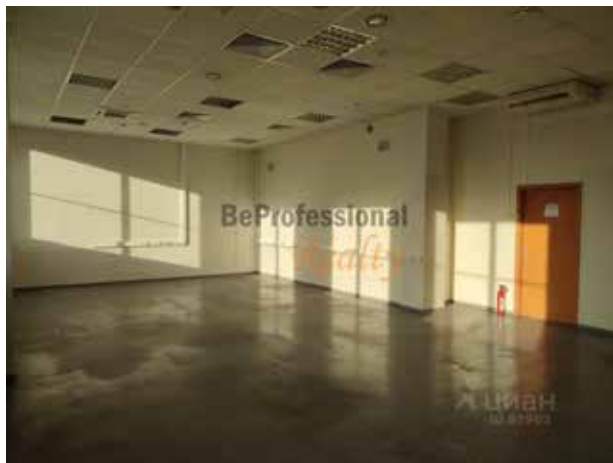


Сигнализация



















ТЕХ.ЭТАЖ



Здание (В), 600 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1

М Цветной бульвар 5 мин. М Сухаревская 12 мин.

М Трубная 11 мин.



Площадь
600 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 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

1 400 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 358 000

Цена за метр 28 000 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 909 693-80-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Рентавик

Документы проверены



РИЕЛТОР

Особняки РЕНТАВИК

★ 5,0 · 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Здание расположено в шаговой доступности от метро. Удобное транспортное расположение. Через дорогу расположился Екатерининский сквер, где можно прогуляться в обеденное время.

Налоговая: 07.

Лифты: Нет.

Вентиляция: Естественная.

Кондиционирование: Сплит-системы.

Безопасность: Система пожаротушений.

Парковка: Наземная.

Описание помещения: 1 этаж и антресоль.

Ранее располагался банк есть депозитарий, хранилище, кассы.

2 кассы, 3 санузла, 10 кабинетов различной площади. На антресоли расположены 5 кабинетов, санузел.

Планировка: смешанная. Дизайнерский ремонт. Подходит под: банк.

Тип налогообложения: УСН. Кол-во парковочных мест: 6.

Лот 21324-72

Напишите автору

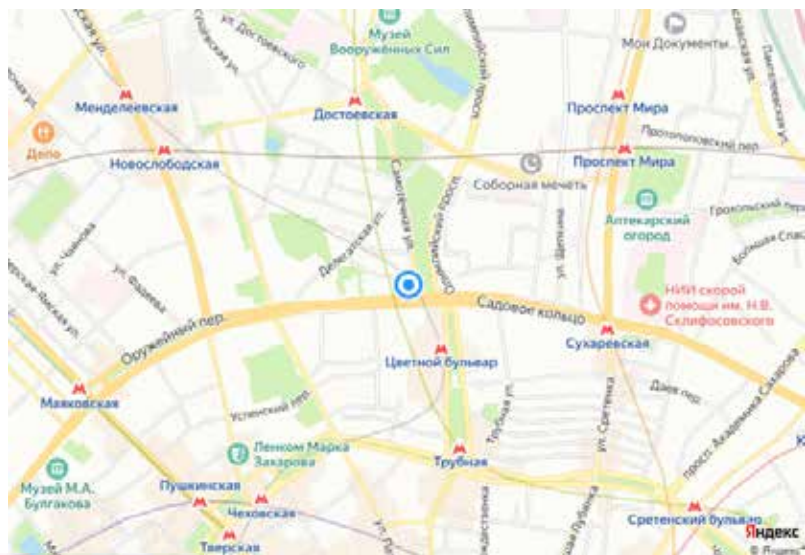
[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 909 693-80-25

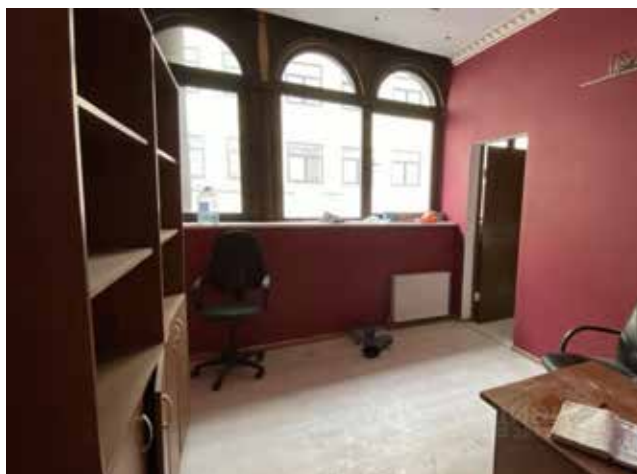


[Отзыв о сайте](#)



Естественная вентиляция

Местное кондиционирование







Здание (В), 3 498 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Щепкина, 3

🚶 Сухаревская 7 мин. 🚶 Цветной бульвар 11 мин.

🚶 Проспект Мира 9 мин.



Площадь
3 498 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

👍 [Отзыв о сайте](#)

7 870 500 ₺/мес. ↑

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Цена за метр 27 000 ₺ в год

Налог НДС включен: 1 311 750 ₺

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 909 693-80-25

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Рентавик 🛡️

🔍 Документы проверены



РИЕЛТОР

Особняки РЕНТАВИК

★ 5,0 · 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



[Купить отчёт за 450 ₹ 500 ₹](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

ЗВОНИТЕ! Направим презентацию в течение 5 минут и покажем объект. Работаем с агентами и посредниками!

Офисный особняк на первой линии домов по ул. Щепкина. Удобный подъезд с внешней стороны Садового Кольца и Проспекта Мира.

Особняк выполнен в классическом стиле. Фасад с лепниной.

Налоговая: 02.

Лифты: Есть.

Вентиляция: Приточно-вытяжная.

Кондиционирование: Центральное.

Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.

Провайдеры: МГТС, Сити Телеком.

Парковка: Многоуровневая.

Описание помещения: Качественная отделка: паркет, плитка, линолеум; потолки - подвесные, окна - пластиковые, стены - обои под покраску.

Мебель.

Кабинеты VIP персон, директоров и учредителей с отдельными санузлами.

Конференц-залы, переговорные, серверная, гардеробные комнаты, кухни-кафетерии.

Планировка: кабинетная. Дизайнерский ремонт. VIP-офис. Мебель.

Высокие потолки. Терраса/балкон. Тип налогообложения: С НДС.

Кол-во парковочных мест: 6.

Лот 13525-72

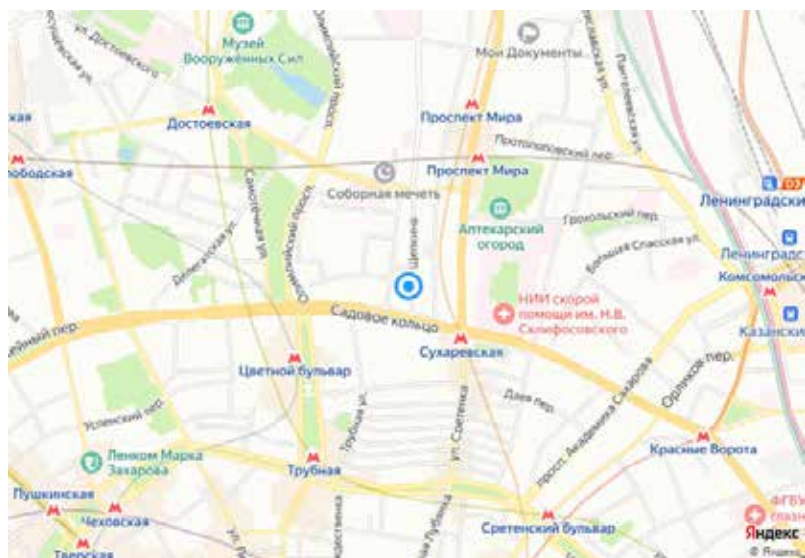
Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Хочу посмотреть](#)[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 909 693-80-25

[Отзыв о сайте](#)

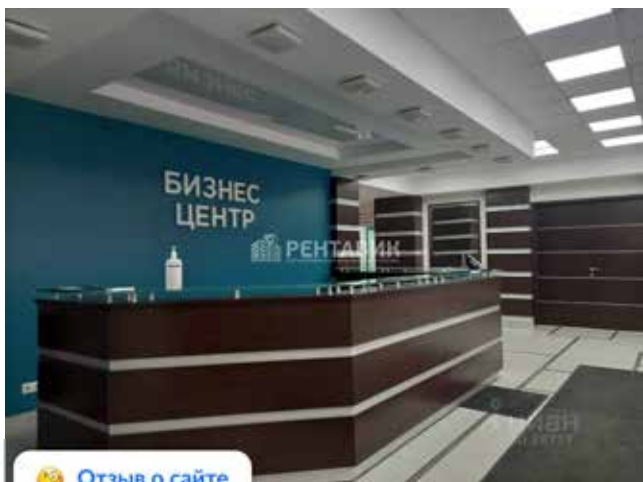


Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование





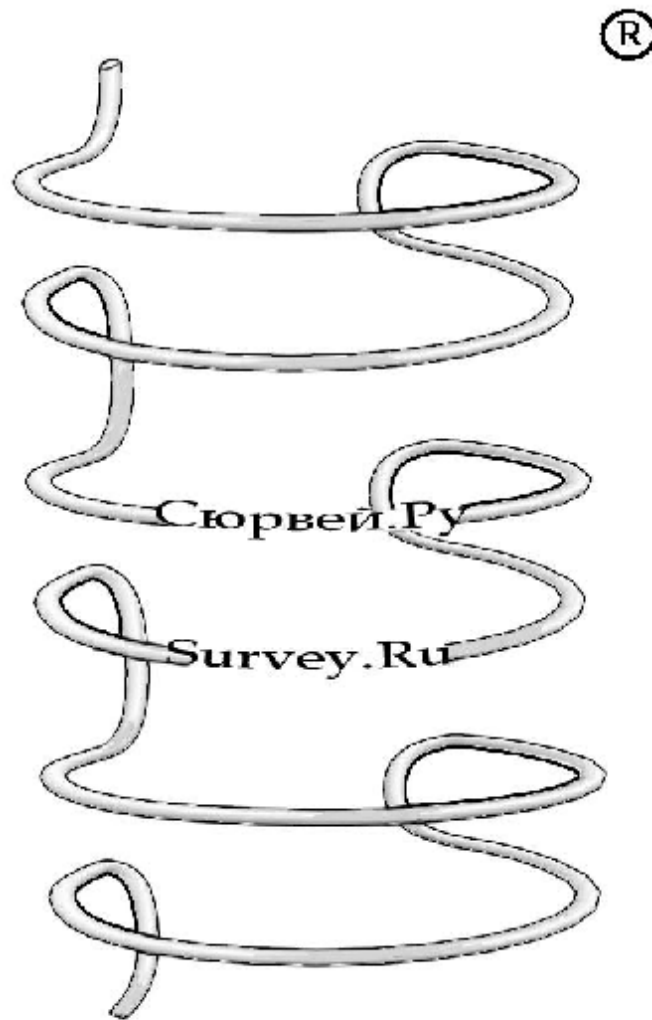


Отзыв о сайте

Передан через Диадок 22.03.2024 13:40 GMT+03:00
9eb745e0-40d9-475a-ae4-d32550cb212b
Страница 384 из 387









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	02109D160130B101A743A12B3D4 B835A12 с 11.03.2024 19:44 по 11.06.2025 19:44 GMT+03:00	22.03.2024 13:40 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368 813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	22.03.2024 13:51 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа