

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор


А. А. Миронов
Экз № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№500-267-13-0325

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 19 марта 2025 года.
(дата составления отчета: 19 марта 2025 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 №13 от 05.03.2025 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 19 марта 2025 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 19 марта 2025 года без НДС округленно составляет:

1 117 600 000,00 (Один миллиард сто семнадцать 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	482 200 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	384 000 000,00



6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	251 400 000,00
---	---	----------	---	----------------

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)	33
6.4.2	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8 (кадастровый номер 77:01:0004011:1036)	42
6.4.3	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10 (кадастровый номер 77:01:0004011:6242)	51
6.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
6.5.1	Местоположение на карте г. Москвы	60
6.5.2	Локальное местоположение Объекта	61
6.5.3	Данные кадастрового учета:	63
6.6	ДАННЫЕ ВЫПИСОК ИЗ ЕГРН, УВЕДОМЛЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЕГРН	67
6.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	73
7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	77



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	77
7.2	Определение сегмента рынка объектов оценки.....	92
7.3	Анализ рынка объекта оценки.....	93
7.3.1	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 121	
7.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	121
7.3.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	122
7.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	125
8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	126
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	130
9.1	Процесс оценки.....	130
9.2	Общие понятия и определения.....	130
9.3	Подходы к оценке объектов недвижимости	135
9.3.1	Рыночный (Сравнительный) Подход.....	135
9.3.2	Доходный подход	137
9.3.3	Затратный подход	140
9.4	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	141
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	143
10.1	Объекты-аналоги.....	144
10.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	146
10.3	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030.....	154
10.4	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242.....	158
10.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036.....	162
10.6	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу.....	166
11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	167
11.1	Объекты-аналоги по аренде.....	168
11.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	170
11.3	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	178
11.4	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	182
11.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	186
11.6	Определение прогнозного периода и шага прогноза.....	190



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-13-0325
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

11.7	ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК.....	190
11.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	191
11.9	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ	191
11.10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	197
11.11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	198
11.12	РАСЧЕТ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ	199
11.13	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	200
11.13.1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	200
11.13.2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	201
11.13.3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	202
11.14	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ.	204
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	206
12.1	АНАЛИЗ И ПРИЧИНЫ РАСХОЖДЕНИЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	206
12.2	РЕЗУЛЬТАТЫ СОГЛАСОВАНИЯ.....	207
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	209
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.	211
14.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ.....	212
15	ПРИЛОЖЕНИЯ	213



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 №13 от 05.03.2025 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	687 094 818,28	0,50	470 247 602,08	0,50	578 671 210,18	482 200 000,00
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	547 170 020,64	0,50	374 501 378,74	0,50	460 835 699,69	384 000 000,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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	358 166 569,08	0,50	245 139 856,68	0,50	301 653 212,88	251 400 000,00
---	---	----------	---	---------------	------	----------------	------	----------------	------	----------------	----------------



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 19 марта 2025 года без НДС составляет: **1 117 600 000,00 (Один миллиард сто семнадцать 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	482 200 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	384 000 000,00
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	251 400 000,00



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 №13 от 05.03.2025 г. - Оценка производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Азимут».
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 - 19 марта 2025 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:	19 марта 2025 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



	<p>повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость Объекта оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Дополнительные требования:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Итоговая стоимость Объектов оценки в обязательном порядке должна быть приведена в Отчете в рублях Российской Федерации. • Допускается округление по математическим правилам.
--	--



	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 №500-267-13-0325

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:	19 марта 2025 года.
Срок проведения оценки:	С 05 марта 2025 года по 19 марта 2025 года.
Порядковый номер отчета:	500-267-13-0325



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	№500-267-13-0325
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 организации: 7701503076 КПП организации: 770101001 Счёт: 40702810824000000282 Банк: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) Корр. счёт: 30101810145250000411 БИК: 044525411 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.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.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.</p>
----------------	---



	<p>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 ИП №540970 от 30.06.2003 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • 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 №036001-1 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 22 марта 2024 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:
- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
 - (б) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).
14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.



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

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

На основании выше приведенного Оценка делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценка вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с 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 predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-13-0325
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

- 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

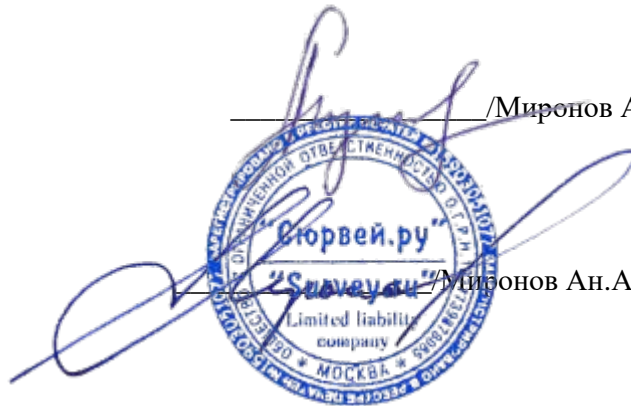
- Настоящим оценщик Миронов Александр Андреевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- 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 Ал.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 - 19 марта 2025 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.



- 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.



- 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	№500-267-13-0325
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.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-13-0325
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

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.



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

Отчет об оценке №500-267-13-0325

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 №500-267-13-0325

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 №500-267-13-0325
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

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







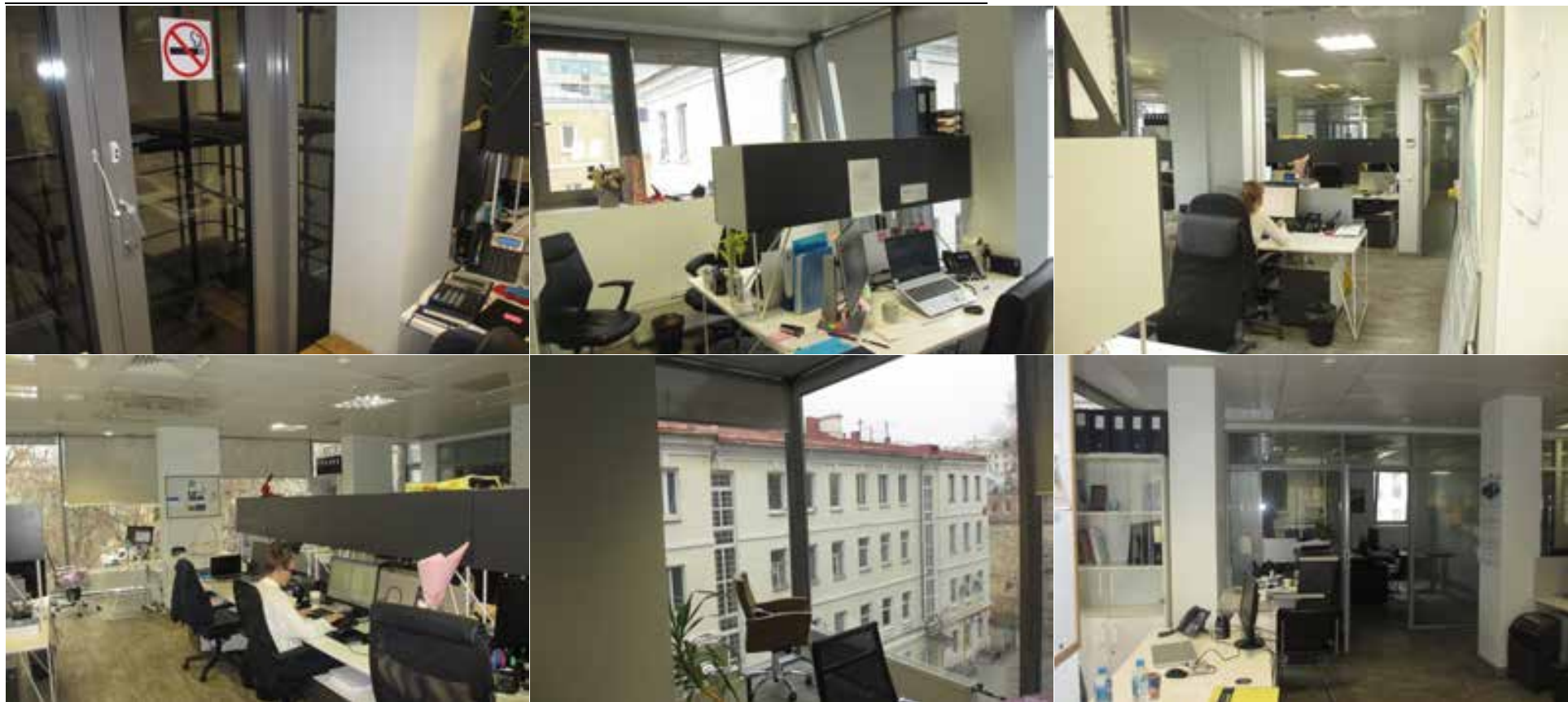
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-13-0325

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 №500-267-13-0325

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 №500-267-13-0325

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 №500-267-13-0325

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 №500-267-13-0325

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



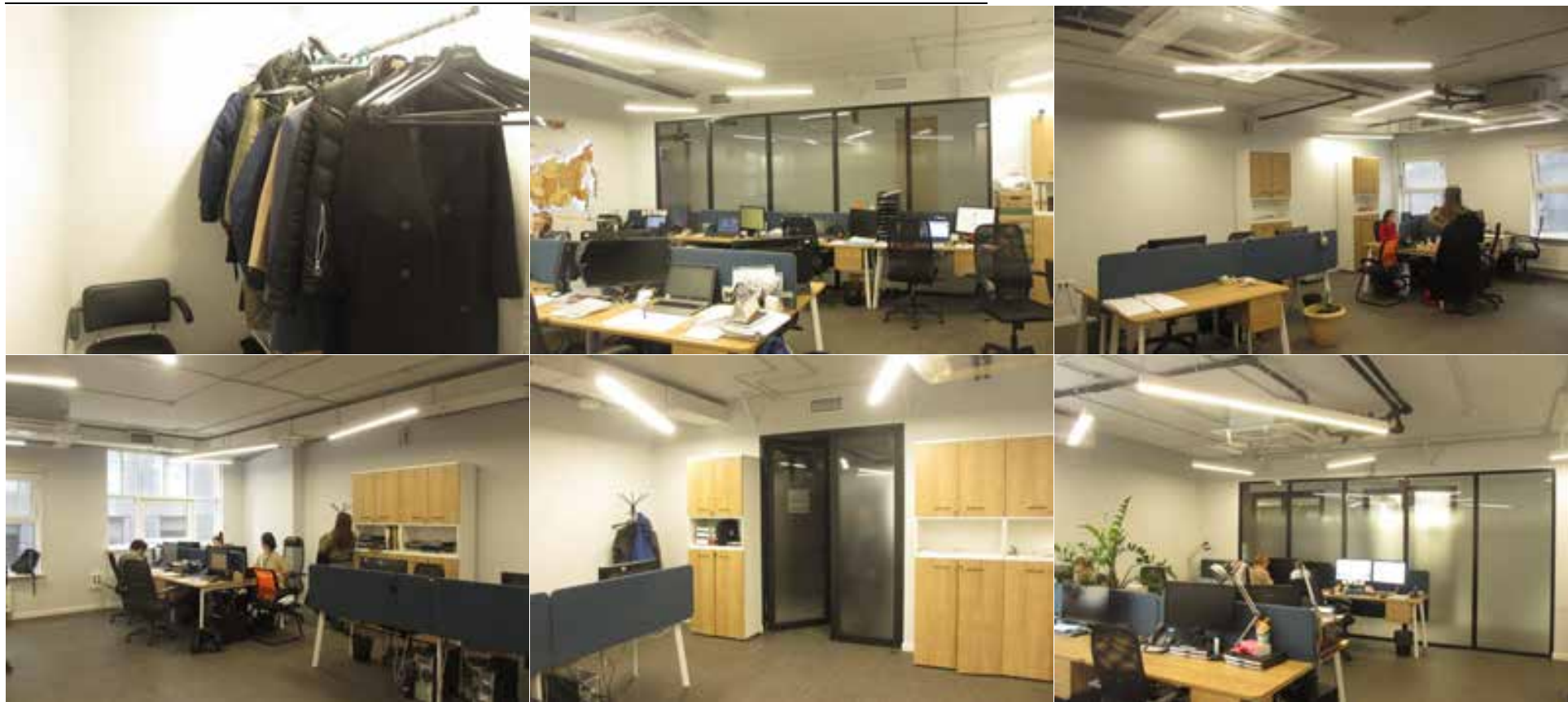
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-13-0325

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 №500-267-13-0325

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 №500-267-13-0325
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 №500-267-13-0325
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 №500-267-13-0325
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 №500-267-13-0325
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



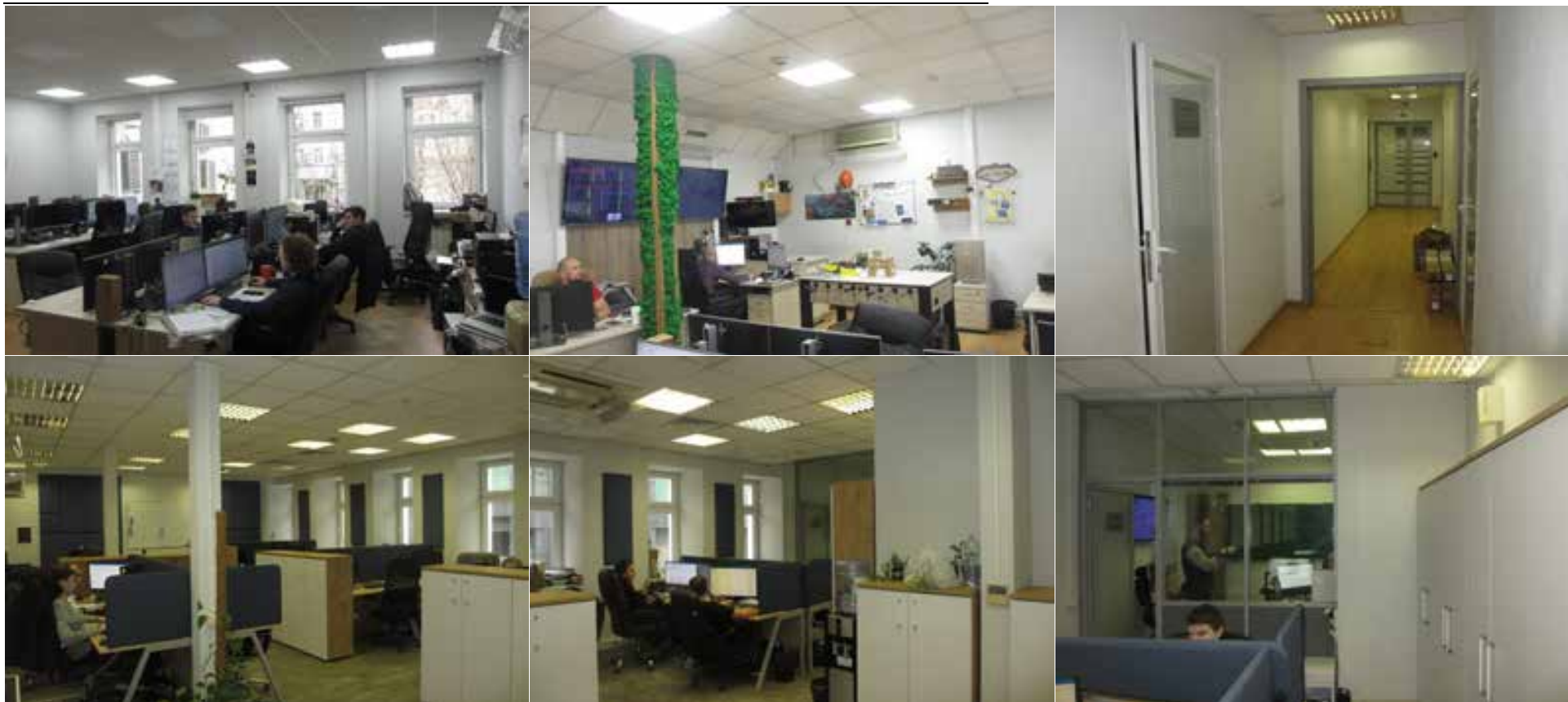
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-13-0325
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право 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 №500-267-13-0325
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 №500-267-13-0325
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 №500-267-13-0325
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 №500-267-13-0325
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

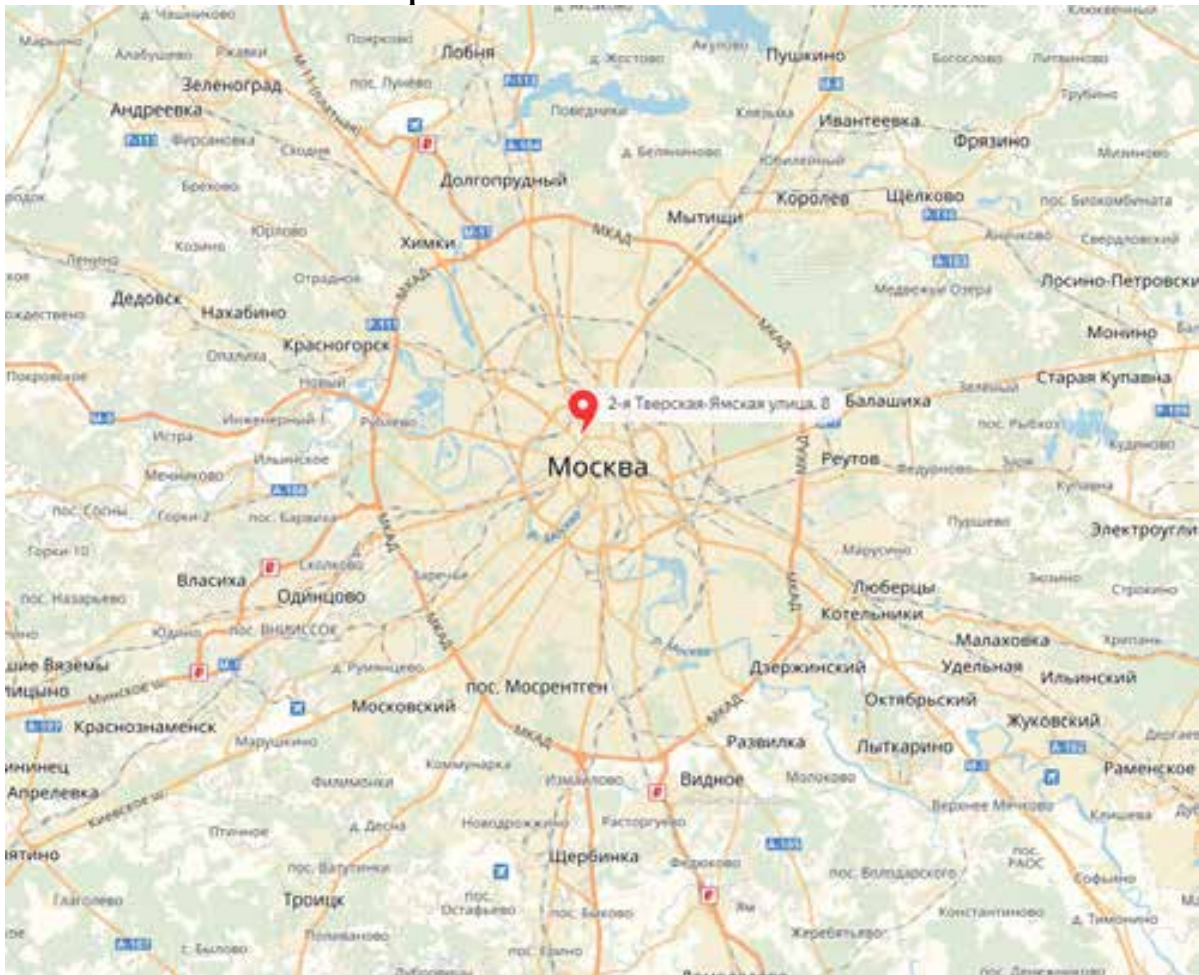


6.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

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.

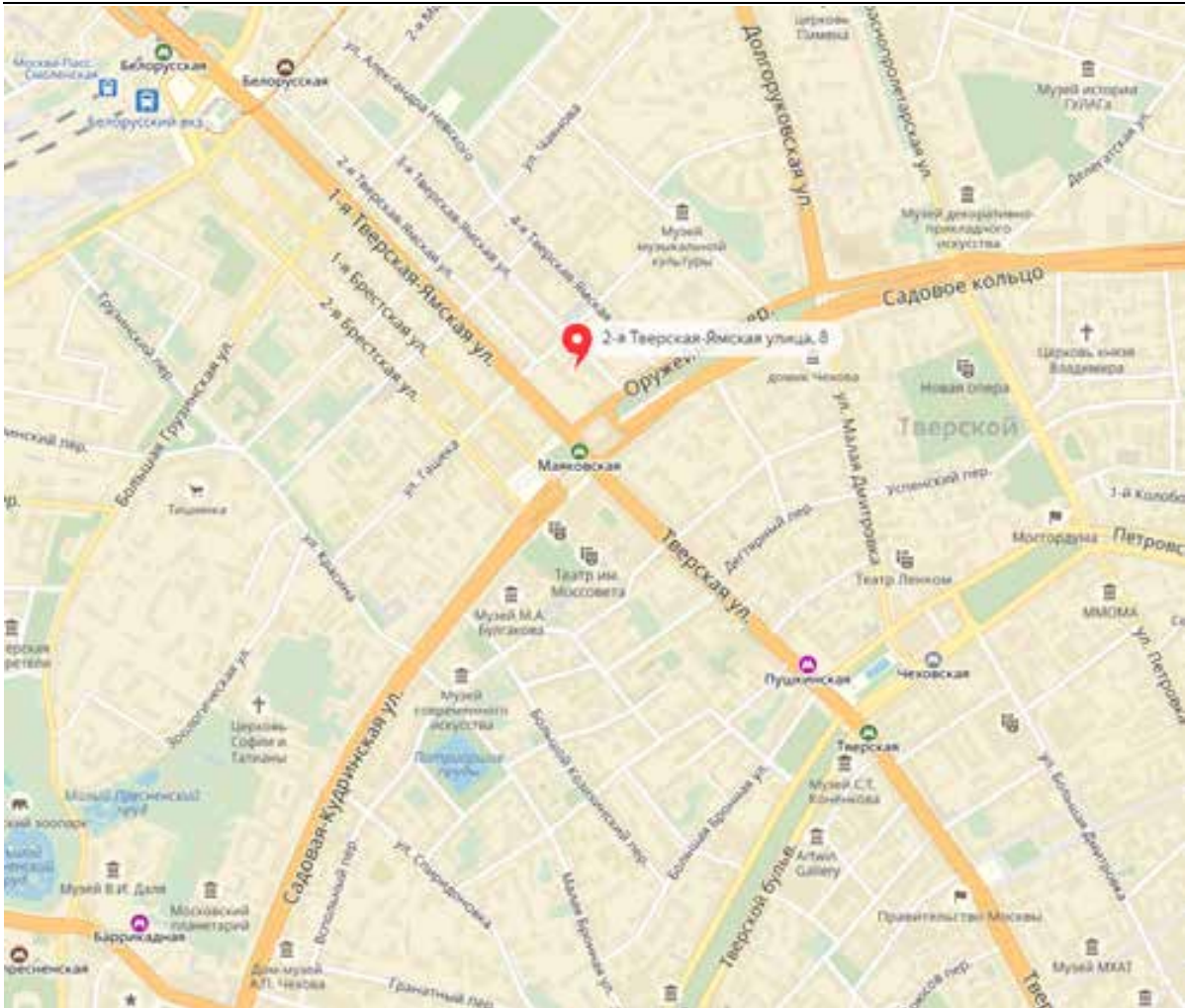
Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже.⁴

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.





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 №500-267-13-0325

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	108 510 918,46
77:01:0004011:70	Земли населенных пунктов	Эксплуатация здания под административные цели	483,00	кв. м	70 941 170,79
77:01:0004011:10314	Земли населенных пунктов	Эксплуатации части здания под административные цели	298,00	кв. м	43 745 577,52

№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 №500-267-13-0325
 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

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост. |

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата призыва	31.01.2008
Кадастровый номер	77:01:0004011:39
Кадастровый квартал	77:01:0004011
Адрес	г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 8
Площадь уточненная	-
Площадь декларированная	742 кв. м
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	эксплуатация административного здания
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	108 510 918,46 руб.
Удельный показатель	146 241,13 руб./кв. м

Легенда

Источник информации: <https://nspd.gov.ru/map>



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-13-0325
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

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост. |

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.01.2007
Кадастровый номер	77:01:0004011:70
Кадастровый квартал	77:01:0004011
Адрес	г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 10
Площадь уточненная	-
Площадь декларированная	483 кв. м
Площадь	-
Статус	Ранее утративший
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	эксплуатации здания под административные цели
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	70 941 170,79 руб.
Удельный показатель	146 876,13 руб./кв. м



Легенда

Источник информации: <https://nspd.gov.ru/map>



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-13-0325
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314

Земельный участок: 77:01:0004011:10314

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Сост.
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	28.05.2021			
Кадастровый номер	77:01:0004011:10314			
Кадастровый квартал	77:01:0004011			
Адрес	г. Москва, 2-я Тверская-Ямская ул.			
Площадь уточненная	298 кв. м			
Площадь декларированная	-			
Площадь	-			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	эксплуатации части здания под административные цели			
Форма собственности	-			
Кадастровая стоимость	43 745 577,52 руб.			
Удельный показатель кадастровой	146 797,24 руб./кв. м.			



Источник информации: <https://nspd.gov.ru/map>



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	5/22/2012
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:	8/14/2019
24	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2019-5



25	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	до 01.08.2024
26	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал". ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
27	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКОПропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011 №4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.20112 №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:	7/10/2018
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	12/16/2017
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:	8/14/2019
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. I помещ.комн.1,1а, 2, 2а, 26,2в, площадь 268.7 кв.м
40	дата государственной регистрации:	10/22/2015
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	5/22/2012
4	номер кадастрового квартала	77:01:0004011
5	ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер: 4300920
6	адрес	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8
7	площадь	3172,00
8	назначение	Нежилое здание
9	наименование	данные отсутствуют
10	количество этажей, в том числе подземных этажей	5, в том числе подземных 1
11	материал наружных стен	Монолитные
12	год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1999
13	год завершения строительства	1999



14	кадастровая стоимость, руб.	750 610 407,04
15	кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:01:0004011:39
16	кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	77:01:0004011:1131, 77:01:0004011:1136, 77:01:0004011:1130, 77:01:0004011:1138, 77:01:0004011:1139, 77:01:0004011:1127, 77:01:0004011:1135, 77:01:0004011:1128, 77:01:0004011:1134, 77:01:0004011:1140, 77:01:0004011:1141, 77:01:0004011:1132, 77:01:0004011:1133, 77:01:0004011:1137, 77:01:0004011:1129
17	виды разрешенного использования	данные отсутствуют
18	статус записи об объекте недвижимости	сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
19	особые отметки	данные отсутствуют
20	правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
21	вид, номер и дата государственной регистрации права	Долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009
22	ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Весь объект
23	дата государственной регистрации:	8/14/2019
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 №500-267-13-0325
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 №500-267-13-0325
 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 автопарковке; стесненность, неудобный подъезд			
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

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	№500-267-13-0325
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. Оптоволоконные телефонные системы и интернет обеспечивают выполнение рабочего процесса в полном объеме. Помещения общего пользования, входящие в оплату, составляют не более 12% площади аренды. Категория В Характеристики офисов, которым присвоен класс В, отличаются от предыдущей категории незначительно. Они могут быть не такими элитными, иметь менее выгодное расположение или обладать меньшим набором услуг по обслуживанию. Стандарты качества постоянно повышают требования к арендуемым нежилым помещениям. Иногда через несколько лет интенсивной эксплуатации в более низкую категорию попадает и престижный офис. Класс В может потерять некоторые свои имеющиеся ранее качества. Если компании не требуется арендовать помещения в представительских целях, чаще всего руководство обращает внимание на категорию В. Она больше рассчитана на рабочую обстановку, нежели поддерживает репутацию организации. Черты класса В Класс офиса В характеризуется рядом особенностей. Чаще всего его расположение не так выгодно. Подобные помещения также могут располагаться не в специализированных офисных комплексах (ранее это было какое-то другое жилое или промышленное здание). Спектр обслуживающих 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	№500-267-13-0325
Глава 6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

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

Критерии объекта оценки:

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

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



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

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

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в январе 2025 года.

В первую очередь отметим, что по данным Минэкономразвития темп роста ВВП страны в годовом выражении в декабре 2024 года ускорился до 4,5% после повышения на 3,6% месяцем ранее. При этом в целом за 2024 год, по первой оценке Росстата, ВВП вырос на 4,1%. Интересно также будет отметить то, что в номинальном выражении величина ВВП по итогам 2024 года составила 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ограничения, связанные с пандемией коронавируса, и санкции. Ранее удвоение размера ВВП было достигнуто за 10 лет.

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 2024 года рост промышленного производства ускорился до 8,2% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 3,5% в ноябре. По итогам 2024 года промпроизводство выросло на 4,6%. Стоит отметить, что итоговый рост за год оказался выше последнего прогноза Минэкономразвития. Напомним, что в сентябре прошлого года оно оценивало годовой рост промпроизводства в 4%. Кроме того, Росстат сообщил, что он пересмотрел свою оценку производства за 2023 год, увеличив его на 0,2 п.п. до роста на 4,3%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в декабре «Добыча полезных ископаемых» перешла к росту на 1,3% после снижения на 1,7% в



ноябре. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» произошло почти двукратное ускорение роста, с 7,1% месяцем ранее до 14%. Что касается сегмента «**Электроэнергия, газ и пар**», то здесь рост выпуска на 1,4% в декабре сменился снижением на 2,8%. В сегменте «**Водоснабжение**», в свою очередь, снижение выпуска на 2,4% месяцем ранее сменилось увеличением на 0,8%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август'24	-0,1	+4,7	+0,3	-1,7
Сентябрь'24	-2,1	+6,1	+1,7	-3,5
Октябрь'24	-2,4	+10,5	+1,3	-1,9
Ноябрь'24	-1,7	+7,1	+1,4	-2,4
Декабрь'24	+1,3	+14,0	-2,8	+0,8
2024 год	-0,9	+8,5	+2,3	-0,1

Таким образом, ускорению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в декабре способствовало улучшение динамики во всех сегментах, за исключением **Электроэнергии, газа и пара**. Особенно выделяются **Обрабатывающие производства**, где в последний месяц года данный сектор показал рекордный рост (+14%). При этом, исходя из комментариев Минэкономразвития, основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам прошедшего года внес машиностроительный комплекс, обеспечив почти 40% совокупного роста выпуска. Изменение производства в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	2024 год	Декабрь 2024 / Декабрь 2023	2024 / 2023
Добыча угля, млн тонн	427,0	+6,7%	-0,6%
Природный газ, млрд м3	579,0	+3,5%	+8,7%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	34,7	-0,2%	+6,0%
Мясо скота, млн тонн	3,8	-2,7%	+1,8%
Мясо домашней птицы, млн тонн	5,2	-1,5%	+1,8%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,3	+4,6%	-4,5%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	244,0	+5,3%	+2,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	9,6	>в 2,5 раза	+60,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,55	+0,2	+2,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	28,4	-2,2%	-1,3%
Цемент, млн тонн	65,1	+5,6%	+2,9%
Бетон товарный, млн м3	69,7	+6,3%	+3,2%
Прокат готовый, млн тонн	59,9	-4,0%	-7,2%
Трубы стальные, млн тонн	12,8	-7,1%	-6,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	756,0	+43,4%	+39,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	194,0	-2,7%	+8,2%

В **добывающем секторе** в декабре замедлились темпы роста объемов добычи **газа** (+3,5% после +7,7% месяцем ранее) и при этом ускорился темп роста добычи **угля** (+6,7% после +1,1%). По итогам 2024 года рост добычи **природного газа** составил 8,7%, а добыча угля за год сократилась на 0,6%. Производство **СПГ** в декабре сократилось на 0,2% после снижения на 0,4% месяцем ранее (по итогам года добыча увеличилась на 6%). В **продовольственном** сегменте динамика



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-13-0325
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

выпуска оказалась разнонаправленной. Выпуск **мяса скота** и **мяса птицы** сократился (на 2,7% и 1,5% соответственно), а производство **рыбных продуктов** перешло к росту на 4,6% после падения на 8,1% в ноябре. Отметим, что в продовольственном сегменте выпуск как **мяса скота**, так и **мяса птицы** по итогам 2024 года показал увеличение на 1,8%, в то время как **рыбные продукты** показали снижение производства на 4,5%.

В легкой промышленности объем производства **спецодежды** в декабре вырос в 2,5 раза по сравнению с ростом на 90% месяцем ранее, а за год рост составил 60,2%. При этом темпы роста объема выпуска **трикотажных и вязаных изделий** замедлились в декабре до 5,3% с 13,7% месяцем ранее, а по итогам года их производство увеличилось лишь на 2,9%. Динамика выпуска **стройматериалов** оказалась преимущественно положительной. Наибольший темп роста в декабре продемонстрировал **бетон** (+6,3% после увеличения на 3,3% в ноябре), в то время как наихудшая динамика выпуска – у **строительных блоков** (-2,2%). Такая же картина наблюдается и по итогам 2024 года: наиболее сильный рост выпуска отмечается у **бетона** (+3,2%), а наиболее слабая динамика – у **строительных блоков** (-1,3%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что снижение производства **готового проката** в декабре замедлилось до 4% после -6,8% месяцем ранее. При этом негативная динамика выпуска **стальных труб** также замедлилась с 9,7% до 7,1%. По итогам 2024 года объемы производства готового проката и стальных труб показали снижение на 7,2% и 6,3% соответственно. Что касается автомобилестроения, то рост производства **легковых автомобилей** в декабре подскочил до 43,4% после +25,1% месяцем ранее. В свою очередь, сокращение выпуска **грузовых авто** на 2,9% в ноябре замедлилось до 2,7%. По итогам года рост производства грузовых автомобилей составил 8,2%, в то время как выпуск легковых авто вырос на 39,2%.

Уже в первых числах февраля Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2024 года. Этот показатель составил 27,22 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 32,19 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за 11 месяцев 2024 года снизилась на 15,4% (за январь-октябрь снижение составляло 17,2%).

Показатель	Январь-ноябрь 2024 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+27 218,1	+32 185,0
Доля убыточных предприятий	27,1%	26,1%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,0 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:



Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-ноябре 2024 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2024 г. / Январь-ноябрь 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+679,2	+5,1%
Добыча полезных ископаемых	+6 831,9	+10,8%
Обрабатывающие производства	+8 172,3	-11,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 158,0	-39,0%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 118,2	-39,2%
Водоснабжение	+101,1	+6,3%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 507,0	-36,2%
Строительство	+723,9	+7,5%
Транспортировка и хранение	+1 839,6	-15,8%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+57,1	+20,4%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-30,8	-
Информация и связь	+907,6	+7,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+65,7	+35,6%

По итогам 11 месяцев 2024 года практически все представленные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным в очередной раз оказался сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -30,8 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются **Гостиницы и предприятия общественного питания**, нарастившие свой финрез на 35,6% (по итогам 10 месяцев: +45%). Также двузначный темп роста финреза был зафиксирован в **Пассажирских перевозках на ж/д транспорте**, +20,4% (динамика за 10 месяцев: +19,6%) и **Добыче полезных ископаемых** (+10,8%). **Сельское хозяйство**, нарастившее свой финрез по итогам января-октября на 6%, замедлило темпы роста этого показателя за 11 месяцев до 5,1%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в виде деятельности **Производство, передача и распределение электроэнергии** (-39,2%), при этом его «материнская» отрасль, **Обеспечение электроэнергией, газом и паром**, показала схожую динамику (-39%). Отдельно стоит выделить сегмент **Оптовая, розничная торговля и ремонт**, финрез которого снизился на значительные 36,2% (в январе-октябре зафиксировано снижение на 32,8%). Вероятно, негативное влияние на его результаты оказывает находящаяся на достаточно высоком уровне продуктовая инфляция. Динамика финреза другого крупного сегмента, **Обрабатывающих производств**, по итогам 11 месяцев также отрицательная (-11,2%). Давление на результаты сектора могут оказывать высокие ставки по обслуживанию долга.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в декабре 2024 года составила 187 млрд руб., что в 2,8 раза ниже результата ноября в 518 млрд руб. Этому способствовали отрицательная валютная переоценка (-120 млрд против +162 млрд руб. в ноябре) на фоне укрепления рубля к доллару, рост операционных расходов (в основном из-за традиционного увеличения расходов на персонал под конец года), а также обесценения нематериальных активов у отдельных банков. При этом прибыль оказалась в 3 раза выше, чем в декабре 2023 года (64 млрд



руб.). По итогам 2024 года банковский сектор заработал 3,81 трлн руб. по сравнению с 3,26 трлн руб. в 2023 году.



Банк России в обзоре ключевых тенденций декабря указывает, что **корпоративное кредитование** в этом месяце перешло к сокращению на 0,2% (или 0,1 трлн руб.) после ноябрьского роста на 0,8% (+0,7 трлн руб.). Такая динамика объясняется погашением либо урегулированием старых валютных кредитов (6,5% или -0,9 трлн руб.), в то время как рублевые кредиты продолжили расти (+1% или 0,7 трлн руб.), однако их рост был медленнее ноябрьского. В целом по итогам 2024 года портфель корпоративных кредитов увеличился на 17,9%, что сопоставимо с результатом 2023 года (+20,7%). Регулятор отмечает, что компании в большинстве отраслей по-прежнему достаточно прибыльны, что позволяет им обслуживать кредиты даже по текущим ставкам. Однако у некоторых компаний с высокой долговой нагрузкой могут возникнуть трудности, поэтому для повышения устойчивости банковского сектора ЦБ планирует ввести макропруденциальные надбавки по кредитам и облигациям крупных компаний с высокой долговой нагрузкой. По состоянию на 1 января 2025 года объем корпоративного портфеля составил 87,8 трлн руб.

Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, в декабре темп их прироста сохранился на уровне ноября в 0,4%. Объем выдач ипотеки по сравнению с ноябрем несколько увеличился (до 291 млрд руб. после 274 млрд руб.), что объясняется ростом выдач ипотеки с господдержкой. При этом общий лимит по программе «Семейная ипотека» был повышен на 2,4 трлн руб., поэтому банки смогли кредитовать без ограничений. Выдачи рыночной ипотеки сократились с 65 до 52 млрд руб. на фоне высокого уровня ставок. По предварительным данным, прирост ипотеки за 2024 год замедлился до 13,4% после рекордных 34,5% в 2023 году, когда рынок был перегрет массовой господдержкой. По состоянию на 1 января 2025 года объем ипотечного портфеля составил 20,1 трлн руб. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что в декабре оно сократилось на 1,9% после околонулевого роста месяцем ранее. Основные причины снижения – высокие ставки по кредитам, а также повышение требований банков к заемщикам в условиях жесткой макропруденциальной политики. По состоянию на 1 января объем портфеля потребительских кредитов составил 14,1 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в январе 2025 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,22%-0,25%, а в первые 13 дней 2025 года инфляция



составила 0,67%. За весь месяц рост цен составил 1,23% (в январе прошлого года инфляция составила 0,86%) после 1,32% в декабре 2024 года. В годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция составила 9,92%, ускорившись по сравнению с инфляцией в 9,52% по итогам 2024 года.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.



Месяц	2024	2023
Октябрь	0,75%	0,83%
Ноябрь	1,43%	1,11%
Декабрь	1,32%	0,73%
	2025	2024
Январь	1,23%	0,86%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В январе 2025 года среднее значение курса доллара понизилось до 100,4 руб. после 102,3 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара снизился до 98 руб. с 101,7 руб. на конец декабря. По пояснениям Банка России, укрепление рубля происходило на фоне продолжения адаптации участников рынка к новой структуре расчетов по внешнеторговым операциям после волатильности, вызванной очередными санкциями, наложенными на кредитные организации в ноябре 2024 года.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь'24	91,2	92,7	91,2
Октябрь'24	92,7	97,1	96,2
Ноябрь'24	97,1	107,7	100,7
Декабрь'24	107,7	101,7	102,3
Январь'25	101,7	98,0	100,4

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России во второй половине января опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2024 года.

Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** увеличилось по сравнению со значением в 2023 году на 7,4% до \$53,8 млрд. Сокращение положительного сальдо баланса товаров и услуг («**Торговый баланс**» + «**Баланс услуг**») было менее значительным, чем сужение дефицита **баланса первичных и вторичных доходов**. Банк России поясняет, что его дефицит снизился за счет уменьшения сумм исходящих трансфертов в условиях ослабления рубля. Что касается сальдо основной составляющей части счета текущих операций, **торгового баланса**, то оно увеличилось на 0,8% до \$122,6 млрд на фоне опережающего снижения импорта над экспортом. Стоимостный объем **экспорта товаров** сократился на 1,7% до \$417,2 млрд. При этом определенную поддержку экспорту оказывала переориентация российских поставок. Так, сокращение экспорта в Европу нивелировалось расширением поставок в Азию и Африку. **Импорт товаров**, в свою очередь, снизился на 2,8% до \$294,5 млрд. С одной стороны,



импорт поддерживал рост внутреннего спроса, но с другой стороны давление оказывали сложности с логистикой и ослабление среднегодового курса рубля по сравнению с 2023 годом. Кроме того, ввоз товаров из-за рубежа отчасти сдерживало увеличение внутреннего производства.

Переходя к **балансу услуг**, отметим, что его отрицательное сальдо увеличилось на 8,5% до \$38,3 млрд на фоне опережающего роста импорта услуг над их экспортом. **Экспорт услуг** увеличился на 2,7% до \$42,3 млрд. При этом рост экспорта услуг по статье «Поездки», произошедший, в том числе, из-за увеличения числа приехавших в Россию иностранных граждан, компенсировался сокращением экспорта транспортных, телекоммуникационных, компьютерных и информационных услуг. **Импорт услуг** вырос на 5,5% и составил \$80,6 млрд. При этом наибольший вклад в его расширение внес рост стоимостного объема импорта услуг по статье «Поездки». Он был связан с ростом расходов россиян на зарубежные поездки в связи с расширением туристического потока за границу.

Что касается статьи **«Баланс первичных и вторичных доходов»**, то дефицит по ней снизился на 15,5% до \$30,6 млрд.

Таким образом, основным фактором роста профицита счета текущих операций в отчетном периоде стало увеличение профицита торгового баланса, связанное с опережающим сокращением импорта товаров над снижением их экспорта, а также некоторое снижение дефицита баланса первичных и вторичных доходов.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 	IV кв. 2024 г.	2024 г.	Справочно: 2023 г.	2024 г. / 2023 г.
Счет текущих операций	4,8	53,8	50,1	+7,4%
Торговый баланс	20,4	122,6	121,6	+0,8%
Экспорт	99,6	417,2	424,5	-1,7%
Импорт	79,2	294,5	302,9	-2,8%
Баланс услуг	-9,2	-38,3	-35,3	+8,5%
Экспорт	11,5	42,3	41,2	+2,7%
Импорт	20,6	80,6	76,4	+5,5%
Баланс первичных и вторичных доходов	-6,5	-30,6	-36,2	-15,5%

Переходя к **сальдо финансового счета**, отметим, что оно сформировалось преимущественно **чистым приобретением иностранных финансовых активов**. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в 2024 году вырос на 28,2% до \$56,4 млрд. При этом рост финансовых активов обеспечивался в большей степени за счет прочих инвестиций, в том числе в связи с увеличением лагов во внешнеторговых расчетах. Что касается **иностраных обязательств**, то объем их чистого наращивания составил \$8,6 млрд после погашения долга на \$7,5 млрд годом ранее. В итоге, значение **сальдо финансового счета** по итогам 2024 года сократилось на 7,4% до \$47,8 млрд.



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

Показатель	IV кв.		Справочно:	
	2024 г.	2024 г.	2023 г.	2024 г. / 2023 г.
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (чистое кредитование / чистое заимствование)	-2,7	47,8	51,6	-7,4%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	8,4	8,6	-7,5	-
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы (знак «-» - продажа)	5,7	56,4	44,0	+28,2%
Изменение резервных активов	7,6	-3,8	-10,0	-62,0%
Чистые ошибки и пропуски	0,2	-9,6	-7,2	+33,3

Таким образом, **сальдо финансового счета** в отчетном периоде выросло преимущественно на фоне более высокого объема приобретения иностранных финансовых активов, что в некоторой степени компенсировалось переходом к наращиванию иностранных обязательств.

Показатель	1.01.25	1.01.24	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	290,4	317,9	-8,7%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	609,1	598,6	+1,8%

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны за 2024 год сократился на 8,7%, составив по состоянию на 1 января 2025 года \$290,4 млрд. Исходя из комментариев ЦБ, его динамика определялась сокращением задолженности по суверенным ценным бумагам, номинированным как в национальной, так и в иностранной валютах, а также уменьшением обязательств небанковских секторов по привлеченным кредитам и займам, в том числе в рамках отношений прямого инвестирования. При этом объем золотовалютных резервов за 2024 год увеличился на 1,8%, и по состоянию на 1 января 2025 года составил \$609,1 млрд.

Выводы:

- **ВВП в декабре 2024 года ускорился до 4,5% г/г после роста на 3,6% месяцем ранее. При этом согласно первой оценке Росстата, по итогам 2024 года рост ВВП составил 4,1%;**
- **Темп роста промпроизводства в декабре 2024 года в годовом выражении подскочил до 8,2% после роста на 3,5% месяцем ранее. По итогам 2024 года промпроизводство выросло на 4,6%;**



- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 11 месяцев 2024 года составил 27,22 трлн руб., сократившись на 15,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;**
- **В банковском секторе прибыль в декабре составила 187 млрд руб. после 518 млрд руб. за ноябрь. По итогам 2024 года кредитные организации заработали 3,81 трлн руб. по сравнению с 3,26 трлн руб. годом ранее;**
- **На потребительском рынке в январе 2025 года цены выросли на 1,23% после увеличения на 1,32% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция ускорилась до 9,92% после 9,52% месяцем ранее;**
- **Среднее значение курса доллара США в январе 2025 года составило 100,4 руб. после 102,3 руб. месяцем ранее;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам 2024 года составило \$53,8 млрд, увеличившись на 7,4% по отношению к 2023 году, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, снизилось на те же 7,4% до \$47,8 млрд;**
- **Объем внешнего долга страны за 2024 год сократился на 8,7% и по состоянию на 1 января 2025 года составил \$290,4 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов увеличился на 1,8% за 2024 год и по состоянию на начало 2025 года составил \$609,1 млрд.**

Источник: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-ianvar-2025>



Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

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	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г – 139,1 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,2
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+8,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-ноябрь 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+4,6
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,45 трлн. руб.	-0,3	-2,6
7.	Строительство (объем СМР) – 14,22 трлн. руб.	+8,7	+2,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий - в том числе, жилых зданий и помещений – 87,6 млн. кв. м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 488,4 млрд. пасс.-км.	+12,8	+6,5
10.	Грузооборот транспорта – 5,08 трлн. т-км.	-0,6	+0,1
11.	Оборот розничной торговли – 49,9 трлн. руб.	+6,4	+7,4
12.	Объем платных услуг населению – 15,64 трлн. руб.	+4,4	+3,4
13.	Оборот общественного питания – 3,1 трлн. руб.	+10,2	+8,8
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,5
	- потребительская	+5,9	+8,9

(изменение в рублях)

№		23/22г., %	Янв-октябрь 24/23, %
		15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:
	- номинальная	+14,1	+17,9
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+8,9

(изменение в рублях в текущих ценах)

№		24/23г., %	ноябрь 24/23г., %
		16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.11.24
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+9,8
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.11.24	+23,9	+17,6
18.	Международные резервы (ЗБР) на 20.12.24г.: 609,8 млрд. долл. США	-1,7	+2,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20.	Государственный внешний долг на 01.12.24г.: 52,09 млрд. долл. США	0,0	-2,3

Другие показатели		01.01.2020	01.07.2024	09.09.2024
21.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 14.01.2025	61,91	85,75	102,7
23.	Нефть Brent на 13.01.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	80,77

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к 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), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало изменение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно влияет на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и 11 месяцев 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговли и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растет оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Все это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

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.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%,
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росстата, за январь-сентябрь 2024 года заключено 611 587 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **9 % меньше**, чем за тот же период 2023 года (675 375). Резкое снижение произошло за период июль-сентябрь 2024 года. На фоне инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (**экстремальный** рост цен существенно превышал рост экономики, производительности и оплаты труда) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21%** на сегодня, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования (**-21,1%**). Цены стали снижаться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после остановки роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с эксплуатации) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен некоторым ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельскохозяйственного назначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности, строительств



промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. 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:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и низкой насыщенности рынка новым жильем востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата, обеспечивающие развитие инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и остановило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: сократился спрос, повысились судьи на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег. Поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергоснабжающее и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания 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-11-2024.pdf>
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_fm/syst/
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>
4. <https://ria.ru/20240110/posodol-1900410931.html?hpid=hp>

Анализ подготовлен специалистами СтатФилет и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.01.2025 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатФилет. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить по адресу эл. почты: statnet@bk.ru.



Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности в 3 кв. 2024 года, % (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2024.pdf> - по регионам).

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, которым предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-сент 2023	Янв-сент 2024	динамика	Янв-сент 2023	Янв-сент 2024	динамика
Российская Федерация	675 375	611 587	0,91	622 818	579 496	0,93
Всего по Центральному ФО	219 271	200 899	0,92	197 195	188 204	0,95
Белгородская область	1 848	1 034	0,56	1 808	1 034	0,57
Брянская область	2 455	2 164	0,88	2 255	2 071	0,92
Владимирская область	2 676	2 032	0,76	2 274	1 991	0,88
Воронежская область	11 009	9 157	0,83	10 578	8 688	0,82
Ивановская область	2 258	1 710	0,76	1 775	1 444	0,81
Калужская область	2 794	1 931	0,69	2 617	1 865	0,71
Костромская область	1 282	1 012	0,79	1 268	1 009	0,80
Курская область	1 499	1 153	0,77	1 467	1 142	0,78
Липецкая область	1 496	2 320	1,55	1 485	2 255	1,52
Московская область	54 605	56 136	1,03	45 897	47 877	1,04
Орловская область	1 473	1 368	0,93	1 414	1 354	0,96
Рязанская область	5 175	5 982	1,16	4 827	5 838	1,21
Смоленская область	2 237	1 819	0,81	2 117	1 791	0,85
Тамбовская область	1 741	1 703	0,98	1 671	1 702	1,02
Тверская область	2 770	2 237	0,81	2 707	2 215	0,82
Тульская область	6 190	5 799	0,94	5 436	5 693	1,05
Ярославская область	3 793	4 092	1,08	3 513	3 705	1,05
Москва	113 970	99 250	0,87	104 086	96 530	0,93
Всего по Северо-Западному ФО	78 891	80 386	1,02	71 438	78 145	1,09
Республика Карелия	1 704	1 336	0,78	1 673	1 331	0,80
Республика Коми	1 472	378	0,26	1 472	378	0,26
Архангельская область	4 019	3 261	0,81	3 654	3 232	0,88
Ненецкий АО	0	0		0	0	
Вологодская область	2 720	2 156	0,79	2 606	2 152	0,83
Калининградская область	6 205	6 880	1,11	6 026	6 762	1,12
Мурманская область	2	15	7,50	2	9	4,50
Новгородская область	1 051	894	0,85	1 028	883	0,86
Псковская область	1 559	1 502	0,96	1 519	1 501	0,99
Санкт-Петербург	43 597	47 660	1,09	38 086	46 059	1,21
Ленинградская область	16 562	16 304	0,98	15 372	15 838	1,03
Всего по Южному ФО	88 456	88 364	1,00	82 249	79 585	0,97
Республика Адыгея	1 849	3 107	1,68	1 666	3 043	1,83
Республика Калмыкия	433	293	0,68	315	229	0,73



Краснодарский край	49 646	44 872	0,90	49 258	44 465	0,90
Астраханская область	3 008	4 554	1,51	2 963	4 426	1,49
Волгоградская область	7 453	5 594	0,75	6 839	5 415	0,79
Ростовская область	19 889	18 199	0,92	18 662	17 655	0,95
Республика Крым	5 422	10 430	1,92	1 869	3 077	1,65
Севастополь	756	1 315	1,74	677	1 275	1,88
Всего по Северо-Кавказскому ФО	16 212	15 778	0,97	14 245	14 206	1,00
Республика Дагестан	695	599	0,86	95	55	0,58
Республика Ингушетия	115	40	0,35	115	4	0,03
Кабардино-Балкарская Республика	2 253	695	0,31	1 593	165	0,10
Карачаево-Черкесская Республика	61	279	4,57	61	279	4,57
Республика Северная Осетия - Алания	1 513	790	0,52	1 287	773	0,60
Чеченская Республика	60	34	0,57	12	34	2,83
Ставропольский край	11 515	13 341	1,16	11 082	12 896	1,16
Всего по Приволжскому ФО	102 629	83 202	0,81	96 222	80 306	0,83
Республика Башкортостан	14 853	13 645	0,92	13 207	13 131	0,99
Республика Марий Эл	2 562	2 136	0,83	2 548	2 114	0,83
Республика Мордовия	1 433	788	0,55	1 433	788	0,55
Республика Татарстан	17 163	15 826	0,92	14 548	13 959	0,96
Удмуртская Республика	8 541	7 198	0,84	8 541	7 198	0,84
Чувашская Республика - Чувашия	5 903	3 956	0,67	5 867	3 956	0,67
Кировская область	3 263	2 722	0,83	3 136	2 721	0,87
Нижегородская область	11 304	6 627	0,59	10 503	6 461	0,62
Оренбургская область	3 745	3 157	0,84	3 745	3 157	0,84
Пензенская область	6 477	7 196	1,11	6 279	7 033	1,12
Пермский край	10 547	8 189	0,78	10 515	8 182	0,78
Самарская область	8 996	6 622	0,74	8 303	6 471	0,78
Саратовская область	3 745	1 598	0,43	3 500	1 593	0,46
Ульяновская область	4 097	3 542	0,86	4 097	3 542	0,86
Всего по Уральскому ФО	74 727	60 569	0,81	73 179	59 701	0,82
Курганская область	2 330	1 639	0,70	2 330	1 639	0,70
Свердловская область	33 191	27 033	0,81	32 175	26 600	0,83
Тюменская область	25 201	20 656	0,82	24 791	20 618	0,83
Ханты-Мансийский АО - Югра	3 576	2 806	0,78	3 576	2 787	0,78
Ямало-Ненецкий АО	1 031	897	0,87	1 031	551	0,53
Челябинская область	9 398	7 538	0,80	9 276	7 506	0,81
Всего по Сибирскому ФО	67 494	53 134	0,79	63 116	51 814	0,82
Республика Алтай	373	255	0,68	373	255	0,68
Республика Тыва	885	2 264	2,56	867	2 264	2,61
Республика Хакасия	2 450	1 296	0,53	2 425	1 293	0,53
Алтайский край	6 812	4 737	0,70	6 615	4 695	0,71
Красноярский край	11 352	7 472	0,66	11 069	7 395	0,67
Иркутская область	7 305	4 310	0,59	7 009	4 206	0,60
Кемеровская область - Кузбасс	3 856	3 109	0,81	3 806	3 074	0,81
Новосибирская область	30 635	25 760	0,84	27 355	24 743	0,90
Омская область	2 438	2 123	0,87	2 240	2 087	0,93
Томская область	1 388	1 808	1,30	1 357	1 802	1,33



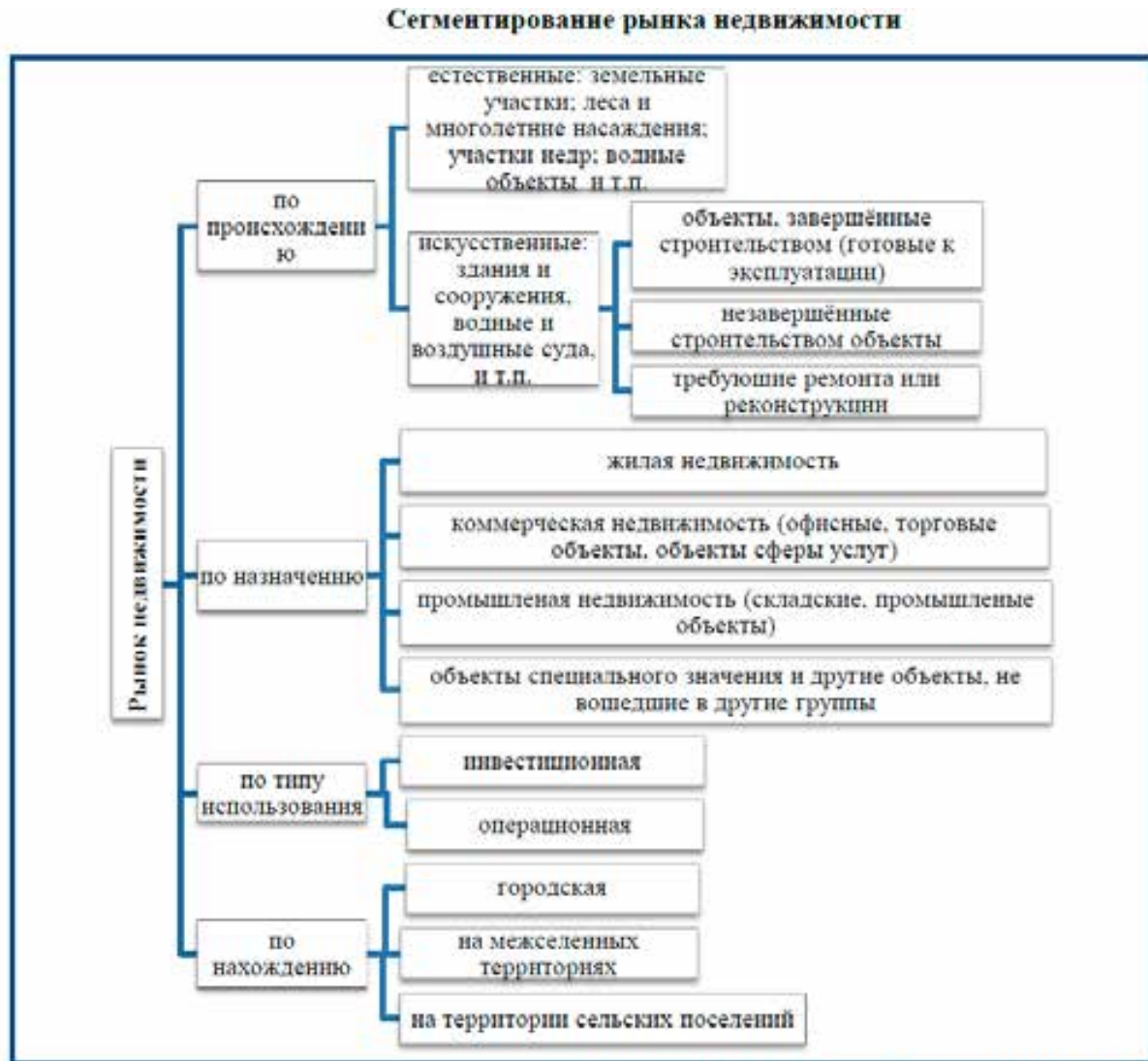
Всего по Дальневосточному ФО	27 695	28 781	1,04	25 174	27 061	1,07
Республика Бурятия	2 247	3 267	1,45	2 161	3 242	1,50
Республика Саха (Якутия)	3 473	2 760	0,79	2 771	2 152	0,78
Забайкальский край	1 205	1 476	1,22	1 205	1 476	1,22
Приморский край	10 508	11 827	1,13	9 297	10 806	1,16
Хабаровский край	5 504	6 235	1,13	4 982	6 169	1,24
Еврейская АО	0	3		0	3	
Амурская область	3 502	1 858	0,53	3 502	1 858	0,53
Камчатский край	51	195	3,82	51	195	3,82
Магаданская область	8	6	0,75	8	6	0,75
Чукотский АО	0	0		0	0	
Сахалинская область	1 197	1 154	0,96	1 197	1 154	0,96
Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ	0	474		0	474	
Донецкая Народная Республика	0	395		0	395	
Запорожская область	0	0		0	0	
Луганская Народная Республика	0	79		0	79	
Херсонская область	0	0		0	0	

<https://statielt.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.



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



Индикаторы рынка Москвы, итоги года 2024 г.



*Средневзвешенные ставки аренды, не включает операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%)
 Рассчитывается по вакантному предложению в существующих объектах внутри МКАД

Ключевые итоги



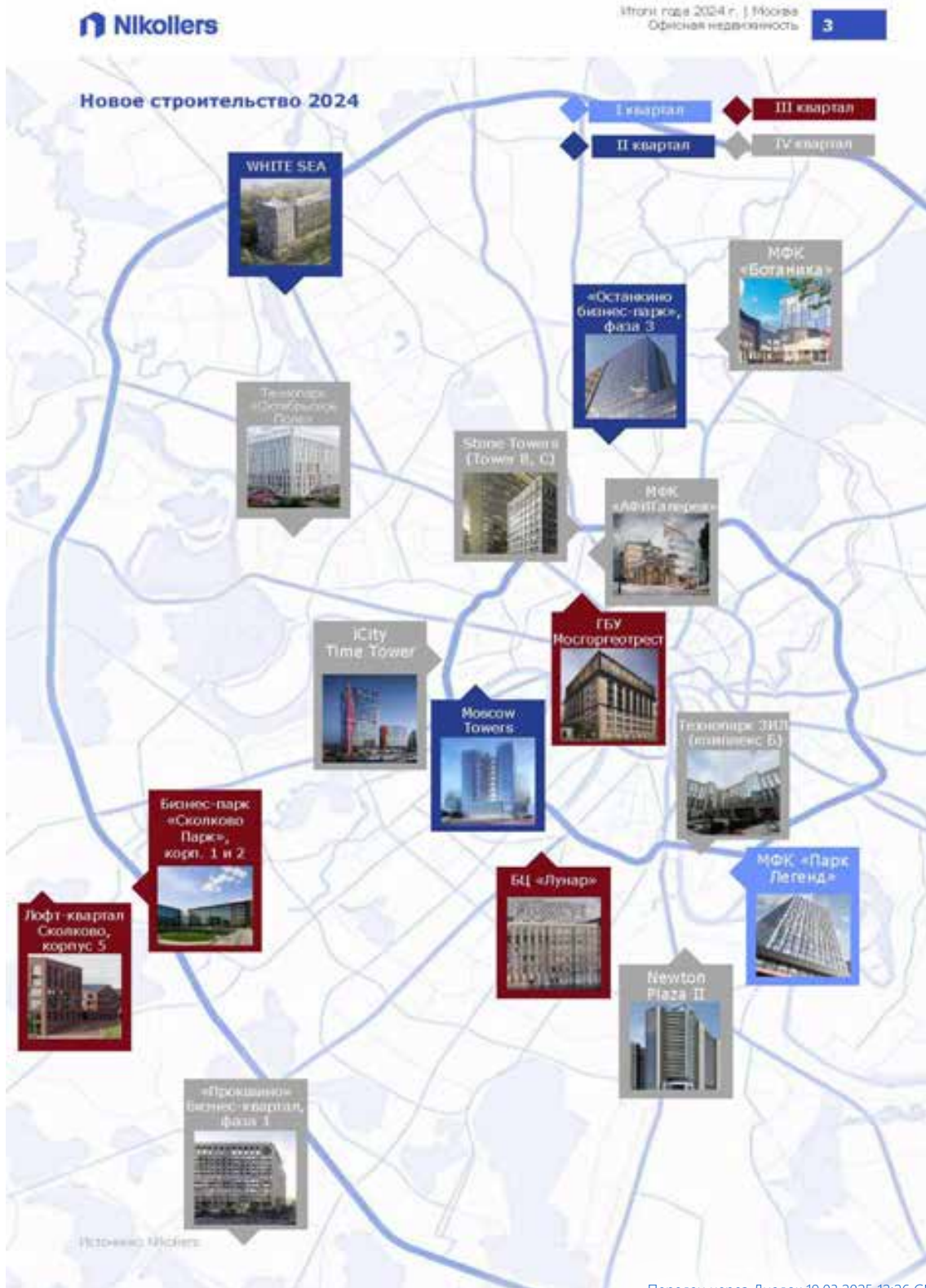
Динамика ключевых индикаторов



Прогноз — оценка объема ввода на основе заявленных сроков реализации и данных о завершении статуса проектов.

Источники: Циолина





Предложение

Распределение текущего офисного предложения



■ Класс A и Prime ■ Класс B+ ■ Класс B-

Распределение нового офисного предложения



■ Класс A ■ Класс B+

В IV квартале 2024 г. было введено 184 тыс. кв. м новых объектов, из которых 85% площадей уже законтрактовано. Офисный сток пополнился проектами, распроданными в нарезку: двумя башнями в деловом квартале Stone Towers, бизнес-центром в «Прокшино» и торгово-офисным комплексом Botanica. В последнем остался лишь один офисный блок, тогда как остальные объекты были полностью реализованы еще до ввода в эксплуатацию.

Годовой объем ввода достиг 567 тыс. кв. м, что вдвое превышает показатель 2023 г. Такой значительный рост связан с завершением строительства масштабных проектов, начатых несколько лет назад. На Moscow Towers и башню Time Tower в iCity пришлось 54% от общего годового объема ввода. Дополнительным стимулом для развития офисного строительства стала программа создания мест приложения труда, на долю которой пришлось 20% годового ввода.

Скорость поглощения вакансий выше темпов ввода новых объектов. По прогнозам Nikollers, в течение следующих трех лет объем ввода спекулятивных офисных площадей (без учета BTS) составит 470–500 тыс. кв. м в год. Низкий объем офисного строительства и высокая доля pre-lease/pre-sale будут сохранять дефицит предложения на офисном рынке и низкую вакансию в ближайшей перспективе.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Прогноз — оценка компании Nikollers на основе заключенных сделок реализации и данных о текущем статусе проектов.

Источник: Nikollers

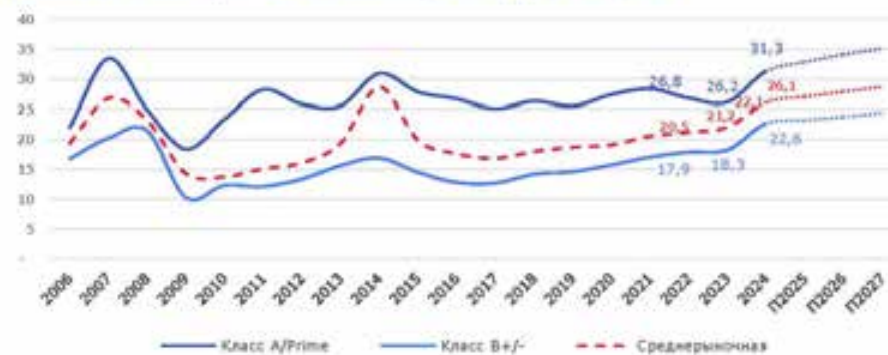


Коммерческие условия и динамика вакантности

Рынок недвижимости существенно изменился за последние три года. В структуре спроса сократилась доля иностранного бизнеса, который был сконцентрирован в основном на аренде, а растущий российский бизнес быстро заполнил освобожденные иностранными компаниями площади. На рынке сформировался острый дефицит предложения и рекордно низкий за 16 лет уровень вакансии.

Высокая прибыль, наличие капитала у компаний и масштабирование российского бизнеса генерируют спрос на офисные площади. Крупные корпорации, государственные и околосударственные компании будут основными игроками в структуре спроса на ближайший год.

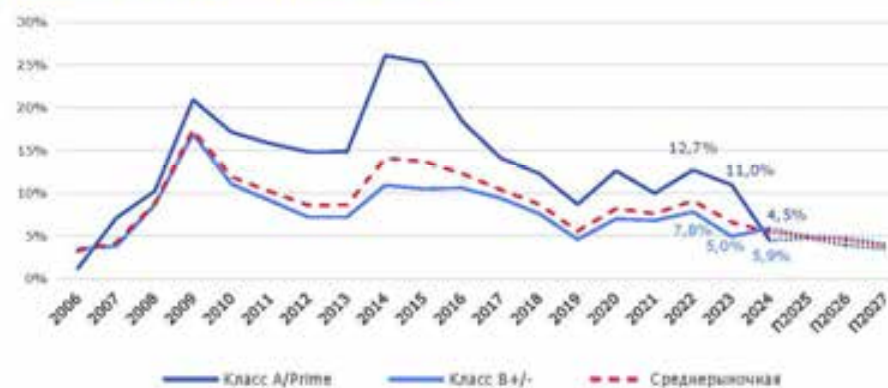
Динамика ставок аренды* по классам, тыс. руб./кв. м/год



-6,5 п.п.

Снижение вакансии в классе A/Prime.
Вымывание с рынка наиболее качественного предложения.

Доля свободных площадей по классам



Ставки аренды среднерыночные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах. Объекты за МКАД — объекты, расположенные в том числе, но не ограничиваясь: в районах Москвы Тимло, площади МО и пригородные зоны городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Звениково.

Источник: Nkollers

Коммерческие условия

18 %

Рост средней ставки аренды за 2024 год

Дефицит качественных помещений при высоком спросе на них в последние три года способствует увеличению арендных ставок. Это особенно заметно в основных деловых районах и востребованных бизнес-центрах.

Существенный рост обусловлен главным образом значительным увеличением средних ставок на офисы класса В+ (+28% внутри ТТК и +24% в среднем по рынку). В то время как в классе А наблюдается катастрофический дефицит предложения, а ликвидные варианты практически исчезли с рынка, в классе В+ качественные офисы еще доступны, и принадлежность к определенному классу перестает быть решающим фактором в условиях дефицита.

Динамика ставок аренды по локации, тыс. руб./кв. м/год

В границах МКАД



За границами МКАД



Внутри ТТК



Средние ставки аренды внутри ТТК

Prime 46 300
▲18%

A 40 200
▲7%

B+ 31 390
▲28%

Ставки аренды средние взвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).
Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах.
Объекты за МКАД — объекты, расположенные в том числе, но не ограничиваясь: в районах Москвы ТеТАО, городах МО и пригородных зонах городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки.

Источник: Nikollers



Опережающий рост ставки аренды на качественные опции

Портфель 13 ключевых собственников

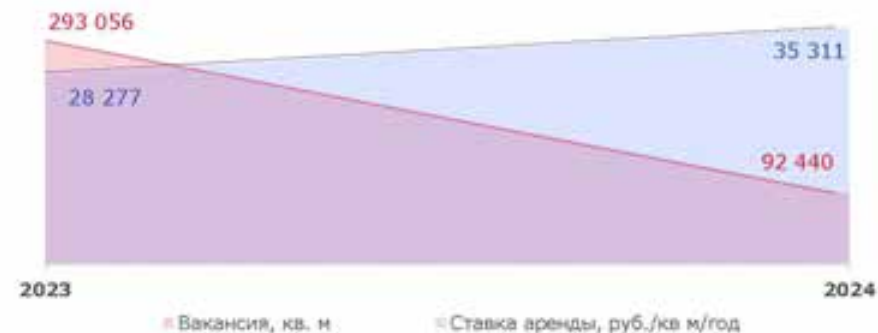


Рост ставок аренды по предложению в экспозиции у ключевых портфельных собственников в среднем составил **25%**. При этом объем свободных площадей за год снизился более чем **в 3 раза**.

При продлении аренды по заканчивающимся договорам повышение ставок достигает **25–35%**.

Дефицит предложения в ближайшие три года будет усиливаться, что приведет к более стремительному росту ставок на вакансию в экспозиции.

Вымываемость предложения у 13 ключевых собственников, класс Prime, A, B+



Рост ставки аренды по портфелю 13 ключевых собственников, руб./кв. м/год



Ставки аренды средневзвешенные, не включает операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).
 Рассчитывается по вакантному предложению в существующих объектах.

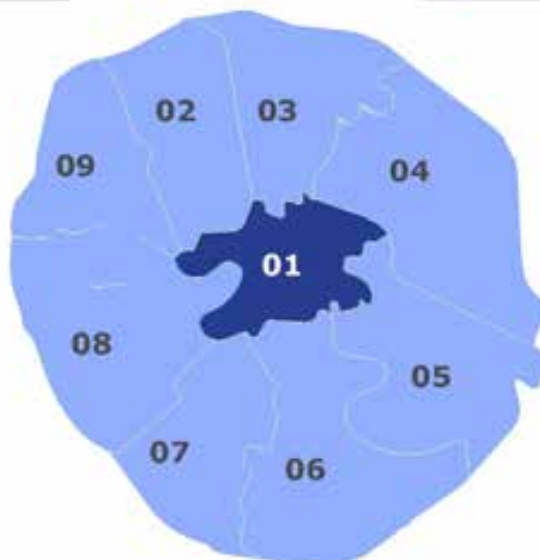
Источник: Nikollers





Средневзвешенные ставки аренды по административным округам Москвы

01 Центральный	02 Северный	03 Северо-Восточный
● 40 732	● 36 563	● 26 137
● 35 973	● 26 724	● 25 391
● 37 879	● 31 360	● 25 758



04 Восточный	05 Юго-Восточный	06 Южный
● 22 500	● -	● 27 686
● 16 286	● 20 698	● 23 654
● 18 196	● 20 698	● 24 677

07 Юго-Западный	08 Западный	09 Северо-Западный
● 22 503	● 38 572	● -
● 25 102	● 21 743	● 17 159
● 24 274	● 23 594	● 17 159

Название округа

- Средневзвешенная ставка аренды, класс А (включая Prime)
- Средневзвешенная ставка аренды, класс В+/-
- Средневзвешенная ставка аренды (средняя по рынку)

Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по балансовому предложению в существующих объектах.





Структура офисной вакансии в строящихся объектах

Доля pre-lease/pre-sale: 2025–2027 гг.

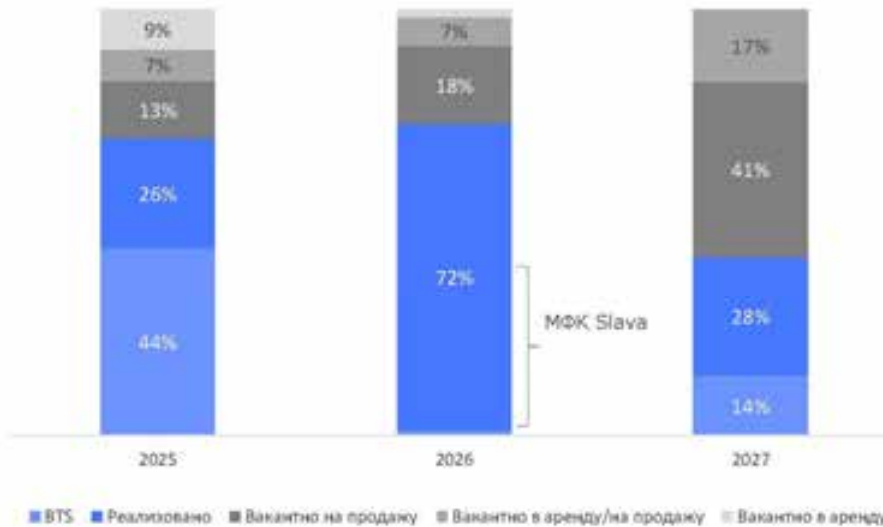


Прогноз нового строительства 2025–2027 гг.	
2025 г.	841 Тыс. кв. м
2026 г.	500 Тыс. кв. м
2027 г.	595 Тыс. кв. м

В условиях острого дефицита офисных площадей, особенно крупных объемов, компания, прежде выбирающие аренду офиса, все чаще рассматривают приобретение в собственность.

Средняя вакансия в строящиеся объектах с вводом в 2025–2027 гг. составляет 38%. В структуре строительства преобладает продажа, и в силу большого спроса проекты реализуются до ввода в эксплуатацию. Новое предложение в аренду — минимально.

Доля pre-lease/pre-sale в строящихся зданиях



Прогноз — оценка компании Nikollers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проекта.

Источник: Nikollers





Предложение офисов на продажу на первичном рынке

Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

Садовое кольцо — Третье транспортное кольцо	«Москва-Сити»	Третье транспортное кольцо — МКАД	За пределами МКАД
425	720	412	211
тыс. руб./кв. м	тыс. руб./кв. м	тыс. руб./кв. м	тыс. руб./кв. м

В структуре офисного строительства преобладают объекты на продажу в нарезку, активно поглощаемые инвесторами и малым бизнесом. Высокий темп реализации существенно меняет структуру предложения в экспозиции, вызывая волатильность стоимости блоков. На завершающем этапе строительства перед вводом в эксплуатацию рост цены за квартал отмечается на уровне 13–15%.

Преобладание продажи в нарезку способствует сохранению дефицита крупных объемов в ближайшей перспективе на офисном рынке Москвы. Внутри МКАД количество предложений от 10 тыс. кв. и единый объем на стадии строительства (ожидаемых к вводу, по прогнозам Nikoilers, до конца 2027 г.) составляет всего 12 зданий (доступных к покупке/аренде). Поэтому крупные корпорации активно рассматривают приобретение в условиях текущей рыночной конъюнктуры.

Первичное предложение на стадии строительства

Классовая зона/район/блок	<150	150–500	500–1 000	1 000–2 000	2 000–5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
СК-ТТК	4 363	12 055	2 678	8 032	28 583	-	31 877
«Москва-Сити»	-	4 004	524	9 241	-	-	-
ТТК-МКАД	36 109	51 957	29 078	38 679	7 879	6 476	185 799
За МКАД	2 969	3 230	616	-	-	-	16 600
Средняя цена, тыс. руб./кв. м							
СК-ТТК	465	463	383	415	411	-	448
«Москва-Сити»	-	704	694	729	-	-	-
ТТК-МКАД	438	398	438	445	389	355	340
За МКАД	295	284	256	-	-	-	180

Строимость на данной странице указана в НДС, за исключением проектов, реализованных по ДДУ.

Районы Москвы, расположенные за МКАД, включая, но не ограничиваясь: районы Носовы ТаиМО и Солоткино.

Источник: Nikoilers



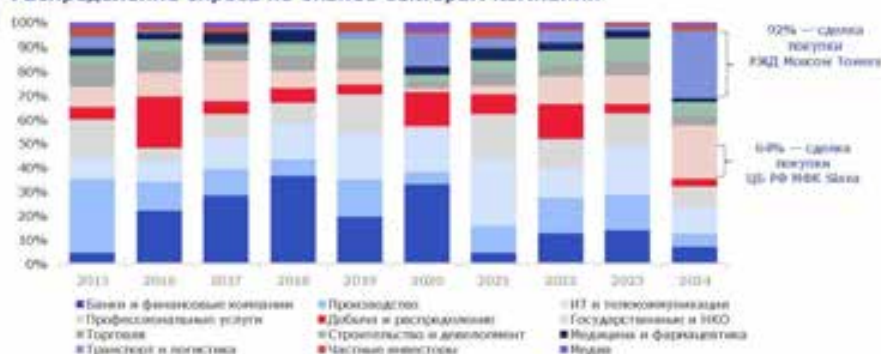
Спрос

Объем сделок за 2024 г.



В 2024 г. зафиксирован рекордный объем сделок купли-продажи, что обусловлено повышенным интересом корпораций к покупке офисов. В условиях дефицита предложения арендаторы в ближайшие три года будут вынуждены рассматривать варианты с длительными сроками ожидания — более года до переезда, а также опции «под расселение» по ставкам выше рынка. При продлении договоров на новый срок арендные ставки могут вырасти на 25–35%. Несмотря на это, наиболее распространенным решением для арендаторов станет сохранение текущих площадей и поиск компромисса с собственниками.

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний



Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за 2024 г.



Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы за 2024 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
X5	46 019	Аренда	Dubini™ Sky	A
Конфиденциально	Nikollers 15 860	Аренда	НФК «Электролитный»	A
Kerf	10 500	Аренда	Алкон III	A
Конфиденциально	9 185	Аренда	AF2B	Prime
ASPACE	6 799	Аренда	«Новослободская, 16»	B+

*В спросе учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком.

Источник: Nikollers



Структура спроса

Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м



Тенденция увеличения объема сделок по приобретению площадей в собственность началась еще в 2022 г., и интерес бизнеса к такому формату продолжает расти. В 2024 г. объем сделок покупки практически сравнялся с объемом сделок аренды, что произошло впервые за всю историю наблюдения за рынком.

Для конечных пользователей покупка офиса обеспечивает гарантированный объем необходимых площадей, исключая риски изменения арендных условий на фоне внушительного роста ставок как на свободные помещения, так и при продлении договора на новый срок.

Высокая прибыль, наличие капитала у компаний и масштабирование российского бизнеса генерируют спрос на покупку. В текущих рыночных условиях офисная недвижимость сохраняет статус долгосрочного защитного актива.

По итогам года фактический объем спроса превысил наши позитивные ожидания. По нашим прогнозам, дополнительным донором спроса в 2024 г. должен был стать государственный сектор. Благодаря крупной сделке с ЦБ РФ, который приобрел МФК «Slava», госсектор лидирует в структуре офисных сделок. Государственные и окологосударственные компании продолжают оказывать значительное влияние на рынок и в 2025 г.

Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы за 2024 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
РЖД	262 000	Продажа	Moscow Towers	A
Центральный Банк РФ	143 898	Продажа	МФК Slava	A
Технополис «Москва»	79 000	Продажа	«Стратос»	A
Конфиденциально	77 687	Продажа	«Доминоков»	A
Альфа-Банк	45 000	Продажа	БЦ на ул. Маша Порываевой, 34	A

В спросе учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующими арендными потоками.

Источник: Nikollers



Основные индикаторы рынка и прогнозы

	2022	2023	2024	2025	2026
Общий объем предложения**, или кв. м	19,8	20	20,6	21,4	21,9
Класс A + Prime	5,2	5,4	6,1	6,9	7,4
Класс B+/-	14,6	14,6	14,5	14,5	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	339,4	279,6	567	841	500
Класс A + Prime	259,2	240,7	508,9	809	438
Класс B+/-	80,2	38,9	58	32	62
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 292	1 688	1 807	1 585	1 505
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	-5	679	757	921	564
Доля вакантных площадей, %	9,1	6,6	5,5	4,9	4,5
Класс A + Prime	12,7	11	4,5	4,8	3,9
Класс B+/-	7,8	5	5,9	5,0	4,8
Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	23 206	25 946	28 849	32 022	34 904
Класс A + Prime	32 333	34 736	35 210	37 851	41 257
Класс B+/-	18 528	20 002	24 751	26 112	27 679

*Средневзвешенные ставки аренды, не включая операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантным предложениям в существующих объектах внутри МКАД.

**Общий объем предложения может измениться в связи с реклассификацией офисного стока, проводимой НРА.

Тенденции и прогнозы офисного рынка



Строительство не компенсирует потребности бизнеса

Рост объемов офисной недвижимости в 2025 г. обеспечивается за счет BTS-проектов, тогда как спекулятивное строительство сохраняется на уровне 2024 г. В строительстве ближайших трех лет преобладают бизнес-центры, предназначенные на продажу блоками, поэтому текущий спрос на качественные крупные офисы в аренду, особенно площадью от 5 тыс. кв. м, останется неудовлетворенным в ближайшем три года, а высокий уровень поглощения сохранится благодаря вводу объектов с минимальной долей свободных площадей и BTS.



Новый этап трансформации рынка

Рекордно низкий уровень вакансии на рынке офисной недвижимости за последние 16 лет, высокий спрос на качественные площади и существенный рост арендных ставок приводят к новому этапу трансформации рынка. Компании, ранее ориентировавшиеся на аренду, все чаще переходят к покупке недвижимости, а собственники, принимая во внимание дефицит крупных объектов, рассматривают опцию освобождения занятых площадей для крупных арендаторов, готовых платить выше рыночных ставок.

Источник: Nikollers



Тенденции и прогнозы офисного рынка



Повышение ставок до окончания срока аренды

Арендодатели стремятся повысить ставки еще до окончания срока аренды, уведомляя арендаторов о повышении или о расторжении договора за несколько месяцев до окончания, пользуясь возможностью одностороннего выхода из договора, если арендаторы не соглашаются на новые условия.



Выход «теневой» вакансии из продаж

Блоки в бизнес-центрах, проданные частным инвесторам и запланированные к вводу в эксплуатацию в течение ближайших трех лет, выйдут на рынок офисной аренды. Около 50–60% площадей на продажу в строящихся зданиях в нарезку в среднем приобретаются в инвестиционных целях. Таким образом, объем нового арендного предложения из так называемой «теневой» вакансии в строящихся бизнес-центрах, ввод которых ожидается в 2025–2027 гг., оценивается в пределах 100–200 тыс. кв. м в год (размываясь на протяжении всего периода), что существенно не повлияет на общий уровень вакансии на рынке.



Ставки растут, и новое предложение ускорит темп роста

С вводом в эксплуатацию новых офисных объектов динамика роста арендных ставок в локациях будет во многом определяться ценами на новое предложение. Блоки, приобретенные частными инвесторами без профильного опыта, которые рассчитывают на высокую доходность, вероятнее всего, будут предлагаться по завышенным ставкам, превышающим рыночный уровень. Такие варианты могут стать дополнительным драйвером резкого увеличения арендных ставок в отдельных локациях с ограниченным объемом предложения.



Год будет показательным для частных инвесторов

Для частных инвесторов 2025 год предоставит ответ на вопрос, оправдаются ли их ожидания от вложений в офисные блоки, а также покажет, насколько востребованной останется мелкая нарезка офисных площадей в перспективе.



Спрос замедлится

В условиях дефицита предложения и высокой ключевой ставки прогнозируется сокращение объема сделок в 2025 г. В сложившейся ситуации основную активность на рынке будут демонстрировать крупные корпорации и государственные структуры.

**Общий объем предложения может меняться в связи с реклассификацией офисного стока, проведенной ИИГ.

Источник: Nikollers



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Марина Женина
партнер-директор
департамента офисной
недвижимости NPI GROUP

«В 2024 году был зафиксирован значительный рост запрашиваемых ставок аренды – как по всему рынку, так и в отдельных районах и зданиях. Учитывая большой объем стройки и высокий спрос на офисы, тренд может продолжиться. Что касается спроса, то внескобечнее примет, что рост объема сделок нашей команды составил 52% за год (с 91 085 м² до 138 754 м²), что свидетельствует о высокой активности клиентов на рынке и доверии со стороны арендаторов. В 2025 году на рынок продолжит влиять ограниченное количество операционных предложений – все объекты реализуются преимущественно до ввода в эксплуатацию».

Основные выводы

- > С начала года доля вакантных помещений снизилась в обоих классах: в классе А на 4,6 п. п., до 7,8%, в классе В – на 1,8 п. п., до 5,1%.
- > В 2024 г. разрешения на ввод в эксплуатацию получили 16 объектов совокупной арендуемой площадью 569 тыс. м². Крупнейший новый объект – Moscow Towers (263 тыс. м²).
- > Средневзвешенные ставки аренды в обоих классах продолжали расти: за год в классе А показатель вырос на 6,8%, до 27 400 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 15,4%, до 21 095 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС).

Основные показатели. Динамика*

	2023	2024
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	18 206	18 765
в том числе:		
Класс А	5 550	6 052
Класс В	12 655	12 713
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²	279,8	569,3
в том числе:		
Класс А	240,9	511,3
Класс В	38,9	57,9
Для свободных площадей, %		
Класс А	12,4	7,8
Класс В	6,9	5,1
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**		
Класс А***	26 303	27 400
Класс В	18 276	21 095
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год****		
Класс А	7 900	8 100
Класс В	5 600	5 600

* По сравнению с IV кв. 2023 г.

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

*** в классе А выделены объекты класса Prime, которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировки, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, белорусский деловой район, «Москва-Сити»). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составил 45 231 руб./м²/год.

**** в аналитическом обзоре для расчета используется информация о ставках операционных расходов, предоставленной собственниками помещений отдельными показателями. В стандартном случае показатель ОРОК включает в себя затраты на техническую эксплуатацию, уборку МО/Лаз здания и прилегающей территории, охрану, компенсацию затрат на коммерческое управление объектом, компенсацию коммунального налога, затрат на аренду земли и страхования. Все показатели операционных расходов в отчете приведены без учета НДС.

Источник: NPI GROUP Research, 2025

Предложение

Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2024 г. составил около 18,8 млн м², из них 6,1 млн относится к классу А, а 12,7 млн – к классу В.

В 2024 г. разрешения на ввод в эксплуатацию получили 16 объектов совокупной арендуемой площадью 569 тыс. м², что превышает итог аналогичного периода предыдущего года в 2 раза. Крупнейшие новые объекты – Moscow Towers (263 тыс. м²), «Парк Легенд», В+ (46,2 тыс. м²), а также ИСПУ, бизнес-парк Title (44,6 тыс. м²). В конце года в операционное предложение нашло только 13% всего объема нового строительства 2024 г.: большая часть свободного предложения – это часть площадей комплекса «Сколково Парк», технопарка «Зет», технопарка «Октябрьское поле».

На начало 2025 г. видно около 47% ожидаемого объема ввода за год. Большая часть прогнозируемого ввода будет предлагаться в реализации в формате продажи (59%), в формате аренды – 12%, а 29% прогнозируемого объема составит проекты ИТС.

Вакантность

В течение всего 2024 г. спрос на покупку/аренду офисных площадей сохранялся на высоком уровне. За год показатель доли вакантных помещений продолжал снижаться: в классе А на 4,6 п. п., до 7,8%, в классе В – на 1,8 п. п., до 5,1%.

Все показатели находятся на отметке, близкой к рекордно низкой, вакантность ниже была зафиксирована только в 2007 г. На рынке остается свободными около 474 тыс. м² офисных площадей класса А и более 650 тыс. м² – класса В.



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Динамика объема предложений по офисной недвижимости, Москва



Источник: NFI GROUP Research, 2025

Карта ключевых проектов 2024–2026 гг.*



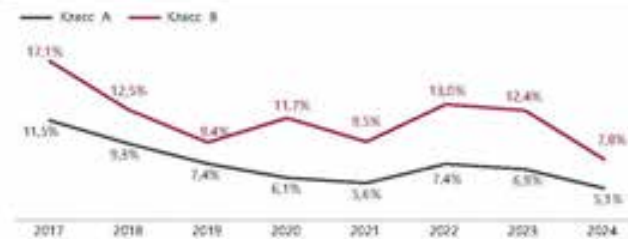
* Офисные объекты, для получения / будущей получения Акт ввода в эксплуатацию в 2024–2026 гг.
 Источник: NFI GROUP Research, 2025



РЫНОК ОБЪЕКТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

При этом в классе А 64% из всех доступных на конец 2024 г. офисов предлагается без отделки. С начала года этот показатель вырос на 31 п. п. Для сравнения, в классе В всего 12% свободных офисов предлагается к реализации в состоянии «звёздочка». Разница в структуре предложения объясняется тем, что преимущественно ввод новых офисов состоит из объектов класса А, которые вводятся в эксплуатацию в состоянии «звёздочка», кроме того, на новые офисы с отделкой сохраняется большой спрос со стороны арендаторов.

Динамика вакантности офисов по классам, Москва



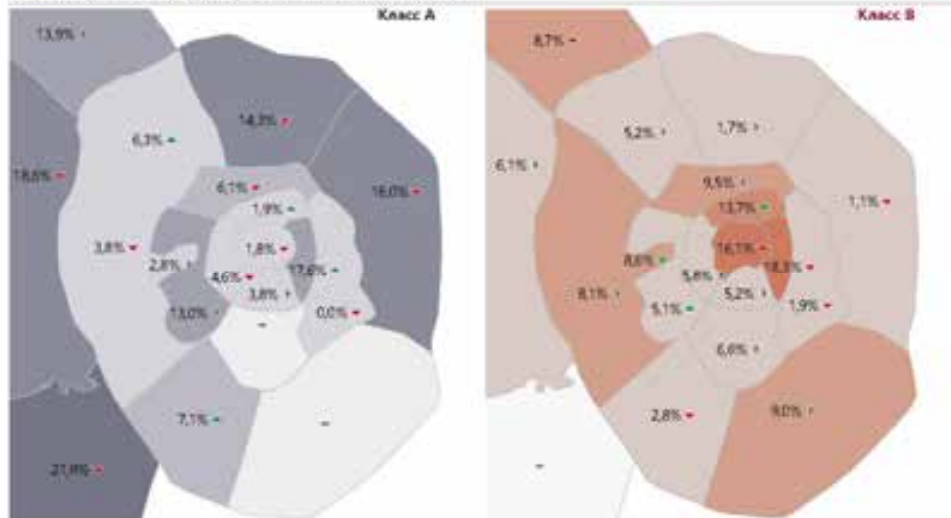
Источник: NPI GROUP Research, 2025

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



Источник: NPI GROUP Research, 2025

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: NPI GROUP Research, 2025



РЫНОК ОБЪЕКТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Спрос

Объем чистого поглощения (показатель разницы между объемом заявленных площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за 2024 г. составил более 1 млн м² по сравнению с общегодовым показателем 2023 г. в 350 тыс. м². Средний размер сделки аренды в 2024 г. составил 1 204 м², что выше показателя 2023 г. – 1 142 м².

В 2024 г. значительную долю спроса на офисные помещения формировали компании с участием государственного капитала (38,2%), на втором месте – банковские и финансовые компании (16,8%), на третьем – производственный сектор (8,8%). Сегменты-лидеры обуславливали прежде всего крупными сделками, которые были реализованы за год.

Гибкие офисы

На конец 2024 г. площадь открытых гибких офисов в Москве составила 382,5 тыс. м², совокупно они предоставляют 54,8 тыс. рабочих мест. За 12 месяцев были открыты 11 новых площадок гибких офисов общей площадью 28,4 тыс. м², которые предоставили 4,1 тыс. рабочих мест.

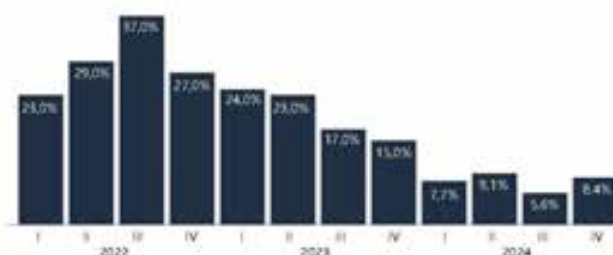
На январь 2025 г. вакантность* гибких офисов составила 8,4%, снизившись с конца 2023 г. на 6,6 п. п. в силу высокого спроса на гибкие офисы. Количество вакантных рабочих мест составило 4 212. Средняя ставка аренды рабочего места составляет 46 920 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо), показатель вырос с начала года на 23,2%.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникация
Источник: NГ GROUP Research, 2025

Динамика доли вакантных помещений гибких офисов



* Учитываются предложения на текущий момент рабочие места сетевых пространств без учета формата BPO (строительство под ключом) и объектов, строительство которых еще не завершено, а также без учета объема арендованных площадей
Источник: NГ GROUP Research, 2025

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве 2024 г.

Офисное здание	Объем сделки, м ²	Компания	Тип сделки
Moscow Towers	262 000	РЖД	Продажа
Slava	143 896	ЦБ РФ	Продажа
Доминикон	77 687	Альфа-Банк	Продажа
Dubini Sky	46 019	Конфиденциально	Аренда
Стратос БЦ	39 500	Технополис Москва	Продажа
Искра-Парк	24 598	Т-Банк	Аренда гибкого офиса

■ Сделка компании NГ GROUP
Источник: NГ GROUP Research, 2025



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Коммерческие условия

С начала года средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах значительно выросли: в классе А на 6% – до 27 400 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В на 5,1% – до 21 095 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Рост показателей объясняется как ростом запрашиваемых ставок в объектах, так и изменением структуры предложения – более бюджетные блоки быстрее выносятся на предложения в условиях активного спроса на офисы и снижается их ликвидность.

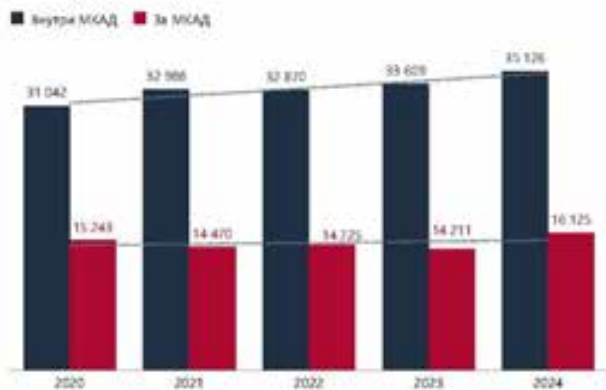
При этом рост запрашиваемых ставок аренды на помещения с отделкой более значительный: в классе А с начала года показатель вырос на 32,6% (на помещения с отделкой, на помещения без отделки зафиксировано снижение запрашиваемой ставки аренды на 4%).

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах выросла за год на 6,8% и составила 45 231 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). В 2025 году рост запрашиваемых ставок премиальных офисов может продолжиться в силу исторически низкой ликвидности в сформированных деловых районах, а также внутри ТТК.

Существующие критерии рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора аренды офиса составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен – на уровне 6–10%.

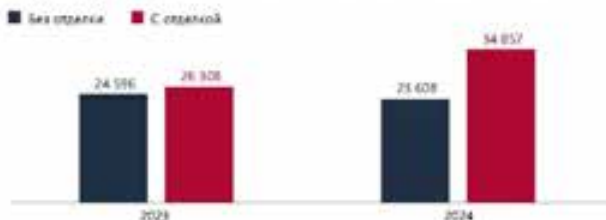
Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: большинство девелоперов зачастую предпочитают сдавать здания несколькими крупным арендаторам, вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создает стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь подвержен администрированию – с другой.

Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД



Источник: NFI GROUP Research, 2025

Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А на помещения с отделкой / без отделки



Источник: NFI GROUP Research, 2025

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

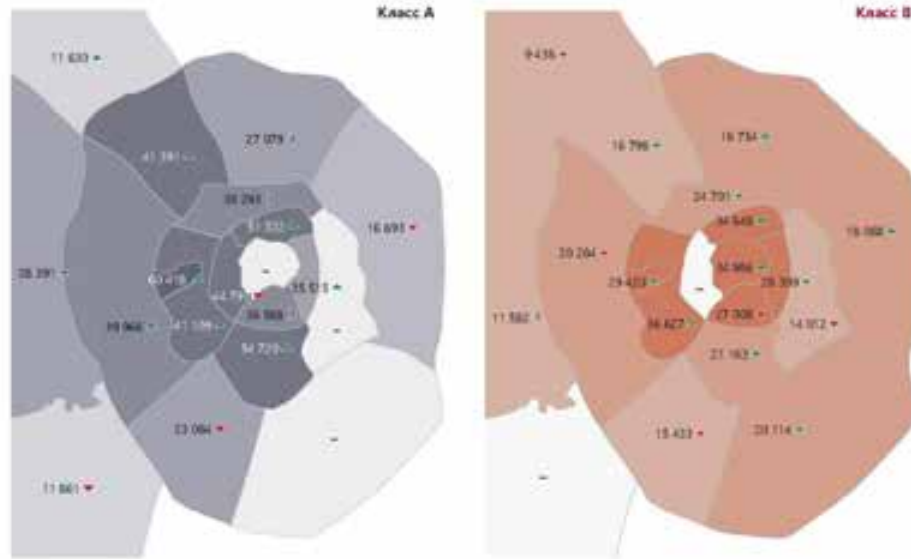


Источник: NFI GROUP Research, 2025



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

Рынок продаж офисов

В 2019–2021 гг. 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, представляемых в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире.

Общий проектный объем офисов в строящихся / недавно введенных объектах, где уже стартовали продажи, составляет 2,2 млн. м².

Общий объем офисов на продажу на конец 2024 г. составляет 447 тыс. м². Средневзвешенная завершаемая цена продажи офисов по двум классам составляет 434 тыс. руб./м² (с учетом НДС, если

Динамика объема продаж по типу проданных офисов



Источник: NF GROUP Research, 2025

применимо), что больше показателя 2023 г. на 16,2%. Рост показателя обусловлен повышением доли объектов, выданным более бюджетного

предложения вне классических деловых кластеров, а также стартом продаж в проектах с высокой итоговой ценой.



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

За год в продажу вышел 21 новый проект, где площади реализуются как в нарезку, так и целиком. Средневзвешенная цена продажи новых проектов составила 423 562 руб./м² (с учетом НДС, если применимо).

В 2024 г. зафиксирован рекордный объем продаж – более 1 млн м², при этом 750 тыс. м² было реализовано в строящихся офисах, как блоками, так и целыми зданиями. Наибольшую долю в спросе занимает сделка покупки РЖД площадей Moscow Tower и приобретение Центробанком строящегося БЦ Вива.

Основной спрос по количеству сделок в продаже блоками приходится на небольшие сделки размером до 100 м² (49,7%), на втором месте – размером от 100 до 300 м² (39%). По объему сделок лидировал сегмент 100-300 м² офисных площадей (28%), на втором месте – сегмент 1000-2000 м² (16,6%).

По проектному объему офисных площадей лидером является девелопер Stone, в рамках портфеля которого около 600 тыс. м² офисов (11 проекта). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 426,3 тыс. руб./м². Вторым по объ-

ему является MR Group, совокупный проектный объем которого составляет 232,1 тыс. м² (2 проекта), средневзвешенная запрашиваемая цена – 750,3 тыс. руб./м². Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК Пинер – совокупный проектный объем застройщика составляет 181,7 тыс. м² (4 проекта), а средневзвешенная запрашиваемая цена – 404 тыс. руб./м². Тройка лидеров не изменилась по сравнению с прошлым кварталом.

* с учетом НДС, если применимо

Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам*



*Данные представлены на январь 2025 г.
Источник: NF GROUP Research, 2025

Прогноз

В 2025 г. ввод новых объектов может составить более 1,2 млн м², из которых 90% станут проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК-МКАД (68%). Значительная доля новых объектов будет представлять собой проекты build-to-suit (29%) –

здание «Роскосмос», штаб-квартира «Видека», 39% нового ввода – объемы на продажу, 12% – в аренду.

По итогам 2025 г. показатель вакантности может снизиться до 7% в классе А и 4,5% – в классе В. При этом средневзвешенные запрашиваемые ставки

аренды в офисах класса А внутри ТТК могут вырасти и составить порядка 37 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) и 24,1 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В, внутри ТТК.



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	-	1,8%	31 006	21,8%		
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	36 588	3,8%	27 008	5,2%	
	СК Запад	577	44 797	4,6%	34 648	5,8%	
	СК Север	673	51 322	1,9%	-	13,7%	
	СК Восток	410	35 515	17,0%	28 109	18,3%	
ТТК	ТТК Юг	1 295	-	-	21 163	6,6%	
	ТТК Запад	846	38 293	13,0%	36 627	5,1%	
	ТТК Север	1 191	54 720	6,1%	24 701	9,5%	
	ТТК Восток	1 155	41 109	0,0%	14 012	1,9%	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 541	60 418	2,8%	33 808	8,6%	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 201	27 079	14,3%	18 794	1,7%	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 099	41 391	6,3%	16 798	5,2%	
	ТТК-МКАД Запад	2 288	39 966	3,8%	20 284	8,1%	
	ТТК-МКАД Юг	1 898	26 979	55,4%	20 114	9,0%	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	754	23 084	7,1%	15 433	2,8%	
	ТТК-МКАД Восток	1 005	16 693	16,0%	18 008	1,1%	
За МКАД	Химки	271	11 630	13,9%	9 438	8,7%	
	Запад	642	26 991	18,6%	11 562	11 470	6,1%
	Новая Москва	429	11 861	21,9%	-	-	
Итого	18 765	27 400	7,8%	21 095	5,1%		

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

Источник: NPI GROUP Research, 2025



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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



Общие тенденции

Спрос достиг рекордного уровня, увеличившись на 13% по сравнению с прошлым годом и составил 1,1 млн кв. м	Высокая конкуренция среди арендаторов, сокращение срока принятия решения
Рост ставок аренды на 15% по всем классам	Высокий спрос на покупку - 378 тыс. кв. м по итогам 9 месяцев. По итогам года мы можем увидеть рекордный объем сделок купли-продажи
Исторически низкий уровень вакансий за последние 10 лет - 4,9% (совокупно по всем классам)	Почти весь объем, который запланирован к вводу в конце текущего - начале следующего года, уже реализован
Локальный дефицит помещений с качественной отделкой площадью более 1 тыс. кв. м	Рост цен продажи офисной недвижимости (+14% за год)
Рост доли сделок аренды помещений в состоянии shell&core - 17% (+12 п. п. с начала года)	Низкий уровень нового строительства доступного для аренды

СТАВКИ АРЕНДЫ, РУБ./КВ. М/ГОД*

A	27 400	30 200	↑	+10,2%
B+	18 200	21 650	↑	+19%
B	16 400	18 300	↑	+11,6%
Общая	22 000	25 250	↑	+14,8%
	III кв. 2023 г.	III кв. 2024 г.		

ВАКАНТНОСТЬ

A	12,7%	5,2%	↓	-7,5 п.п.
B+	8,7%	4,3%	↓	-4,4 п.п.
B	7,7%	3%	↓	-4,7 п.п.
Общая	9,8%	4,9%	↓	-4,9 п.п.
	III кв. 2023 г.	III кв. 2024 г.		

ЦЕНЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРОДАЖУ БЛОКАМИ, РУБ./КВ. М*

393 ТЫС	448 ТЫС	↑	+14%
III кв. 2023 г.	III кв. 2024 г.		

*Данные за данные без учета НДС и учетом государственной регистрации



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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



Новое строительство

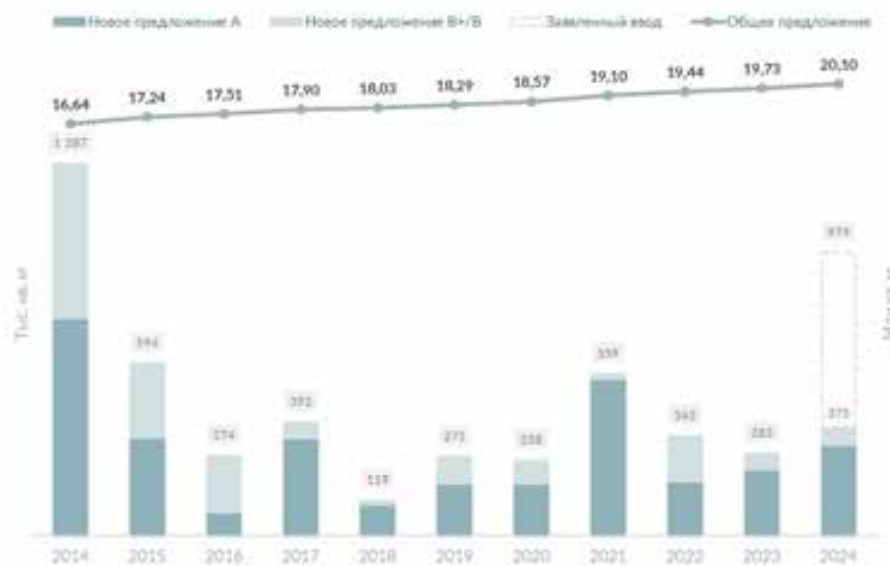
Общий объем ввода офисной недвижимости за 9 месяцев 2024 года составил около 375 тыс. кв. м, что на 32% превышает показатель за 2023 год.

В III кв. 2024 года были введены 4 здания класса «А» общей площадью 45 тыс. кв. м, из них 3 в Сколково: 2 здания в деловом квартале «Сколково парк», одно строение в ИЦ «Сколково Лофт квартал» и БЦ «Luna». На момент ввода в эксплуатацию только здание «Сколково парк» площадью 13,5 тыс. кв. м доступно для аренды, остальные площади уже законтрактованы. До конца года заявлено еще порядка 600 тыс. кв. м, однако ввиду переноса сроков строительства мы ожидаем, что будет введено еще порядка 400 тыс. кв. м.

Динамика цен продаж нового строительства, тыс. руб./кв. м*



Динамика прироста нового предложения офисных площадей



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

Отчет об оценке №500-267-13-0325

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



Крупные объекты | Ввод 2024 г.

№	БЦ	АДРЕС	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	КЛАСС	ВВОД
1	MOSCOW TOWERS	1-й Красногвардейский пр-д, 11	262 800	A	II кв.
2	ПАРК ЛЕГЕНД	Антоновская ул., 23с120	45 220	B+	I кв.
3	СКОЛКОВО ПАРК ДЛЯ БИЗНЕСА	Скелетское шоссе, в/у-43	27 143	A	III кв.
4	БИЗНЕС-ПАРК ОСТАНКИНО	Огородный пр., 16/1с6	15 515	B+	II кв.
5	LUNAR	Ланевский проспект, 38	10 194	A	III кв.
6	ИЦ СКОЛКОВО ЛОФТ-КВАРТАЛ	Большой Бульвар, 49/1	7 500	A	III кв.
7	ICITY	Шнитковский пр-д, 37	138 135	A	IV кв.
8	ШТАБ-КВАРТИРА «ЯНДЕКС»	ул. Академика Зельдремка, 1	120 632	A	IV кв.
9	МФК «РУБЛЕВО-АРХАНГЕЛЬСКОЕ»	мкр. Рублево-Архангельское, 6 км до МКАД	68 690	A	IV кв.
10	STONE САВЕЛОВСКАЯ	Данная ул., 2	65 600	A	IV кв.
11	БИЗНЕС-КВАРТАЛ «ПРОЕКЦИО»	квартал № 35, 10, район Конюшнярка, Новомосковский административный округ	35 000	A	IV кв.
12	TALLER	Жуков пр-д, в/л8	34 000	A	IV кв.
13	STONE TOWER II	Бумажный пр-д, 19с5	33 300	A	IV кв.



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

Отчет об оценке №500-267-13-0325

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-13-0325
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 аренды

2024 г.



Компания: Т-Банк
Площадь: 24 598 кв. м
Класс: «А»



Компания: Яндекс
Площадь: 15 860 кв. м
Класс: «В+»



Компания: HeadHunter
Площадь: 9 165 кв. м
Класс: «А»



Компания: IEK Group
Площадь: 7 093 кв. м
Класс: «А»



Компания: ASPACE
Площадь: 6 799 кв. м
Класс: «В+»

Крупные сделки купли-продажи

2024 г.



Компания: Центральный банк
Площадь: 143 898 кв. м
Класс: «А»



Компания: ОЭЗ «Технополис Москва»
Площадь: 39 478 кв. м
Класс: «А»



Компания: Конфиденциально
Площадь: 34 259 кв. м
Класс: «А»



Компания: Риотэкс
Площадь: 18 675 кв. м
Класс: «В»



Компания: Риотэкс
Площадь: 14 000 кв. м
Класс: «В»

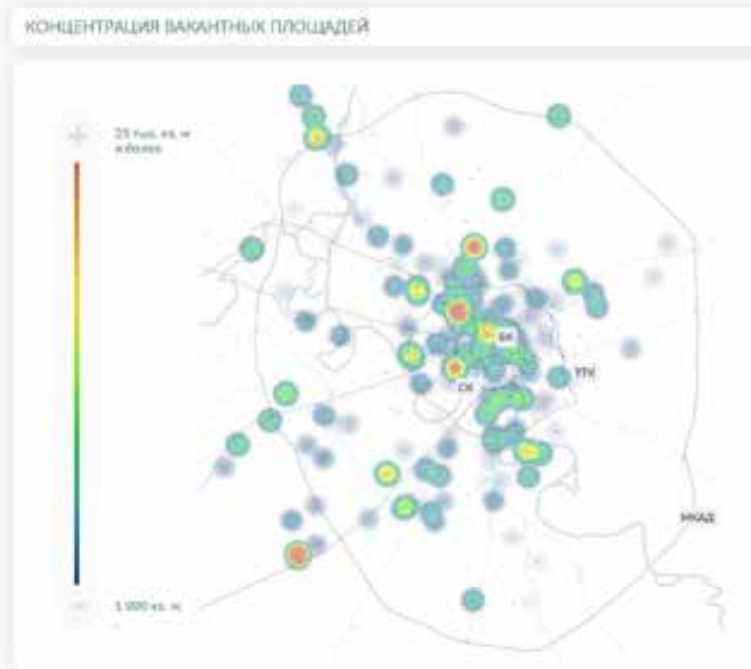


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые здания с 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



Вакансия

По итогам 9 месяцев 2024 г. активный спрос на офисы способствовал снижению уровня вакантности до отметки 4,9%, что является рекордно низким значением за последние 10 лет. Наиболее значимое снижение наблюдалось в классе А: за год показатель снизился на 7,5 п. п. и составил 5,2%.



7



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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

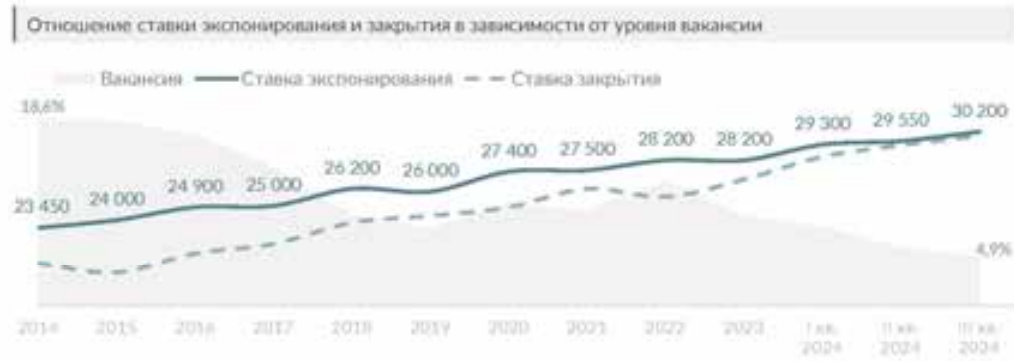
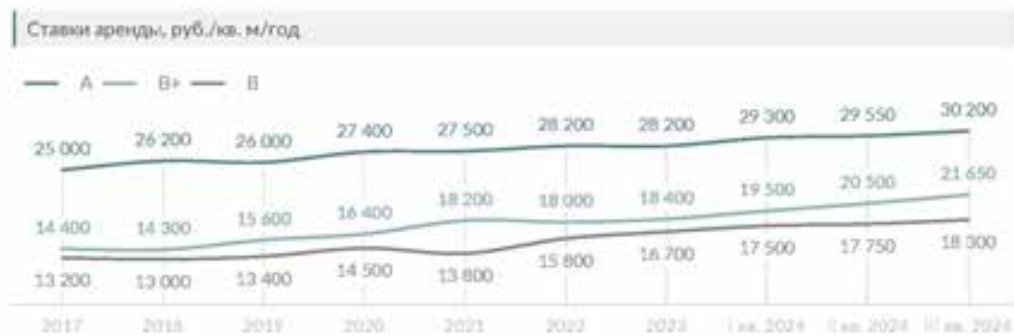
Ставки аренды

В III кв. 2024 г. тренд роста арендных ставок продолжился. Рост в объектах класса А, как правило, наиболее интересен для арендаторов, составил порядка 10%.

При этом средневзвешенная ставка за офис класса А с отделкой в бизнес-районах и ликвидных локациях достигла 44 500 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС) - рост за год более 15%.

Высокий спрос и дефицит качественных площадей формируют предпосылки для арендодателей к пересмотру ставок. При этом, они пользуются возможностью как пересогласования коммерческих условий в рамках действующих договоров, так и формируют цены предложения на освободившиеся площади значительно выше условий законтрактованных площадей годом ранее.

До середины 2023 года офисный рынок Москвы можно было охарактеризовать как «рынок арендатора» и собственники не имели возможности значительно корректировать ставки в сторону повышения. Динамика среднерыночного значения менялась по большей части за счет структурных изменений предложения – появления или выбытия дорогих помещений в экспозиции, а ставка закрытия – за счет предоставляемого дисконта и арендных каникул в зависимости от ситуации на рынке.



Источник информации: <https://ricci.ru/analitics/office-reports/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-itogi-iii-kv-2024-goda/#/>



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	№500-267-13-0325
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 №500-267-13-0325

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. 22б 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	3	7	4	4	2
5	Планировка	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой
6	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
7	Дата прод./предл.	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
8	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4



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

Отчет об оценке №500-267-13-0325

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.	1 183,40	2 042,00	5 883,00	2 200,00	255,70
12	Стоимость, руб.	360 000 000,00	520 000 000,00	1 100 000 000,00	540 000 000,00	85 000 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	304 208,21	254 652,30	186 979,43	245 454,55	332 420,81
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/313039985/	https://www.cian.ru/sale/commercial/312584719/	https://www.cian.ru/sale/commercial/303857644/	https://www.cian.ru/sale/commercial/312958716/	https://www.cian.ru/sale/commercial/309316758/



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-13-0325
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;



- 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	№500-267-13-0325
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 предположениях 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-Мертон или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для



оценки 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, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая 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 №500-267-13-0325

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	3	7	4	4	2
5	Планировка	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой
6	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
7	Дата прод./предл.	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
8	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4
11	Площадь, кв.м.	1 183,40	2 042,00	5 883,00	2 200,00	255,70
12	Стоимость, руб.	360 000 000,00	520 000 000,00	1 100 000 000,00	540 000 000,00	85 000 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	304 208,21	254 652,30	186 979,43	245 454,55	332 420,81
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 №500-267-13-0325

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/313039985/	https://www.cian.ru/sale/commercial/312584719/	https://www.cian.ru/sale/commercial/303857644/	https://www.cian.ru/sale/commercial/312958716/	https://www.cian.ru/sale/commercial/309316758/

***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	№500-267-13-0325
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 офортам к продаже или аренде.

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка на уторгование для объектов недвижимости (офисная) корректировка составляет 4% – 10% в меньшую сторону.

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

А – группа: город Москва и города спутники.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRealt.ru, проведенного за истекший квартал:

№	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	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87

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	№500-267-13-0325
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 совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

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

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

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

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

Корректировка не вводилась, ввиду близкого расположения объектов-аналогов.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-13-0325
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 01.01.2025 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:

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

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,

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

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

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

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,744
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,28	0,691

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	№500-267-13-0325
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 01.01.2025 года

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложенной продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложенной при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположения, назначения, 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).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)
(расчет Портала [StatReal](#) на основе рыночной информации за истекший квартал)

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,82	0,94	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпательная, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,02	1,07	1,04
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытия, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,21	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи 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	1,05	1,13	1,09

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-13-0325
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 – 2024, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 172, корректировка на тип парковки для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 172. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

Удельная цена		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,14	1,23
	стихийная	0,88	1,00	1,08
	без парковки	0,81	0,93	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2024 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.172.

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	№500-267-13-0325
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:



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

Отчет об оценке №500-267-13-0325

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

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2025 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: местоположения в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,85	0,77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,86	0,79
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,89
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95

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:



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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

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 керагранитом, 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	1,36	1,68	1,51
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,15	1,33	1,24
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования; чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели, внутренняя			1,00

		отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумаги, обои, кровля – рубероид, шифер	0,78	0,94	0,85



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 Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		360 000 000	520 000 000	1 100 000 000	540 000 000	85 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 433,20	1 183,40	2 042,00	5 883,00	2 200,00	255,70
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		304 208,21	254 652,30	186 979,43	245 454,55	332 420,81
	Цена, руб./кв.м		304 208,21	254 652,30	186 979,43	245 454,55	332 420,81
5	Среднее значение, руб./кв.м		264 743,06				
	Коэффициент вариации		21,25%				
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		304 208,21	254 652,30	186 979,43	245 454,55	332 420,81



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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		-15 210,41	-12 732,62	-9 348,97	-12 272,73	-16 621,04
	Скорректированная ед. цена		288 997,80	241 919,68	177 630,46	233 181,82	315 799,77
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		288 997,80	241 919,68	177 630,46	233 181,82	315 799,77
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		288 997,80	241 919,68	177 630,46	233 181,82	315 799,77
10	Местоположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4
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 №500-267-13-0325
 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		288 997,80	241 919,70	177 630,50	233 181,80	315 799,80
12	Площадь, кв.м	1 433,20	1 183,4	2 042,0	5 883,0	2 200,0	255,7
	К торм (п)	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800
			0,9661	1,0658	1,2894	1,0802	0,7333
			-3,390%	6,580%	28,940%	8,020%	-26,670%
	Корректировка		-3,39%	6,58%	28,94%	8,02%	-26,67%
	Корректировка ед. цены		-9 797,03	15 918,32	51 406,27	18 701,18	-84 223,81
	Скорректированная ед. цена		279 200,77	257 838,02	229 036,77	251 882,98	231 575,99
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		279 200,77	257 838,02	229 036,77	251 882,98	231 575,99
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		279 200,77	257 838,02	229 036,77	251 882,98	231 575,99



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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		249 906,91				
15	Коэффициент вариации		8,24%				
16	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-25 007,4	3 185,7	42 057,3	6 428,4	-100 844,8
18	Относительная величина внесенных корректировок		-8,22%	1,25%	22,49%	2,62%	-30,34%
		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		55 840,15	51 567,60	45 807,35	50 376,60	46 315,20
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	249 906,90					



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 Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		360 000 000	520 000 000	1 100 000 000	540 000 000	85 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 403,00	1 183,40	2 042,00	5 883,00	2 200,00	255,70
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		304 208,21	254 652,30	186 979,43	245 454,55	332 420,81
	Цена, руб./кв.м		304 208,21	254 652,30	186 979,43	245 454,55	332 420,81
5	Среднее значение, руб./кв.м		264 743,06				
	Коэффициент вариации		21,25%				
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		304 208,21	254 652,30	186 979,43	245 454,55	332 420,81



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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		-15 210,41	-12 732,62	-9 348,97	-12 272,73	-16 621,04
	Скорректированная ед. цена		288 997,80	241 919,68	177 630,46	233 181,82	315 799,77
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		288 997,80	241 919,68	177 630,46	233 181,82	315 799,77
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		288 997,80	241 919,68	177 630,46	233 181,82	315 799,77
10	Местоположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4
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 №500-267-13-0325
 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		288 997,80	241 919,70	177 630,50	233 181,80	315 799,80
12	Площадь, кв.м	2 403,00	1 183,4	2 042,0	5 883,0	2 200,0	255,7
	К торм (п)	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800
			0,8803	0,9711	1,1749	0,9842	0,6681
			-11,970%	-2,890%	17,490%	-1,580%	-33,190%
	Корректировка		-11,97%	-2,89%	17,49%	-1,58%	-33,19%
	Корректировка ед. цены		-34 593,04	-6 991,48	31 067,57	-3 684,27	-104 813,95
	Скорректированная ед. цена		254 404,76	234 928,22	208 698,07	229 497,53	210 985,85
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		254 404,76	234 928,22	208 698,07	229 497,53	210 985,85
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		254 404,76	234 928,22	208 698,07	229 497,53	210 985,85



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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		227 702,89				
15	Коэффициент вариации		8,24%				
16	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-49 803,5	-19 724,1	21 718,6	-15 957,0	-121 435,0
18	Относительная величина внесенных корректировок		-16,37%	-7,75%	11,62%	-6,50%	-36,53%
		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		50 880,95	46 985,64	41 739,61	45 899,51	42 197,17
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	227 702,88					



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 Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		360 000 000	520 000 000	1 100 000 000	540 000 000	85 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	1 183,40	2 042,00	5 883,00	2 200,00	255,70
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		304 208,21	254 652,30	186 979,43	245 454,55	332 420,81
	Цена, руб./кв.м		304 208,21	254 652,30	186 979,43	245 454,55	332 420,81
5	Среднее значение, руб./кв.м		264 743,06				
	Коэффициент вариации		21,25%				
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		304 208,21	254 652,30	186 979,43	245 454,55	332 420,81



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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		-15 210,41	-12 732,62	-9 348,97	-12 272,73	-16 621,04
	Скорректированная ед. цена		288 997,80	241 919,68	177 630,46	233 181,82	315 799,77
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		288 997,80	241 919,68	177 630,46	233 181,82	315 799,77
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		288 997,80	241 919,68	177 630,46	233 181,82	315 799,77
10	Местоположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4
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 №500-267-13-0325
 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		288 997,80	241 919,70	177 630,50	233 181,80	315 799,80
12	Площадь, кв.м	3 172,00	1 183,4	2 042,0	5 883,0	2 200,0	255,7
	К торм (п)	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800
			0,8374	0,9238	1,1176	0,9363	0,6356
			-16,260%	-7,620%	11,760%	-6,370%	-36,440%
	Корректировка		-16,26%	-7,62%	11,76%	-6,37%	-36,44%
	Корректировка ед. цены		-46 991,04	-18 434,28	20 889,35	-14 853,68	-115 077,45
	Скорректированная ед. цена		242 006,76	223 485,42	198 519,85	218 328,12	200 722,35
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		242 006,76	223 485,42	198 519,85	218 328,12	200 722,35
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		242 006,76	223 485,42	198 519,85	218 328,12	200 722,35



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

Отчет об оценке №500-267-13-0325

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		216 612,50				
15	Коэффициент вариации		8,24%				
16	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-62 201,5	-31 166,9	11 540,4	-27 126,4	-131 698,5
18	Относительная величина внесенных корректировок		-20,45%	-12,24%	6,17%	-11,05%	-39,62%
		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		48 401,35	44 697,08	39 703,97	43 665,62	40 144,47
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	216 612,49					



10.6 Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу

№ 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	216 612,49	687 094 818,28
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	227 702,88	547 170 020,64
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	249 906,90	358 166 569,08
		Итого:	7 008,20		1 592 431 408,00

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 19 марта 2025 года составляет:

1 592 431 408,00 руб.

(Один миллиард пятьсот девяносто два миллиона четыреста тридцать одна тысяча четыреста восемь рублей 00 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.cian.ru	https://www.avito.ru
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	4	2	4	3	3
5	Планировка	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой
6	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
7	Дата прод./предл.	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
8	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 6	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 27	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Достоевского, 19С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1
11	Площадь, кв.м.	1 566,00	4 248,80	845,00	580,00	1 865,00
12	Состав арендной ставки	Базовая	Эксплуатационные расходы включены	Эксплуатационные расходы включены	Базовая	Базовая
13	Арендная плата, руб./кв.м. в год	43 000,00	35 000,00	49 700,00	31 035,00	30 000,00
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 №500-267-13-0325
 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	да	нет, второстепенная улица	да	да	да
18	Тип парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/302574386/	https://www.cian.ru/rent/commercial/311167151/	https://www.cian.ru/rent/commercial/311709665/	https://www.cian.ru/rent/commercial/313143836/	https://www.cian.ru/rent/commercial/309885591/

***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	№500-267-13-0325
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.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-13-0325
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 снижение цены в процессе торгов

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

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка на уторгование для объектов недвижимости (офисная) корректировка составляет 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.

Б. При аренде объектов				0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

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 2025 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

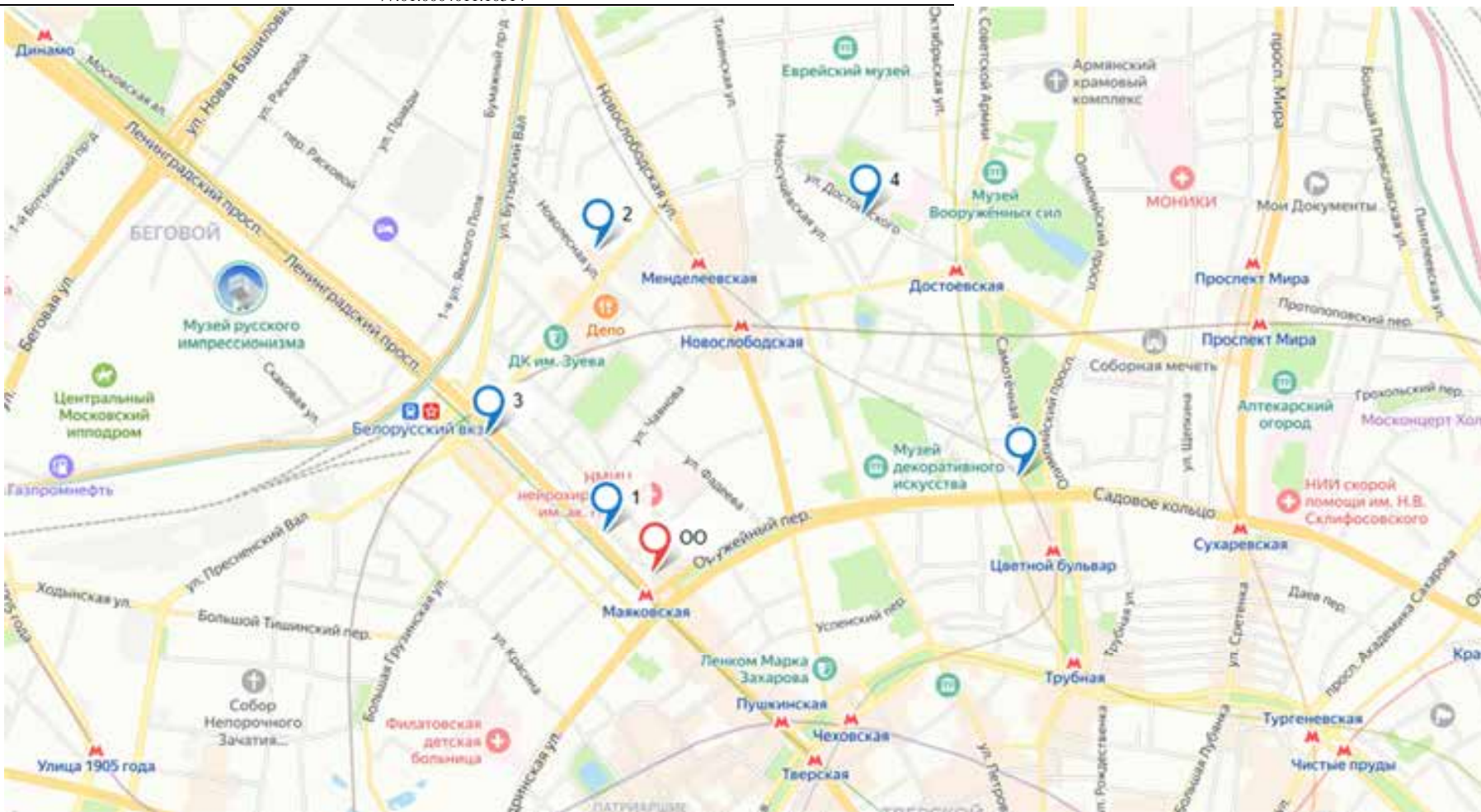
Корректировка на местоположение объекта

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

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-13-0325
Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314



Корректировка на площадь объекта

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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 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 01.01.2025 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:

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

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,

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

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

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

назначение	K торм (p)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,744
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,28	0,691

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

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

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.

p – 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	№500-267-13-0325
Глава 11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

Корректировка тип парковки (для офисной недвижимости)

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2024, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 173, корректировка на тип парковки для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 173. Матрица соотношения значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,07	1,19
	стихийная	0,94	1,00	1,11
	без парковки	0,84	0,90	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2024 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.173.

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	№500-267-13-0325
Глава 11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Корректировка на Красную линию коммерческих зданий и помещений

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

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

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2025 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.

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

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,85	0,77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,86	0,79
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,89
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-13-0325
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	№500-267-13-0325
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 – 2024, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 6 доля типовых расходов для офисной недвижимости составляет:

Таблица 6. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6.5%	5.7%	7.3%
Водоснабжение и канализация	2.8%	2.1%	3.4%
Отопление	5.0%	4.2%	5.8%
Итого коммунальные платежи	14.3%	12.0%	16.5%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3.1%	2.3%	3.9%
Интернет и средства связи	2.0%	1.5%	2.4%
Охрана и обеспечение безопасности	2.5%	2.1%	2.9%
Текущий (мелкий) ремонт	2.7%	2.3%	3.1%
Содержание территории и вывоз мусора	1.9%	1.5%	2.3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.)	3.3%	2.5%	4.1%
Итого эксплуатационные платежи	15.6%	12.4%	18.8%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т.д.)	9.6%	8.2%	11.0%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2024, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 6



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, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 6	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 27	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Достоевского, 19С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1
2	Цена предложения по объявлению, руб.		43 000	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	1 566,00	4 248,80	845,00	580,00	1 865,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		43 000,0	35 000,0	49 700,0	31 035,0	30 000,0
	Состав арендной ставки		Базовая	Эксплуатационные расходы включены	Эксплуатационные расходы включены	Базовая	Базовая
	Размер эксплуатационных расходов, коммунальных платежей		0,0	5 460,0	7 753,2	0,0	0,0
	Базовая ставка		43 000,0	29 540,0	41 946,8	31 035,0	30 000,0
6	Среднее значение, руб./кв.м		35 104,4				
7	Коэффициент вариации		19,25%				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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		43 000,0	29 540,0	41 946,8	31 035,0	30 000,0
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		-2 150,0	-1 477,0	-2 097,3	-1 551,8	-1 500,0
	Скорректированная ед. цена		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0
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		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0
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		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0
12	Местоположение (удаленность от центра города)	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 6	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 27	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Достоевского, 19С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1
	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		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0
13	На красную линию	нет, второстепенная улица	да	нет, второстепенная улица	да	да	да
	Корректировка		-11,00%	0,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Корректировка ед. цены		-4 493,50	0,00	-4 383,45	-3 243,15	-3 135,00
	Скорректированная ед. цена		36 356,5	28 063,0	35 466,1	26 240,1	25 365,0
14	Площадь, кв.м	1 433,20	1 566,0	4 248,8	845,0	580,0	1 865,0
	К торм (п)	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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

			1,0161	1,2161	0,9093	0,8497	1,0485
			1,610%	21,610%	-9,070%	-15,030%	4,850%
	Корректировка		1,61%	21,61%	-9,07%	-15,03%	4,85%
	Корректировка ед. цены		585,34	6 064,41	-3 216,78	-3 943,89	1 230,20
	Скорректированная ед. цена		36 941,84	34 127,41	32 249,32	22 296,21	26 595,20
	Среднее значение, руб./кв.м		30 442,0				
16	Коэффициент вариации		19,45%				
17	Число внесенных корректировок	14,00	3	2	3	3	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-6 058,2	4 587,4	-9 697,5	-8 738,8	-3 404,8
19	Относительная величина внесенных корректировок		-14,09%	13,11%	-19,51%	-28,16%	-11,35%
20	Удельный вес	1,00	0,182	0,273	0,182	0,182	0,182
21	Удельная стоимость		6 723,41	9 316,78	5 869,37	4 057,91	4 840,33
22	Скорректированная стоимость, руб./кв.м в год	30 807,8					



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 6	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 27	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Достоевского, 19С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1
2	Цена предложения по объявлению, руб.		43 000	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	1 566,00	4 248,80	845,00	580,00	1 865,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		43 000,0	35 000,0	49 700,0	31 035,0	30 000,0
	Состав арендной ставки		Базовая	Эксплуатационные расходы включены	Эксплуатационные расходы включены	Базовая	Базовая
	Размер эксплуатационных расходов, коммунальных платежей		0,0	5 460,0	7 753,2	0,0	0,0
	Базовая ставка		43 000,0	29 540,0	41 946,8	31 035,0	30 000,0
6	Среднее значение, руб./кв.м		35 104,4				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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	Коэффициент вариации		19,25%				
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		43 000,0	29 540,0	41 946,8	31 035,0	30 000,0
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		-2 150,0	-1 477,0	-2 097,3	-1 551,8	-1 500,0
	Скорректированная ед. цена		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0
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		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0
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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0
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		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0
12	Местоположение (удаленность от центра города)	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 6	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 27	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Достоевского, 19С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1
	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		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0
13	На красную линию	нет, второстепенная улица	да	нет, второстепенная улица	да	да	да
	Корректировка		-11,00%	0,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Корректировка ед. цены		-4 493,50	0,00	-4 383,45	-3 243,15	-3 135,00
	Скорректированная ед. цена		36 356,5	28 063,0	35 466,1	26 240,1	25 365,0



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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

14	Площадь, кв.м	2 403,00	1 566,0	4 248,8	845,0	580,0	1 865,0
	К торм (п)	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800
			0,9258	1,1080	0,8285	0,7743	0,9554
			-7,420%	10,800%	-17,150%	-22,570%	-4,460%
	Корректировка		-7,42%	10,80%	-17,15%	-22,57%	-4,46%
	Корректировка ед. цены		-2 697,65	3 030,80	-6 082,44	-5 922,39	-1 131,28
	Скорректированная ед. цена		33 658,85	31 093,80	29 383,66	20 317,71	24 233,72
	Среднее значение, руб./кв.м		27 737,6				
16	Коэффициент вариации		19,45%				
17	Число внесенных корректировок	14,00	3	2	3	3	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-9 341,1	1 553,8	-12 563,1	-10 717,3	-5 766,3
19	Относительная величина внесенных корректировок		-21,72%	4,44%	-25,28%	-34,53%	-19,22%
20	Удельный вес	1,00	0,182	0,273	0,182	0,182	0,182
21	Удельная стоимость		6 125,92	8 488,61	5 347,83	3 697,82	4 410,53
22	Скорректированная стоимость, руб./кв.м в год	28 070,7					



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 6	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 27	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Достоевского, 19С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1
2	Цена предложения по объявлению, руб.		43 000	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	1 566,00	4 248,80	845,00	580,00	1 865,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		43 000,0	35 000,0	49 700,0	31 035,0	30 000,0
	Состав арендной ставки		Базовая	Эксплуатационные расходы включены	Эксплуатационные расходы включены	Базовая	Базовая
	Размер эксплуатационных расходов, коммунальных платежей		0,0	5 460,0	7 753,2	0,0	0,0
	Базовая ставка		43 000,0	29 540,0	41 946,8	31 035,0	30 000,0
6	Среднее значение, руб./кв.м		35 104,4				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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	Коэффициент вариации		19,25%				
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		43 000,0	29 540,0	41 946,8	31 035,0	30 000,0
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		-2 150,0	-1 477,0	-2 097,3	-1 551,8	-1 500,0
	Скорректированная ед. цена		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0
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		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0
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



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

Отчет об оценке №500-267-13-0325

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		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0
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		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0
12	Местоположение (удаленность от центра города)	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 6	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 27	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Достоевского, 19С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 15/1
	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		40 850,0	28 063,0	39 849,5	29 483,2	28 500,0
13	На красную линию	нет, второстепенная улица	да	нет, второстепенная улица	да	да	да
	Корректировка		-11,00%	0,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Корректировка ед. цены		-4 493,50	0,00	-4 383,45	-3 243,15	-3 135,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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		36 356,5	28 063,0	35 466,1	26 240,1	25 365,0
14	Площадь, кв.м	3 172,00	1 566,0	4 248,8	845,0	580,0	1 865,0
	К торм (п)	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800	-0,1800
			0,8807	1,0540	0,7881	0,7365	0,9088
			-11,930%	5,400%	-21,190%	-26,350%	-9,120%
	Корректировка		-11,93%	5,40%	-21,19%	-26,35%	-9,12%
	Корректировка ед. цены		-4 337,33	1 515,40	-7 515,27	-6 914,27	-2 313,29
	Скорректированная ед. цена		32 019,17	29 578,40	27 950,83	19 325,83	23 051,71
	Среднее значение, руб./кв.м		26 385,2				
16	Коэффициент вариации		19,45%				
17	Число внесенных корректировок	14,00	3	2	3	3	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-10 980,8	38,4	-13 996,0	-11 709,2	-6 948,3
19	Относительная величина внесенных корректировок		-25,54%	0,11%	-28,16%	-37,73%	-23,16%
20	Удельный вес	1,00	0,182	0,273	0,182	0,182	0,182
21	Удельная стоимость		5 827,49	8 074,90	5 087,05	3 517,30	4 195,41
22	Скорректированная стоимость, руб./кв.м в год	26 702,2					



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 постпрогноznым 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 – 2024, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 76, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 76. Значение «Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3.3%	-1.8%	8.4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	2.9%	-1.6%	7.3%
3. Объекты свободного назначения	1.5%	-4.4%	7.4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3.2%	-3.1%	9.4%
Удельная арендная ставка			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3.2%	-2.0%	8.4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	3.7%	-1.7%	9.1%
3. Объекты свободного назначения	3.1%	-2.4%	8.6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3.5%	-2.5%	9.4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2024 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.76.



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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2024, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 8, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 6,4-16,0%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 11,2% как среднее значение.

Таблица 8. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	11.2%	6.4%	16.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.6%	8.2%	21.0%
3. Объекты свободного назначения	13.2%	7.7%	18.6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	14.2%	8.6%	19.9%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2024 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.8.

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;
- 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 проемов верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.
- 3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.
- 3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

4. Кровли и покрытия:

- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.



4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.

4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).

4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.

4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.

4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.

4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.

4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.

4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.

4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.

4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.

4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.

4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.

4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтеститумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы:

5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).

5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).

5.3. Замена поврежденных и выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

5.9. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.

6. Окна, двери и ворота:

6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

6.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных входах, лестничных площадках и в



пандусах.

7.2. Закрепление перил на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянных перил.

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

8.1. Ремонт штукатурки стен и потолка с предыдущим обиванием штукатурки (до 10% оштукатуренных поверхностей стен и потолка).

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

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

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

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

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

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

10. Центральное отопление:

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

14. Электроосвещение и связь:

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

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

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

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

15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

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

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.



По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2025 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).

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,20
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,14	0,28	0,21
3	Складские помещения и здания	0,02	0,28	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,28	0,16

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 0,21 как среднее значение.



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 01.01.2025 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.

Итоги расчетов Statist на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) 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	
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,16	0,20

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки 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 0,13.



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 – 2024, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 76, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 76. Значение «Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	3,3%	-1,8%	8,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	2,9%	-1,6%	7,3%
3. Объекты свободного назначения	1,5%	-4,4%	7,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,2%	-3,1%	9,4%
Удельная арендная ставка			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	3,2%	-2,0%	8,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	3,7%	-1,7%	9,1%
3. Объекты свободного назначения	3,1%	-2,4%	8,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,5%	-2,5%	9,4%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 3,2%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 16,20%.



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 №500-267-13-0325
 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	30 807,80	31 793,65	32 811,05	33 861,00	34 944,55
Потенциальный валовой доход в год, руб.	44 153 738,96	45 566 659,18	47 024 796,86	48 529 585,20	50 082 529,06
Потери при сборе арендной платы, руб.	4 945 218,76	5 103 465,83	5 266 777,25	5 435 313,54	5 609 243,25
Действительный валовой доход, руб.	39 208 520,20	40 463 193,35	41 758 019,61	43 094 271,66	44 473 285,81
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>8 233 789,24</i>	<i>8 497 270,60</i>	<i>8 769 184,12</i>	<i>9 049 797,05</i>	<i>9 339 390,02</i>
Операционные расходы	8 233 789,24	8 497 270,60	8 769 184,12	9 049 797,05	9 339 390,02
<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.	30 974 731	31 965 923	32 988 835	34 044 475	35 133 896
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	16,20%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,928	0,798	0,687	0,591	0,548
Текущая стоимость денежного потока, руб.	28 744 550	25 508 807	22 663 330	20 120 285	
Сумма текущих стоимостей	97 036 972,00				
Ставка капитализации, %	13,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	270 260 738,46				
Текущая стоимость реверсии, руб.	148 102 884,68				



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

Отчет об оценке №500-267-13-0325

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	245 139 856,68				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	245 139 856,68				

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	28 070,70	28 968,96	29 895,97	30 852,64	31 839,92
Потенциальный валовой доход в год, руб.	67 453 892,10	69 612 410,88	71 840 015,91	74 138 893,92	76 511 327,76
Потери при сборе арендной платы, руб.	7 554 835,92	7 796 590,02	8 046 081,78	8 303 556,12	8 569 268,71
Действительный валовой доход, руб.	59 899 056,18	61 815 820,86	63 793 934,13	65 835 337,80	67 942 059,05
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>12 578 801,80</i>	<i>12 981 322,38</i>	<i>13 396 726,17</i>	<i>13 825 420,94</i>	<i>14 267 832,40</i>
Операционные расходы	12 578 801,80	12 981 322,38	13 396 726,17	13 825 420,94	14 267 832,40
<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.	47 320 254	48 834 498	50 397 208	52 009 917	53 674 227
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	16,20%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,928	0,798	0,687	0,591	0,548
Текущая стоимость денежного потока, руб.	43 913 196	38 969 929	34 622 882	30 737 861	
Сумма текущих стоимостей	148 243 868,00				



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

Отчет об оценке №500-267-13-0325

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, %	13,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	412 878 669,23				
Текущая стоимость реверсии, руб.	226 257 510,74				
Сумма текущих стоимостей	374 501 378,74				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	374 501 378,74				

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	26 702,20	27 556,67	28 438,48	29 348,51	30 287,66
Потенциальный валовой доход в год, руб.	84 699 378,40	87 409 757,24	90 206 858,56	93 093 473,72	96 072 457,52
Потери при сборе арендной платы, руб.	9 486 330,38	9 789 892,81	10 103 168,16	10 426 469,06	10 760 115,24
Действительный валовой доход, руб.	75 213 048,02	77 619 864,43	80 103 690,40	82 667 004,66	85 312 342,28
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>15 794 740,08</i>	<i>16 300 171,53</i>	<i>16 821 774,98</i>	<i>17 360 070,98</i>	<i>17 915 591,88</i>
Операционные расходы	15 794 740,08	16 300 171,53	16 821 774,98	17 360 070,98	17 915 591,88
<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.	59 418 308	61 319 693	63 281 915	65 306 934	67 396 750
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	16,20%				



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

Отчет об оценке №500-267-13-0325

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, %	0,928	0,798	0,687	0,591	0,548
Текущая стоимость денежного потока, руб.	55 140 190	48 933 115	43 474 676	38 596 398	
Сумма текущих стоимостей	186 144 379,00				
Ставка капитализации, %	13,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	518 436 538,46				
Текущая стоимость реверсии, руб.	284 103 223,08				
Сумма текущих стоимостей	470 247 602,08				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	470 247 602,08				



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

Отчет об оценке №500-267-13-0325

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 19 марта 2025 года составляет:

1 089 888 837,50 руб. (Один миллиард восемьдесят девять миллионов восемьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот тридцать семь рублей 50 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	470 247 602,08
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	374 501 378,74
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	245 139 856,68
		Итого:	7 008,20	1 089 888 837,50



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-13-0325
Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки
с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314

В 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	687 094 818,28	0,50	470 247 602,08	0,50	578 671 210,18	482 200 000,00
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	547 170 020,64	0,50	374 501 378,74	0,50	460 835 699,69	384 000 000,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-13-0325
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	358 166 569,08	0,50	245 139 856,68	0,50	301 653 212,88	251 400 000,00
---	---	----------	---	---------------	------	----------------	------	----------------	------	----------------	----------------

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2, на 19 марта 2025 года без НДС составляет округленно:

1 117 600 000,00 (Один миллиард сто семнадцать 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 №13 от 05.03.2025 г., заключенным между Общество 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 19 марта 2025 года и представлена в Отчете об оценке №500-267-13-0325 от 19 марта 2025 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 расчётов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта 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 19 марта 2025 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	482 200 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	384 000 000,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-13-0325
 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	251 400 000,00
---	---	---------	---	----------------

Оценщик

Генеральный директор
 ООО «Сюрвей.ру»

 /Миронов Ал.А./
 /Миронов Ан.А./

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



14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ»;
- Справочника оценщика недвижимости – 2023, 2024 под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №33, 2023 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.



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/>).



**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>

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

mail-site@survey.ru

№ 07-00358/25
от 28.01.2025
на № б/н

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Салахутдинова Алисия Вегизовна
(495) 531-08-00 (доб. 13-26)





ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

10.03.2025 №34-03/25

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 035910-3, от 07.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 07.03.2027

Номер 036090-1, от 05.04.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 05.04.2027

Номер 041179-2, от 10.07.2024 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 10.07.2027

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

Наличие/отсутствие отрицательных экспертных заключений на отчеты, подготовленные оценщиком за последние 2 (Два) года

Отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **10.03.2025**

Дата составления выписки **10.03.2025**

Руководитель Департамента единого реестра



М.А. Власова





ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

10.03.2025 №35-03/25

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 036001-1, от 22.03.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 22.03.2027

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

Наличие/отсутствие отрицательных экспертных заключений на отчеты, подготовленные оценщиком за последние 2 (Два) года

Отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **10.03.2025**

Дата составления выписки **10.03.2025**

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 «кликето» 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 АССОЦИИ 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 Мironov Anton 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**, - в срок по **16.05.2021 г.**
- второй платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - в срок по **16.05.2022 г.**
- третий платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - в срок по **16.05.2023 г.**
- четвертый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - в срок по **16.05.2024 г.**
- пятый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - в срок по **16.05.2025 г.**
- При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 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





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
финансового 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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036001-1

« 22 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Миронову Александру Андреевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » марта 2024 г. № 340

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » марта 2027 г.



022080 - KA1

Передан через Диадок 19.03.2025 12:26 GMT+03:00
bbb654d9-2934-4fa1-a412-3e2886b32e1e
Страница 226 из 385



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036090-1

« 05 » апреля 20 24 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 « 05 » апреля 20 24 г. № 342

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » апреля 20 27 г.



022130 - KA1

Передан через Диадок 19.03.2025 12:26 GMT+03:00
bbb654d9-2934-4fa1-a412-3e2886b32e1e
Страница 228 из 385



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041179-2

« 10 » июля 20 24 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 « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.



014383 - KA2

Передан через Диадок 19.03.2025 12:26 GMT+03:00
bbb654d9-2934-4fa1-a412-3e2886b32e1e
Страница 230 из 385



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035910-3

« 07 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка бизнеса»

выдан **Миронову Антону Андреевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » марта 2024 г. № 338

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » марта 20 27 г.

Министерство финансов Российской Федерации



005384 - КАЗ



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

Знание	Всего листов выписок:	
Лист № 2	Всего листов выписок:	
22.08.2019 № 77/10/0410/2019-5707	77:01:0004011:1030	
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1030	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут" лицами о которых 1.1. устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011:002/2015-33/1 от 18.03.2015	
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Аренда, часть объекта, общая площадь 132 кв.м., подвал 1, пом.1, ком.1, 4, 12, 13, 1 этаж, пом.1, ком.1, часть ком. 2, 7, 9	
дата государственной регистрации:	10.07.2018	
номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2018-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.06.2018 на 5 (пять) лет	
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЖАВОРОНКИ И СОВЫ", ИНН: 9710018947	
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 06.06.2018 №ДА-4; Дополнительное соглашение №1 от 18.10.2018, Дополнительное соглашение № 2 от 12.04.2019 к договору аренды от 06.06.2018 №ДА-4, дата регистрации 22.04.2019, №77-77/011-77/003/253/2019-761/1	
вид:	Доверительное управление, г. Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.б, строен.2, кад. помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 433, 2 кв.м	
дата государственной регистрации:	14.08.2019	
номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2019-5	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.08.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИФИКО Прокси Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИФИКО Прокси 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 "ТРИФИКО Прокси Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИФИКО Прокси Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом	



основание государственной регистрации:

недвижимости "Азимут" под управлением ООО "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

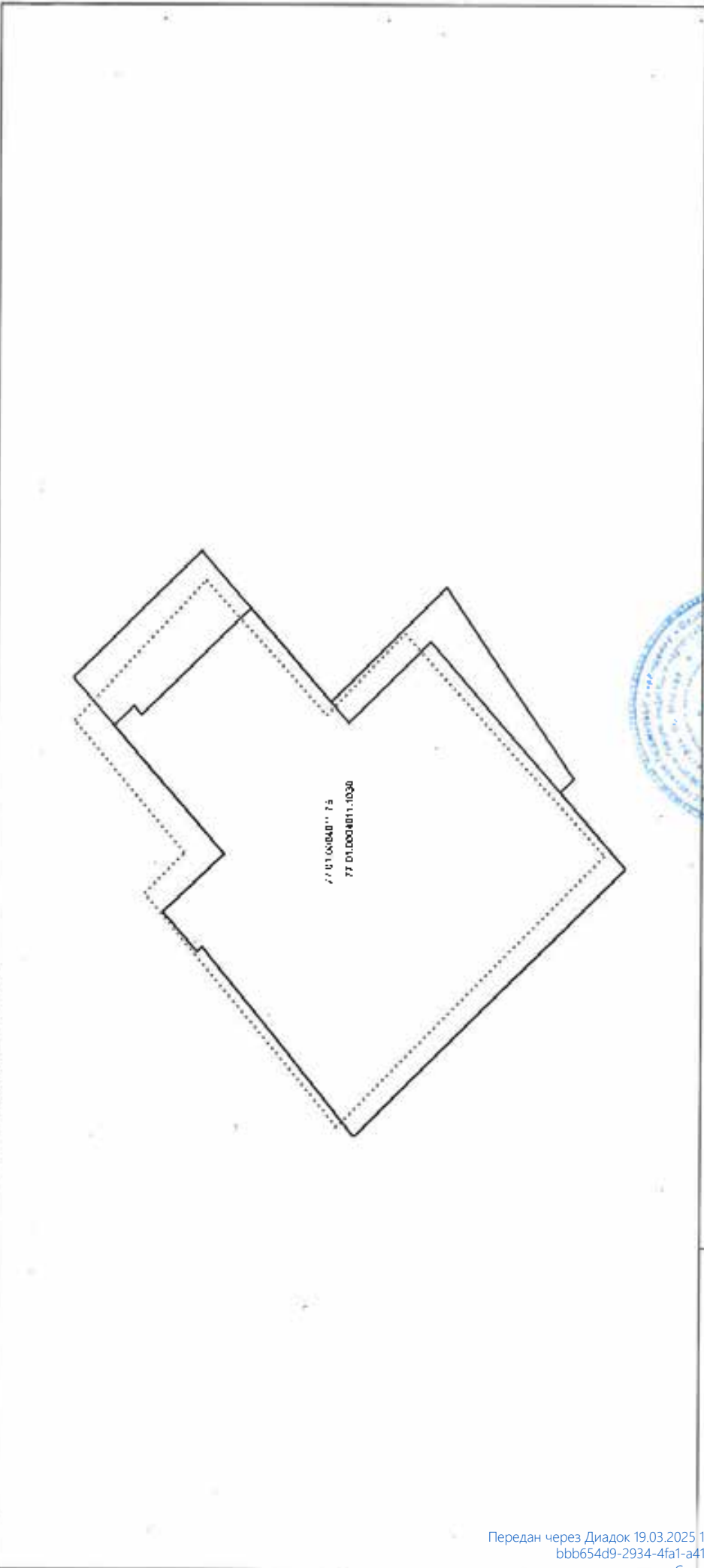
Адрес: (неиспользуемые данные)

Лобузов Евгений Андреевич
(подпись, 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(ях):		



Выписка составлена:	данные отсутствуют
Исполнитель:	Лобузов Евгений Андреевич
(подпись (подписать))	(подпись (подписать))



Прошито и пронумеровано _____ лис _____

4



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

(полное наименование органа, предоставляющего сведения)

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 данным Единого государственного реестра недвижимости:

Владелец	
Лист №	Раздел I
18.11.2019 № 77/00/410/2019-8493	Всего листов раздела I:
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1036
Всего разделов:	77:01:0004011
Всего листов выписки:	22.05.2012
Условный номер:	4300920
Номер кадастрового квартала:	125047 Москва, р-н Тверской, ул Тверская-Ямская 2-Я, л 8
Дата присвоения кадастрового номера:	31.12.0
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Нежлое здание
Адрес:	данные отсутствуют
Площадь, м²:	5, в том числе подземных I
Назначение:	1999
Назначение:	1999
Количество этажей в том числе подземных этажей:	750610407.04
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	77:01:0004011:39
Год завершения строительства:	77:01:0004011:128, 77:01:0004011:129, 77:01:0004011:130, 77:01:0004011:131, 77:01:0004011:132, 77:01:0004011:133, 77:01:0004011:134, 77:01:0004011:135, 77:01:0004011:136, 77:01:0004011:137, 77:01:0004011:138, 77:01:0004011:139, 77:01:0004011:140, 77:01:0004011:141
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости в пределах котловых расположен объект недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Цель разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об объекте недвижимости:	Копиратера Людмила Петровна, от имени представителя по доверенности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Л.У. ЗПИФ недвижимости "Аэрокут"
Особые отметки:	
Инициатор выписки:	

Инициатор выписки: КОПИРАТЕНЕР

Инициатор выписки: КОПИРАТЕНЕР

М.П. Подпись

Копиратера Алла Вячеславовна

Подпись, Фамилия

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

Вид объекта недвижимости		Всего листов	
Лист № 2		Всего листов выписки:	
18.11.2019 № 77/100/410/2019-8493		77:01:0004011:1036	
Катастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатель):	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 лиц, являющихся членами владения инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев. № 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. все else не предоставляется		
3. Документы-основания:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 3172,0 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ 14.08.2019		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77:01:0004011:1036:77/011/2019-2		
вид:	с 06.08.2009 по 01.08.2024		
дата государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283		
номер государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФХФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384-1; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Прокерти Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384-2;		
срок, за который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2;		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор о передаче Управляющей компанией своих прав и обязанностей по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 30.08.2018.		
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 27.06.2017 №009-1; 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" от 07.09.2017 №10; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Прокерти 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 Прокерти Менеджмент" от 03.02.2011 №1507-94111384-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО ТРИНФИКО Прокерти Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1		



данные отсутствуют

данные отсутствуют

Кочаратская Анна Вячеславовна

М.П. (подпись)

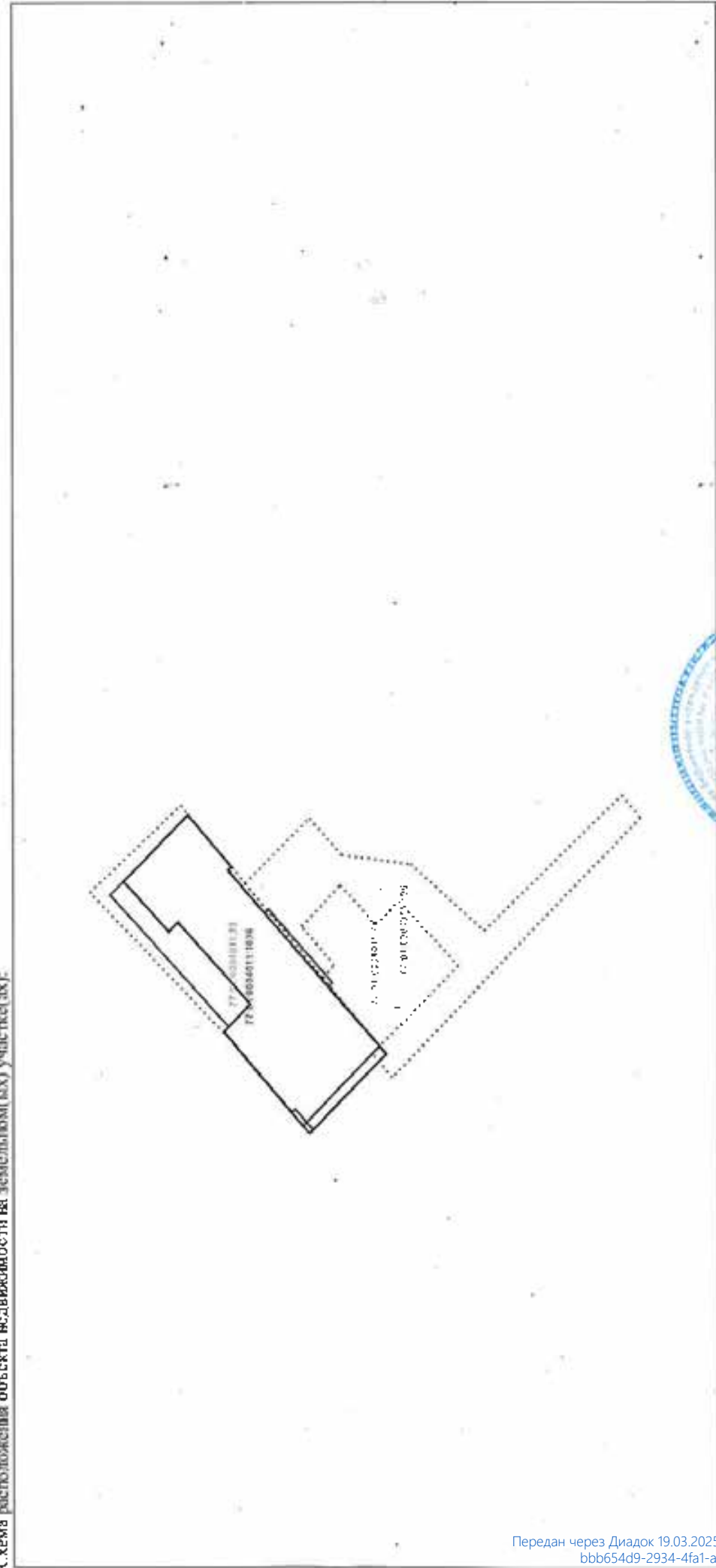
подпись не соответствует

ИНЖЕНЕР



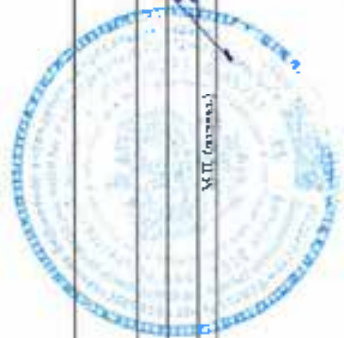
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	Инд. объект недвижимости	
Лист № 4	Раздел 4	Всего листов раздела 4:
18.11.2019 № 77/100/410/2019-8493		Всего листов выписки:
Квартальный номер:		77:01:0004011:1036



Лист № 1: данные отсутствуют

Исполнитель: Кошарьева Анна Вячеславовна
(полное наименование должности)
М.П. (подпись)



Прошито и пронумеровано 4 листа

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве

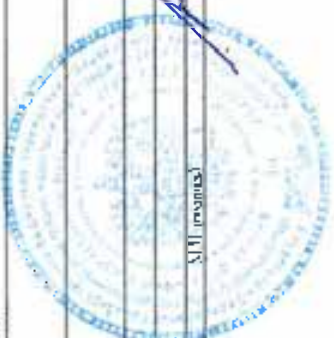


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	Идентификационный номер	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист №	Раздел 2		
19.11.2019 №	77/100/410/2019-8492		
Кадастровый номер		77:01:0004011-6242	
1. Правообладатель (правообладатель):	Владельцы инвестиционных паяв - владельцы инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал" далее о которых устанавливаются на основании данных листов счетов владения инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общий долевой собственности, № 77-77-12/029/2009-457 от 03.12.2009		
3. Документы-основания:	3.1 Сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда, г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-А, д.10, часть объекта, кадастр. листы: 14, 16, 17, площадь 43.1 кв.м; часть объекта, кадастр. листы: 19, 20-25, 30-36, площадь 123.7 кв.м; часть объекта, 1-й этаж, кадастр. листы: 1, 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		
сроки, на которые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.10.2015 в течение 5 (пяти) лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Форум Р", ИНН: 7718801909		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 08.10.2015, дата регистрации 22.10.2015, №77-77/011-77/011/014/2015-361/1;		
	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 28.03.2018 №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 помещением площадью 2403 кв.м ВСЕХ ОБЪЕКТ		
дата государственной регистрации:	14.08.2019		
номер государственной регистрации:	77:01:0004011:6242-77/011/2019-4		
сроки, 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 ФСОФ России 06.08.2009 за № 1507-94111384;		
	Изменение и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ПРИНЦИКО Прокерти Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384.		
	2;		
	Договор о передаче Управляющей компании своих прав и обязанностей по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 30.08.2018;		
	Изменение и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 27.06.2017 №009;		
	Изменение и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом		



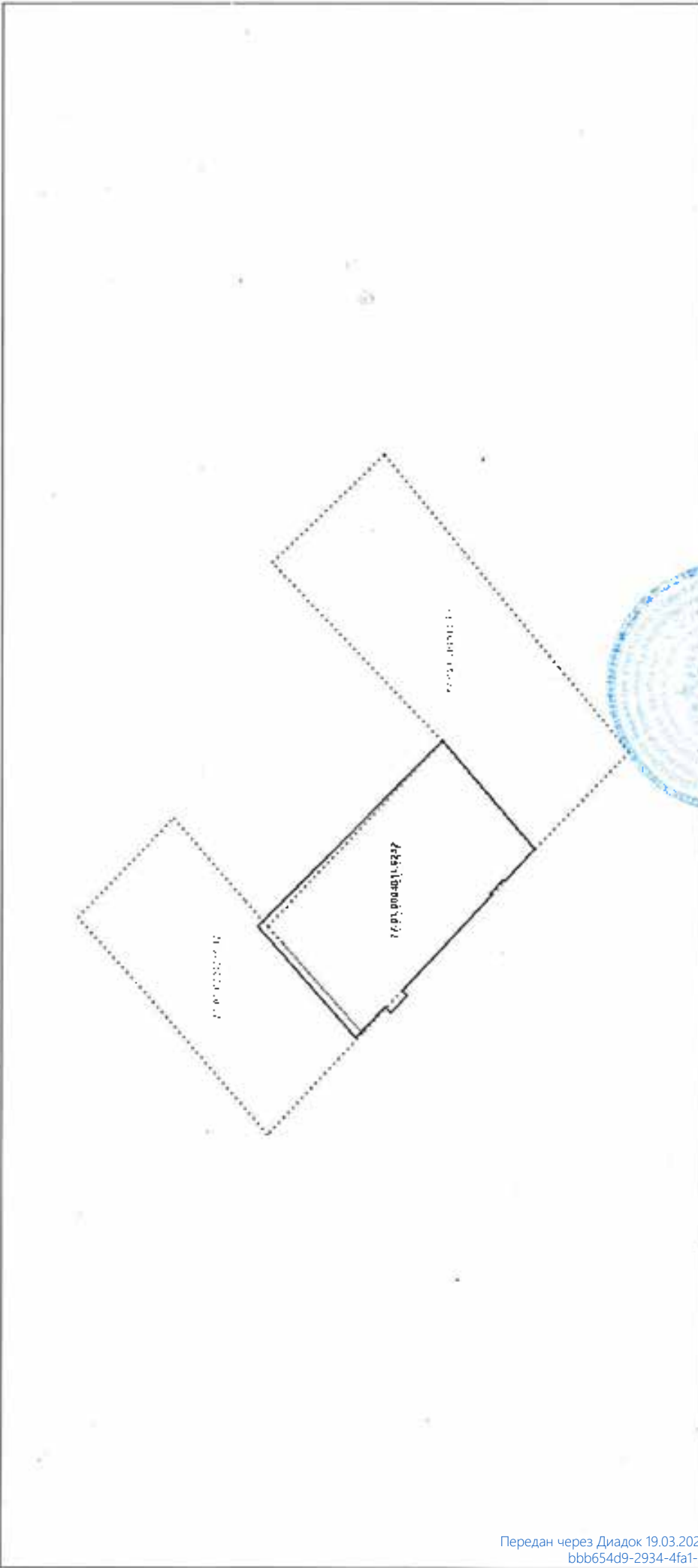
<p>основание государственной регистрации:</p>	<p>недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.03.2012 №5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 №6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым 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 "ТРИФИКО 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 "ТРИФИКО Проперти Менеджмент" от 03.02.2011 №1507-9411384- 3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО "ТРИФИКО Проперти Менеджмент" от 15.12.2008 №1507.9411384-1</p>
<p>5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;</p>	<p>данные отсутствуют</p>
<p>6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p>	<p>данные отсутствуют</p>
<p>ИНЖЕНЕР</p>	<p>М.П. (подпись) Кондратьева Анна Вячеславовна <small>(подпись, фамилия)</small></p>



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

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

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



Лист № _____	Всего листов раздела _____
Квартальный номер:	77:01:0004011:6242
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Квартальный номер:	77:01:0004011:6242
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Квартальный номер:	77:01:0004011:6242
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	



Копиральева Анна Вячеславовна
(подпись, фамилия)

М.П. (подпись)

данные отсутствуют

лист № 1:

КЕНЕР

(дата и наименование документа)



Прошито и пронумеровано 4 листа

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве



Московский комитет по регистрации прав
 Регистрационный округ № 01/00
 Произведена государственная регистрация
 25 ИЮН 2001 года
 № регистрации 77-01/00-4/2001-39854
 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
№ 17
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 03.12.2009
№ документа 77-12/029/2009-445
Регистратор (подпись)
(Ф. И. О.)

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

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Мапошевского 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 «ТРИФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИФИКО 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 № 40401810400130000186 в ОАО «Банк ВТБ - Москва» корреспондентский счет № 3010181070000000018У
БИК 044583001	БИК 04451518У
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО


_____ А.В.Матюшевский
" " _____ 20__ г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор



_____ А.А.Приходько
_____ 20__ г.

Исполнитель:
Латыпова Е.К.



АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-012865-002

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

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

Кадастровый номер участка 77:01:0004011:39

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

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

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

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

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



3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

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

Примечание:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО


М.П.

А.В.Матюшевский

20 г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор



А.А.Приходько

20 г.

Исполнитель: Латыпова

[Handwritten signature]



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



[Handwritten mark]

№ 1/558 от
26.12.12 г.

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



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

г. Москва

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

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

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

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

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

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора



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

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

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (четырёх) 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 № 40701810500000000089 в ОАО «Промсвязьбанк» г.Москвы
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810400000000555
БИК 044583001	БИК 044525555
Телефон	Телефон 8-495-662-40-92
Телефакс	Телефакс 8-495-662-40-91

7. Подписи Сторон

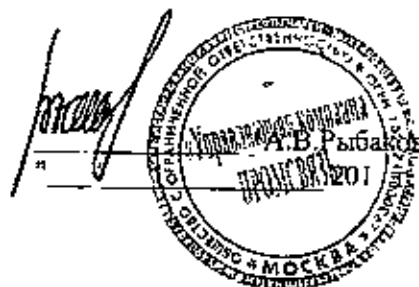
От Арендодателя:

От Нового Арендатора:

Начальник УРЗ ЦАО

Генеральный директор

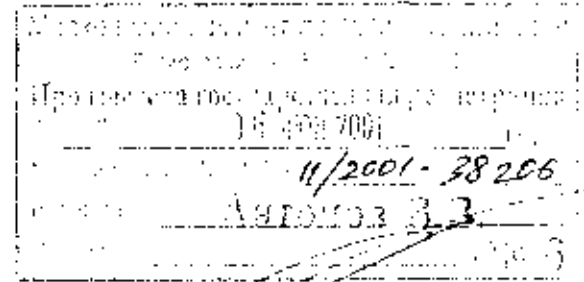

А.С.Игнатов
201 г.


А.В.Рыбаков
ПРОМСВЯЗЬ
МОСКВА

Исполнитель:
Литылова Е.К.



**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**



№	М	-	0	1	-	0	1	8	2	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Номер договора)

2	6	0	4	2	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---

(Число) (Месяц) (Год)

770104011070

(Кадастровый №)

10206988

(Условный №)

--

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "Славгород", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Емельянова Алексея Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 29.01.2001 г. № 79-р МКЗ (МКЗ от 29.01.2001 г. Рег. № РД4-296/1) «Об установлении Закрытому акционерному обществу "Славгород" права пользования земельным участком во вл.10 по улице 2-я Тверская-Ямская на условиях долгосрочной аренды» и от 04.04.2001г. № 557-р МКЗ (МКЗ от 04.04.2001 г. Рег. № РД4-2043.1) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**I. 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-



сесия изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

4.3. Арендатор обязуется в течение двух месяцев с момента регистрации настоящего Договора выполнить по техническому заданию Москомзема специ-



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, предоставляемым 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 иных условий



5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нанесет 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. ПРОЧНЕ 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:

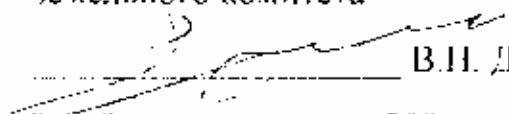
АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "Славгород"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109391, г. Москва, Рязанский проспект, дом 27, стр. 1, помещение 7
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: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

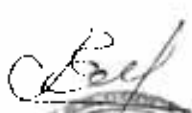

В.Н. Дамурчиев

200 г.

М.П.

От Арендатора:

Генеральный Директор


А.И. Емельянов

200 г.



Приложение I
к Договору аренды
№ М- 01-018241
от « 26 » апреля 2007 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 010206988
Закрытое акционерное общество "Славгород"
Адрес участка: 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь земельного участка	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., часть 3, статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомзем, 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. П. Дамурчиев

200__ г.
м.п.

Делегирован
Резаев Г.В.

От Арендатора:

Генеральный Директор

А. И. Емельянов



200__ г.



Handwritten signature
Handwritten text



Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-018241
от « 26 » 04 2001 г.

Московский комитет по землепользованию и застройке	
Подразделение № 01	
Произведена государственная регистрация	
№	01/001
Дата выдачи 17.01.	17.01.2001
Регистратор	
Подпись	

Удостоверенная надпись Московрегистрации

**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 Останковской Людмилы Митрофановны, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 17.01.2001 г. № 33-И-1424/1, от имени Муниципальной (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 выполненном специальных геодезических работ по выносу границ земельного участка на местности в соответствии с пунктом 4 3 раздела «Особые условия договора аренды от 26.04.2001 г. № М-01-018241».

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

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



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

3. Признать утратившим силу Приложение 1 к договору аренды земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241.

4. Признать утратившим силу пункт 4.3 раздела «Особые условия» договора аренды земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241.

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

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

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон



8 Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "Славгород"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109391 г. Москва, Рязанский пр-т, д. 27, стр. 1, пом. 7.
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 125047 г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, д. 10.
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОИХ 97600	ИНН 7721190488, ОКПО 18979964
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк" корреспондентский счет №	Расчетный счет № 40702810200000220101 в КБ "Промсвязьбанк" корреспондентский счет № 30101810600000000118
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:

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

Л.М. Останкова

2007 г.

И

От Арендатора:

Генеральный директор
ЗАО "Славгород"

А.И. Емельянов

2007 г.

М.П.

Исполнитель,
Мисаэлини Г.И.
2007 г.



Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-01-018241
от « 10 » _____ 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-(424/1)

_____ Д.М. Останков
_____ 2001 г.

Иск Мясникова Е.Н.
2001 г.

От Арендатора:

Генеральный директор
ЗАО "Славгород"

_____ А.И. Емельянов
_____ 2001 г.
М.П.



МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Получение в пользование

№ 041/01/010/2011

Кассовый № 1801040110000

19.03

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ (ЗКО) "Госземкомитет"

г. Москва, ул. Тургеневская, д. 10, к. 1

19.03.2011

Итого по плану (с учетом изменений)

№ п/п	В.М.Ф.И.	Средств	Средств
		на начало года	на конец года
1	03.47.11.01	1.417	1.417
2	13.44.17.01	1.417	1.417
3	13.45.13.01	1.417	1.417
4	03.44.17.01	1.417	1.417

Итого по плану (с учетом изменений)



01/3400/0106

Главный специалист _____ / Трубуцкий А.В.

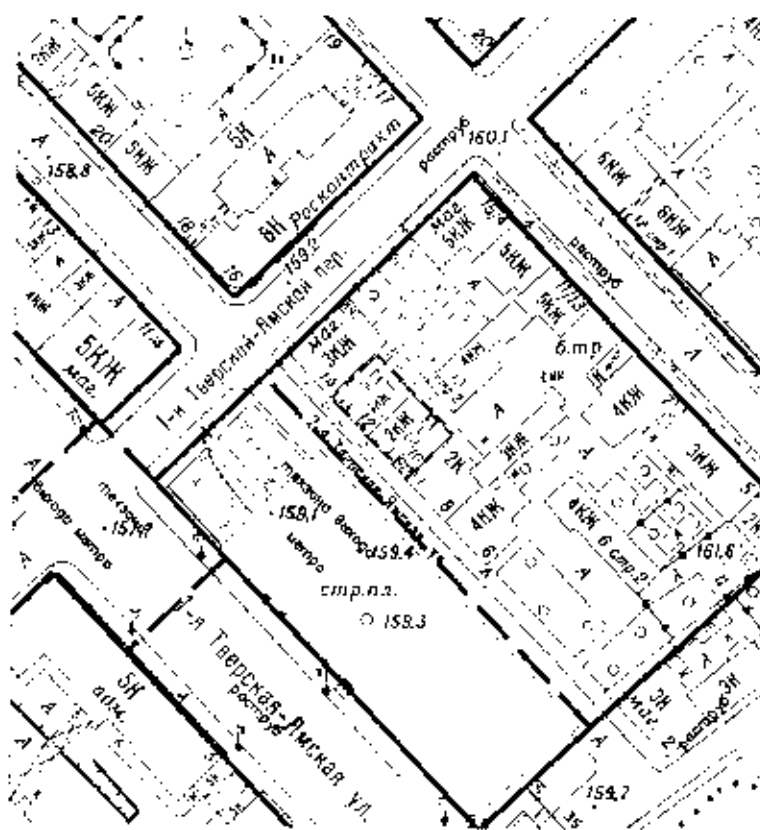


Приложение № 2а к Договору аренды

№ 11-01/01221/17

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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



Масштаб

Заместитель начальника ГОРЗЦАО

Е. С. Кравчицкий

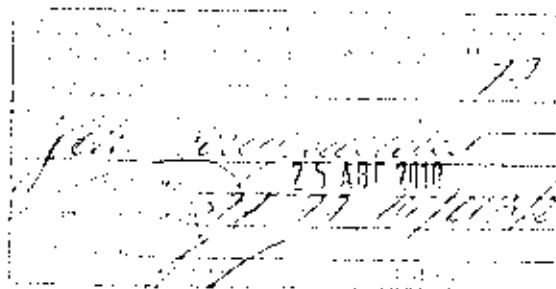
М.П.



Handwritten text, possibly a signature or date, including "19.03.2025".



Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-018241/
от «03» июля 2010 г.



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

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Матюшевского Александра Валентиновича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3091/9 от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ГРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ГРИНФИКО 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 «ГРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ГРИНФИКО 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 одной из Сторон.



6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	Новый Арендатор
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Проперти Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Проперти Менеджмент»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 105064, г. Москва, Казенный пер., д.3 Почтовый адрес: 105064, г. Москва, Казенный пер., д.3
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7727528950/770901001 ОКПО 751351370
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705 Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40701810700900001980 в ОАО Банк ВТБ г. Москва корреспондентский счет № 37101510700000000187
БИК 044583001	БИК 044525137
Валютный счет №	Валютный счет № --
в	в --
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет № --
БИК	БИК --
Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс --

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО



А.В.Матоневский

" " 20 г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор



А.Приходько

Исполнитель,
Борисова 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. Закрытый 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. Цена наказания за сумму задолжки за каждый календарный день просрочки платежа определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пенни составляет 1/300 действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.



4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

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

Расчетный счет № 40101810800000010041

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

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105010020001120

ОКАТО 45286535000

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

№ М- - _____ - (И) . НДС не облагается.

Примечание:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ГУ ЦАО

А.В.Мапошевский

М.П.

" " 20__ г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор

А.А.Прихолько

М.П.

" " 20__ г.



Итого: _____
Копия _____





ПРОНУМЕРОВАНО
ПРОУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
..... ЛИСТОВ)



Пронумеровано, сброшено
и скреплено печатью 24 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 Марисы 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-БАИК» 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


С.Б. Смирнова

Исполнитель: Латыпова Е.К.

От Арендатора:

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


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. 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 Г/У Банка России по ЦФО

БИК 044525000 КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 382 000

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

№ М-01-018241-_____. НДС не облагается.

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

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

4. ПРИМЕЧАНИЕ:

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

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


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

От Арендатора:

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


Н.Н. Антипов
подписано 24.10.2019г.



вх от 31.10.2019

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-012865
от «28» 10 2019 г.

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

г. Москва

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

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

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



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

«3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



12. Приложение к договору аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865.

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

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

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

16. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым 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 институциональными и корпоративными клиентами
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»

М.п.  Г.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»
 г.Москва
 и/или иные филиалы ФГУП Росреестра России

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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22 июня 2021 г. № КУВН-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 3-я Тверская-Ямская, Российская Федерация, интригородская территория муниципальный округ Тверской, земельный участок 6/2		
Площадь:	298 кв. м		
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		
Вид разрешенного использования:	эксплуатация части здания под административные цели		
Сведения о кадастровом номере:	образованном земельному участку 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		

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Земельный участок		Всего листов выписки: 7	
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:	<p>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, решение:</p> <p>1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы</p> <p>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, решение:</p> <p>1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы</p> <p>2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы</p> <p>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 наследия "Тверской-Ярской Слобода", кан. 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</p>		
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	Всего разделов: 4
22 июня 2021 г. № КУВН-002/2021-76366183		
Кадастровый номер: 77:01:0004011:10314		
Сведения о принятии акта (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального назначения или наемного дома коммерческого использования	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для 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 и реестре прав, ограничениях 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; 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 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы	
	; расторжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, 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: 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 кадастровым номером (кадастровыми номером) 77:01:0004011:76. Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22 июня 2021г. № КУВН-002/2021-76366183			
Кадстровый номер: 77:01:0004011:0314			
Получатель выписки: Литвинчук Геннадий Анатольевич, действующий от имени заявителя - Департамент городского хозяйства города Москвы на основании документа:			

Полное наименование должности	подпись	ИННОВАТЫ, ФАМИЛИИ
	М.П.	



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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22 июня 2021г. № КУВН-002/2021-76366183			
Кадастровый номер: 77:01:0080401:10314			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300			
Полное наименование должности		Подпись	Инициалы, фамилия
		М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Объект 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. № КУВН-002/2021-76366183			
Кадстровый номер: 77:01:0004011:10314			

№ п/п	Номер точки начальной выкопировки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
				Описание закреплённости местности	Кадстровые номера смежных участков		
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"	1.89	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 2021г. № КУВН-002/2021-76366183	Всего листов раздела 3.2.1	Всего разделов: 4	
Кадастровый номер:	77501:0004011:10314		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат ПМСК Москва				
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

ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ 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; ОКГМО 45 382 000 Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ____ года ФЛС № М-01- <u>057293</u> *НДС не облагается.

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



4. Примечание:

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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

От Арендатора:

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



« » 2021 г.
М.П.





« 08 » 2021 г.
М.П.





Иванов

ПРАВительство МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление по управлению имуществом
и земельно-имущественным отношениями

Пронумеровано, сброшюровано и скреплено
печатью 19 декабря 20 г.
исполнитель *Иванов*



Продается здание, 1 183,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2

Дмитровское шоссе Ленинградское шоссе

Маяковская 4 мин. Белорусская 10 мин.



Площадь
1 183,4 м²



Этажность
3

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в 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 у партнёра](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет
ООО «Бест-

Передан через Диадок 19.03.2025 12:26 GMT+03:00
bbb654d9-2934-4fa1-a412-3e2886b32e1e
Страница 314 из 385

360 000 000 ₺



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 349 200 000



Цена за метр 304 209 ₺

Налог НДС включен: 60 000 000 ₺

+7 916 957-70-06

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

INVEST 7

🔒 Документы проверены

На Циан
4 года

Объектов в работе
более 1000



РИЕЛТОР

Отдел продаж INVEST 7

★ 4,3 · 16



Плейс», ОГРН:
5167746245960

901478 . Бизнес-центр класса В в Тверском районе, ЦАО. Первая линия 1-ой Тверской-Ямской улицы. 4 минуты пешком от станции метро Маяковская. Исторический центр города. Сложившееся торговое и деловое окружение. Развитая туристическая и торговая инфраструктура: Новопушкинский сквер, Миусский сквер, Александровский сад, Манежная и Красная площади, театры, рестораны и кафе. Сверхинтенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Подвал (290,1 кв. м.), 1 этаж (215,8 кв. м.), 2 этаж (241,2 кв. м.), мезонин и чердак (235,1 кв. м.) + часть здания, строение 1 (201,2 кв. м.). Отдельный вход. Смешанная планировка. Окна обычные. Кондиционирование: центральное. Телекоммуникации: интернет/телефония. Охрана: круглосуточная охрана здания. Парковка на улице. Высота потолков: 3 м.

Напишите автору

Свяжитесь со мной

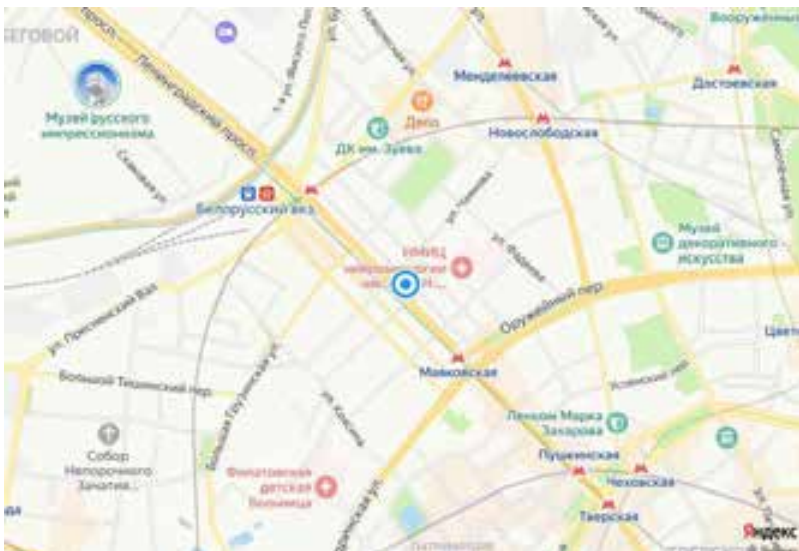
Кадастровый номер

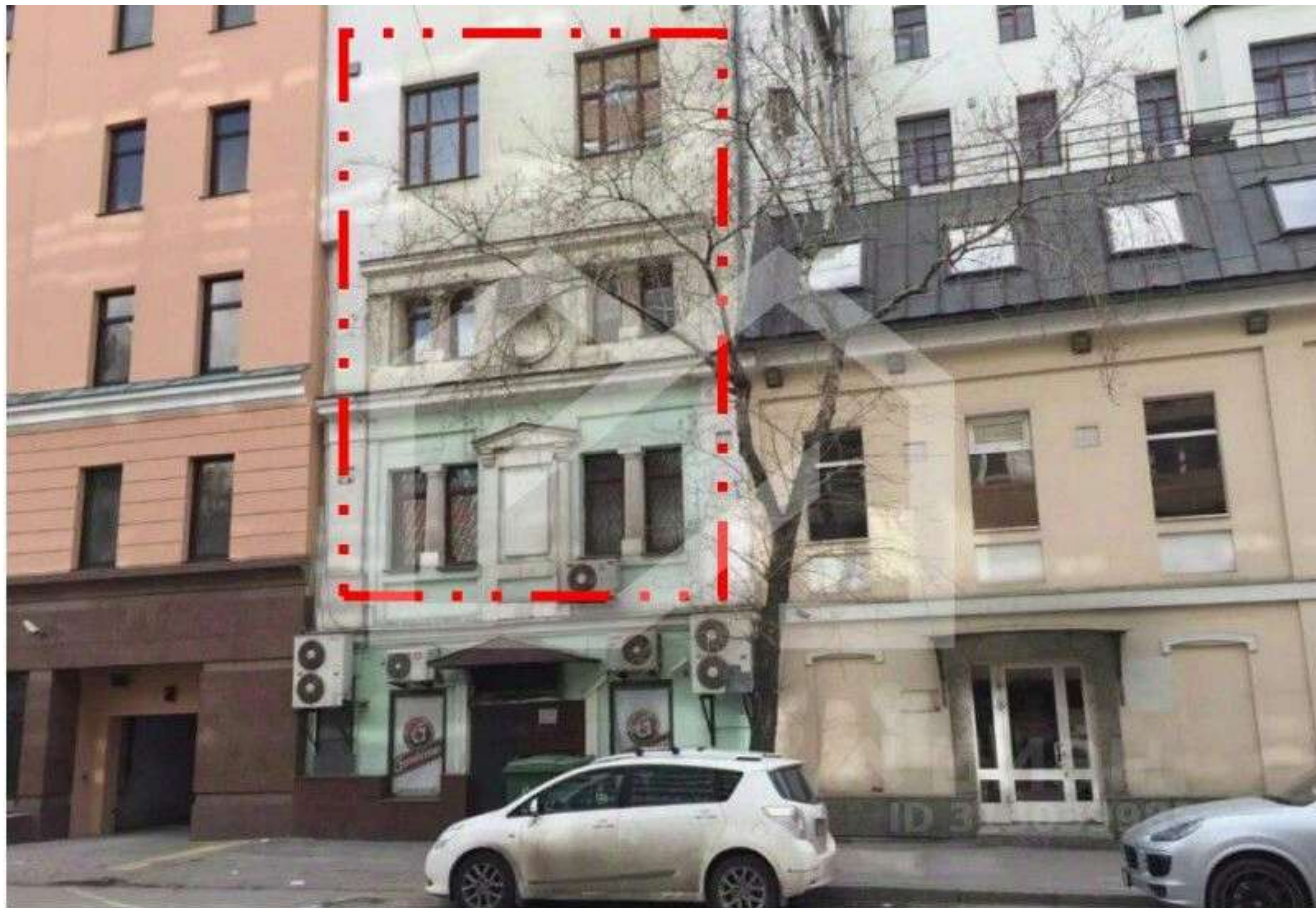
Хочу посмотреть



или узнайте подробности по телефону

+7 916 957-70-06





Продается здание (В)

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

Маяковская 10 мин. Белорусская 12 мин.

Баррикадная 14 мин. [Посмотреть ещё 4](#)



Площадь
2 042 м²



Этажность
7



Класс
В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкурененты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

520 000 000 ₪



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 504 400 000 [>](#)

Цена за метр 254 653 ₪

Налог УСН

+7 966 338-95-86

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)


Быстро отвечает на сообщения



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 91578794





 Местное кондиционирование

 Центральное отопление

Автор объявления

ID 91578794

2 года 9 месяцев на ЦИАН 4 объявления



+7 966 338-95-86













3-й ЭТАЖ

Офисы - 13 шт (от 9,45 м² - 16,68 м²)
санузлы - 2 шт



Продается здание (В+)

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

М Баррикадная 5 мин. М Баррикадная 1 мин.

М Краснопресненская 6 мин. [Посмотреть ещё 1](#)



Площадь
5 883 м²



Этажность
4



Класс
В+

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км

1 100 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 067 000 000 [>](#)

Цена за метр 186 980 ₽

Налог НДС включен: 183 333 333 ₽

+7 915 305-80-25

+7 966 048-02-78

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

CENTURY 21 Street Realty

Суперагент

На Циан 10 лет	Объектов в работе 225
--------------------------	---------------------------------



 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу
предоставляет
ООО «Бест-
Плейс», ОГРН:
5167746245960

Номер лота 82118.

Продается комплекс особняков в 5 минутах пешком от метро Баррикадная и Краснопресненская. Готовый арендный бизнес, чистая окупаемость 8,5 лет.

Год постройки -1898, ремонт в 2000х годах. Объект культурного наследия: объект охраны-лепнина, своды и центральная лестница.

Общая площадь 5883.5 м2.

Строение 2-основное, площадь 5332.9 м2. 4 этажа, полноценная мансарда с окнами и подвал. Высота потолков 3.4 м. Два лифта пассажирских, 1 грузовой в подвал.

4 входа, кабинеты, залы для проведения мероприятий, переговорные.

Строение 2-227.6 м2, 1 этаж и подвал, высота потолков 3 м.

Строение 2-323 м2-гараж. Высота потолка 3.85 м.

Электрическая мощность 619 кВт.

Вентиляция, кондиционирование, система пожаротушения, круглосуточная охрана.

Все коммуникации от города.

ЗУ 1776 м2 в аренде до 2030 года.

На территории 33 машиноместа плюс 2 в гараже.

Можно использовать как арендный бизнес, высокая доходность.



Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

Хочу посмотреть



или узнайте подробности по телефону

+7 915 305-80-25

+7 966 048-02-78



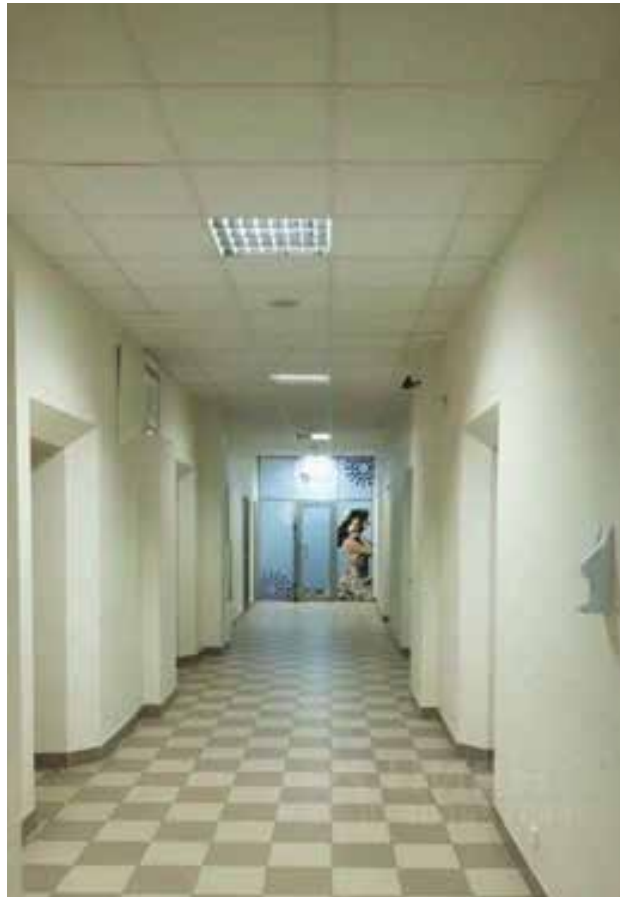
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
CENTURY 21 Street Realty

★ Суперагент

Показать телефон

Написать сообщение

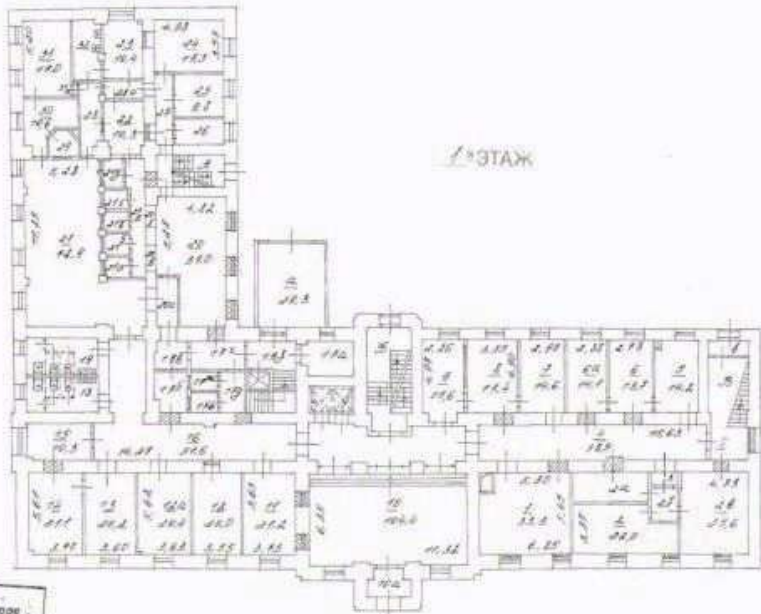












Продается здание (В)

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С2

🚶 Новослободская 🚶 5 мин. 🚶 Менделеевская 🚶 9 мин.

🚶 Достоевская 🚶 11 мин.



Площадь
2 200 м²



Этажность
4



Класс
В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в 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 у партнёра](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

540 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 523 800 000



Цена за метр 245 455 ₽

Налог УСН

+7 985 073-04-63

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
🔒 Документы проверены

На Циан	Объектов в работе
1 год	821



РИЕЛТОР
Мария Баскова



Предлагается на продажу нежилое, отдельно-стоящее здание, расположенное в Тверском районе (ЦАО) в шаговой доступности от станций метро Новослободская и Маяковская. Вторая линия домов.

Общая площадь : 2197 м²
Наземная площадь : 2197 м²
Наземная без лестниц : 2049 м²

1 этаж : 540 (высота потолков 332)
2 этаж : 548 (высота потолков 332)
3 этаж : 548 (высота потолков 332)
4 этаж : 560 (высота потолков 332)

Земельный участок : 720 м²
Площадь застройки : 709 м²
Вид права : аренда до 2059 года
ВРИ : эксплуатации административного здания

Земельный участок : 1263 м²
Вид права : аренда до 2008 года
ВРИ : благоустройства территории

- Год постройки : 1914
- Год реконструкции : 2000
- Наружные стены : кирпичные
- Перекрытия : железобетонные
- Наземная парковка : 25 м/м

Не является памятником архитектуры/объектом культурного наследия. Лифты в здании отсутствуют. Мощность электричества 182 кВт. Сети все центральные, от города. Не является эффективным арендным бизнесом. Сдается в аренду кабинетами и блоками. Договора аренды все краткосрочные.

Агентства просьба не беспокоить!

>ID объекта - 58574

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону



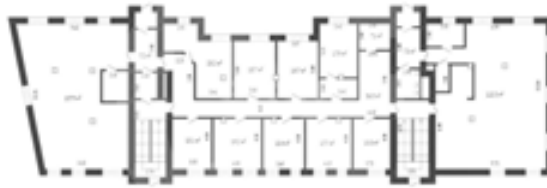
+7 985 073-04-63



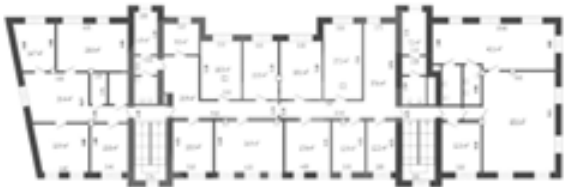
- Приточная вентиляция
- Центральное кондиционирование
- Сигнализация



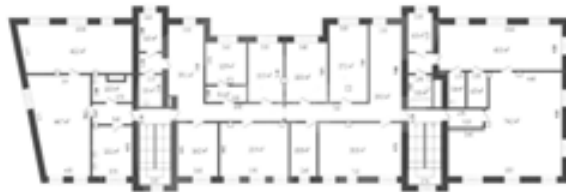




1 этаж



2 этаж



3 этаж



Земельный участок: 77:01:0004003:66

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		01.01.2007		
Кадастровый номер		77:01:0004003:66		
Кадастровый квартал		77:01:0004003		
Адрес		г Москва, ул Долгоруковская, вл 34, стр 2		
Площадь декларированная		1263,00 кв. м		
Статус		Ранее уличный		
Категория земель		Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования		благоустройство территории.		
Форма собственности		-		
Кадастровая стоимость		9 927,18 руб.		

Земельный участок: 77:01:0004003:31

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		01.01.2007		
Кадастровый номер		77:01:0004003:31		
Кадастровый квартал		77:01:0004003		
Адрес		г Москва, ул Долгоруковская, вл 34, стр 2		
Площадь уточненная		720,00 кв. м		
Статус		Ранее уличный		
Категория земель		Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования		эксплуатации административного здания		
Форма собственности		-		
Кадастровая стоимость		81 501 782,4 руб.		



Продается здание, 255,7 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4

М Баррикадная 9 мин. М Краснопресненская 12 мин.

М Маяковская 14 мин.



85 000 000 ₽   

[Следить за изменением цены](#)



Предложите свою цену

Например, 82 450 000 

Цена за метр 332 421 ₽

Налог УСН

+7 916 957-70-06



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

[Написать](#) 

• Напишите, пока пользователь в сети

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **INVEST 7**
 Документы проверены

На Циан **4 года** Объектов в работе **более 1000**

 **РИЕЛТОР**
Отдел продаж INVEST 7
 4,3 · 16

 Площадь **255,7 м²**

 Этажность **2**








Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

 Охват населения



-  Пешеходный трафик
-  Автомобильный трафик
-  Средний бюджет семьи по району
-  Арендные ставки рядом
-  Точки притяжения
-  Конкуренция в радиусе 1 км
-  Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу
предоставляет
ООО «Бест-
Плейс», ОГРН:
5167746245960

838484 . Отдельно стоящее двухэтажное здание, площадью 255,7 кв. м с мансардой 100 кв. м в пешей доступности от станции метро Баррикадная (4 минуты) и Маяковская (12 минут). В 2000 году в здании была проведена реконструкция, железобетонные перекрытия. Внутренний двор с парковкой.

Напишите автору

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

или узнайте подробности по телефону

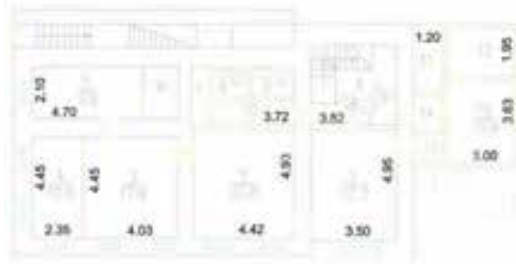
+7 916 957-70-06







1 этаж
Садовая-Кудринская д11 с4





Сдается здание (B+)

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 6

Маяковская 5 мин.
 Белорусская 11 мин.
 Новослободская 15 мин.



Площадь
1 566 м²



Этажность
4



Класс
B+

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в 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 у партнёра](#)
[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу
предоставляет
ООО «Бест-

5 611 500 ₽/мес.


[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену



Цена за метр 43 000 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 916 986-56-59

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Континент-Недвижимость

Документы проверены



РИЕЛТОР
ID 1203702



Плейс», ОГРН:
5167746245960

Лот: 414524. БЕЗ КОМИССИИ! Предлагается в аренду офисное здание площадь 1566 кв.м : 4 этажа, подвал. Высокие потолки. Собственная наземная парковка на 3 м/м, стоимость обсуждается. Первая линия домов. Отдельный вход с ул. 1-ая Тверская-Ямская. Малая глубина этажа. Мокрые точки со 2 по 4 этажи. Здание частично сдано в аренду собственник готов выселить текущих арендаторов. Прямая, долгосрочная аренда.

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

+7 916 986-56-59





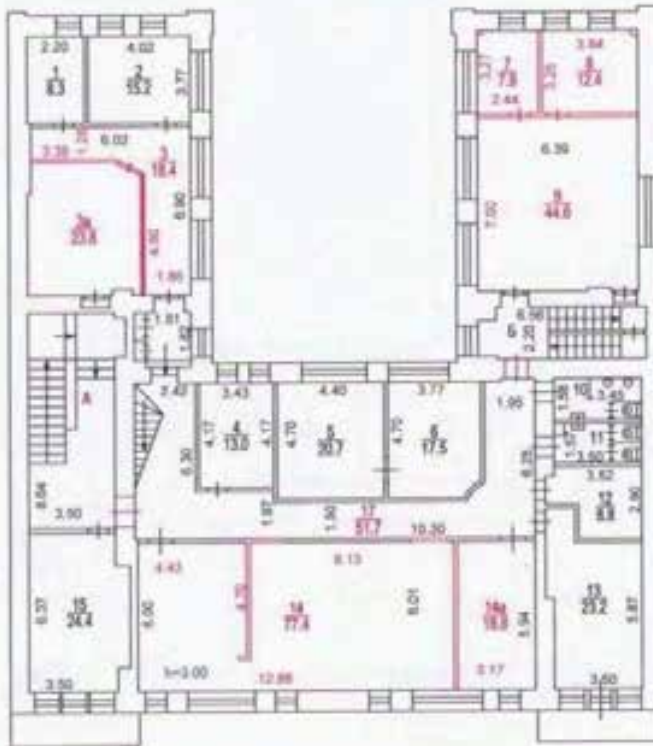


1 этаж (34,8 кв.м)

2 этаж (429,6 кв.м)



4 этаж (432 кв.м)



Сдается здание (B)

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5

Менделеевская 7 мин.



Площадь
4 248,8 м²



Этажность
2



Класс
B

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения

Отзыв о сайте

12 392 334 Р/мес.



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 12 020 500 ➤

Цена за метр 35 000 Р в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 916 394-53-07

🕒 Специалист работает с 9:00 по 19:00.

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Prædium



РИЕЛТОР

Алёна Массальская

★ Суперагент



 Конкуренты в радиусе 1 км Рекомендации по выбору места для бизнеса[Купить отчёт у партнёра](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу
предоставляет
ООО «Бест-
Плейс», ОГРН:
5167746245960

ID: L7805

Административно-офисный центр. Комплекс оснащен современными инженерными системами, противопожарной сигнализацией, приточно-вытяжной вентиляцией, кондиционирование помещений индивидуальное с помощью сплит-систем.

Особенности объекта и предложения:

Комплекс разной этажности от 2 до 4 этажей.

Кабинетная планировка.

Две лифтовые группы.

Мансарда открытая планировка.

Состояние в некоторых помещениях требуется косметика(каникулы обсуждаются).

Оборудованная большая кухня.

Переговорные комнаты.

Несколько входных групп(Лесная, Новолесная).

Наземная охраняемая парковка на 15-20 м\м.(входит в стоимость).

Ищем качественного арендатора готовы к сотрудничеству с брокерами.

Напишите автору

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

или узнайте подробности по телефону

+7 916 394-53-07

 [Отзыв о сайте](#)







Сдается здание, 845 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 27

Белорусская 5 мин. Белорусская 5 мин.

Маяковская 9 мин. [Посмотреть ещё 4](#)



Площадь
845 м²



Этажность
4

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в 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](#)

3 499 709 ₺/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 394 700



Цена за метр 49 700 ₺ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 985 009-92-74

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

АБ Риэлти

Суперагент

На Циан
10 лет

Объектов в работе
587



[Купить отчёт у партнёра](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу
предоставляет
ООО «Бест-
Плейс», ОГРН:
5167746245960

БЕЗ КОМИССИИ! Аренда от собственника!

В ЦАО сдается в аренду 4-этажное кирпичное здание 1908 года постройки. Класс В+.

1-ая линия Тверской, рядом с площадью Белорусского вокзала!

Общая площадь здания 845 кв.м.

1 этаж - 112 кв.м.

2 этаж - 240 кв.м.

3 этаж - 250 кв.м.

4 этаж - 243 кв.м.

Отдельный вход. Доступ 24/7. Здание без лифта.

Современный, качественный ремонт.

3 санузла. Высота потолков 3-4м.

На 1 этаже столовая с кухней.

Электроэнергия 117 кВт.

Центральные коммуникации.

Система кондиционирования и приточной вентиляции.

Противопожарная система, охранная сигнализация,
видеонаблюдение.

Наземная парковка во дворе - 5-6 м/м (включены в цену аренды).

Престижная локация - ЦАО, 5 мин. пешком до станций м.

Белорусская.

Прямой договор с собственником!

БЕЗ скрытых платежей и комиссий!

В цену включены эксплуатационные расходы и парковка.

Коммунальные расходы оплачиваются дополнительно.

Предоставляется юридический адрес. УСН. ИФНС 10.

Звоните и записывайтесь на просмотр!




Напишите автору

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

или узнайте подробности по телефону

+7 985 009-92-74



-  Приточная вентиляция
-  Центральное кондиционирование
-  Центральное отопление



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

АБ Риэлти

 Суперагент

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

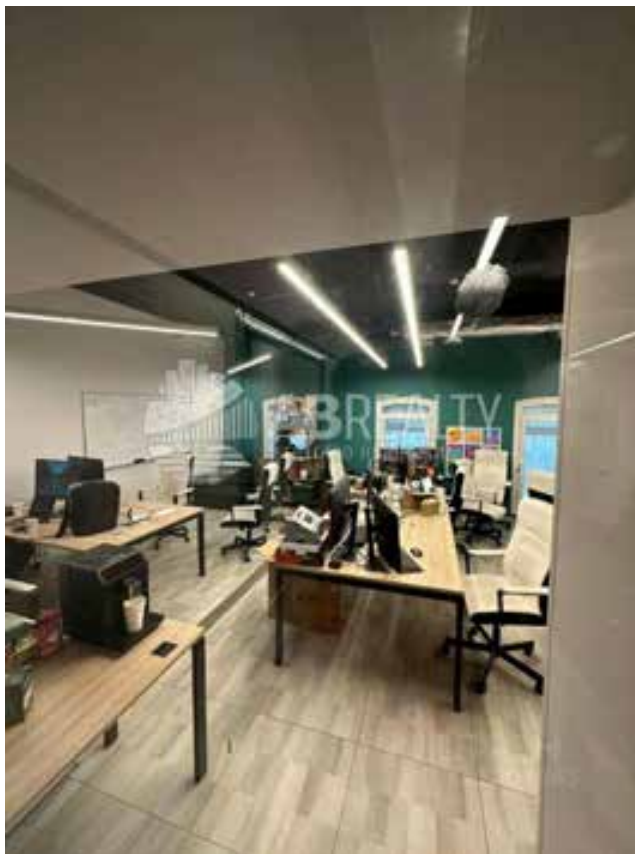


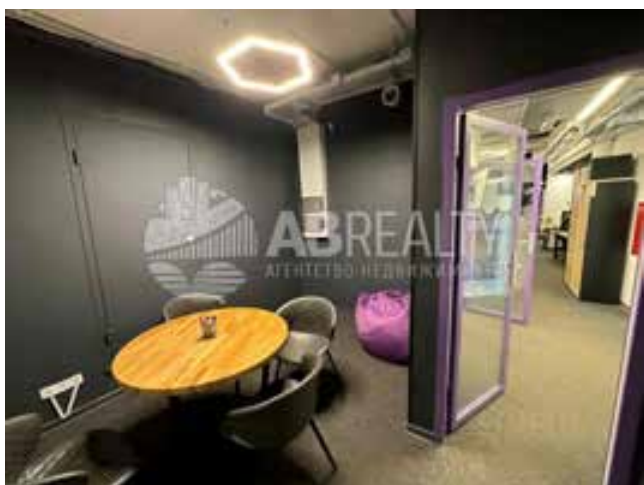
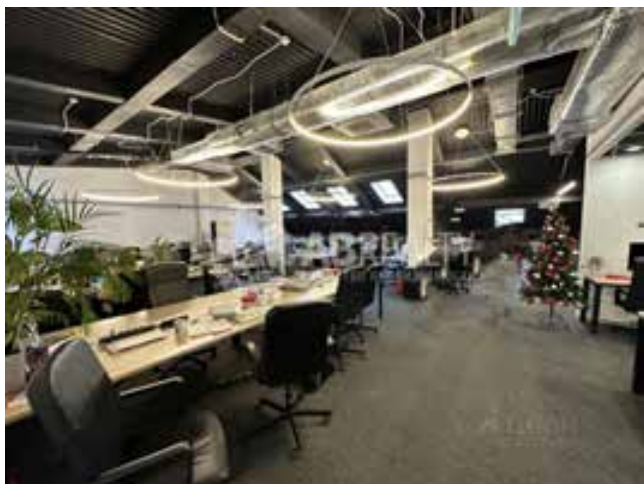
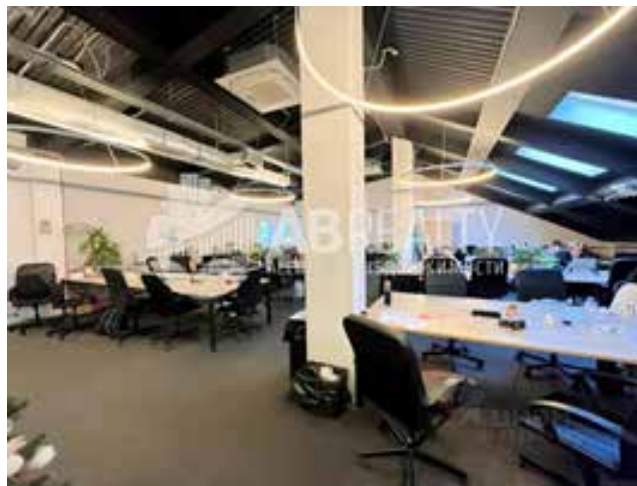




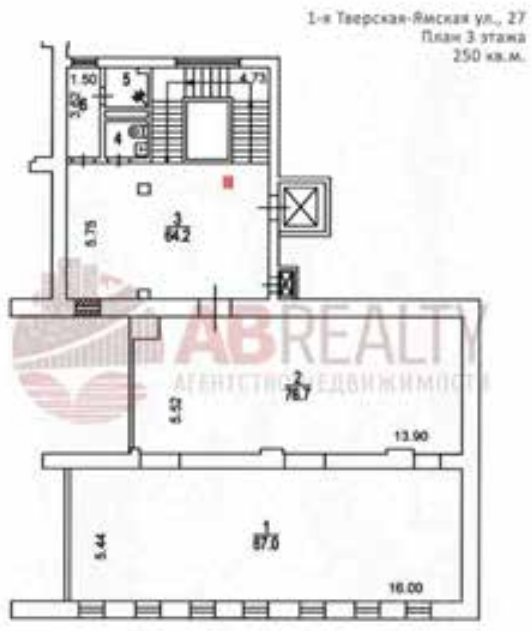
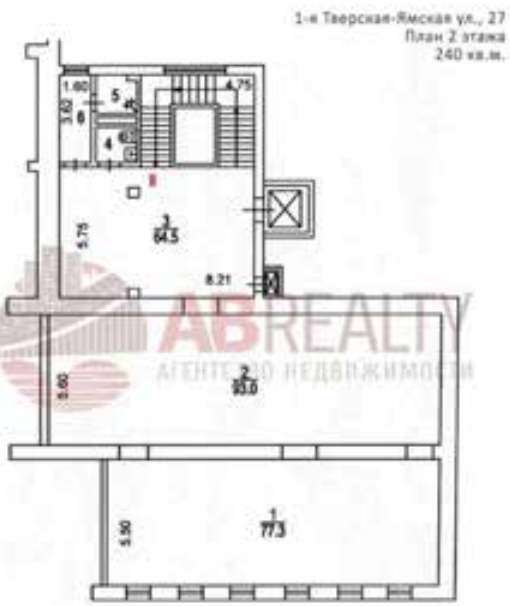
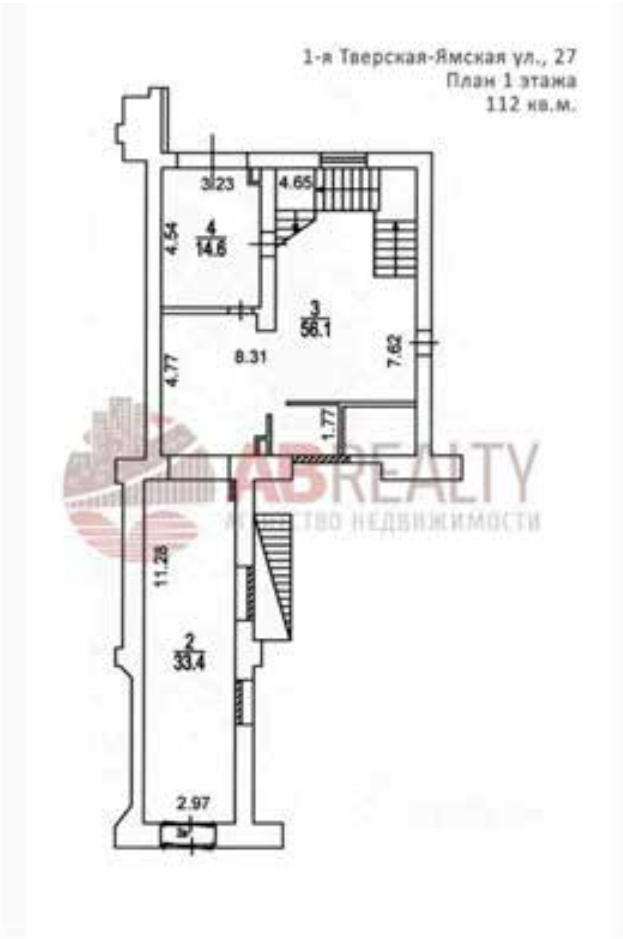




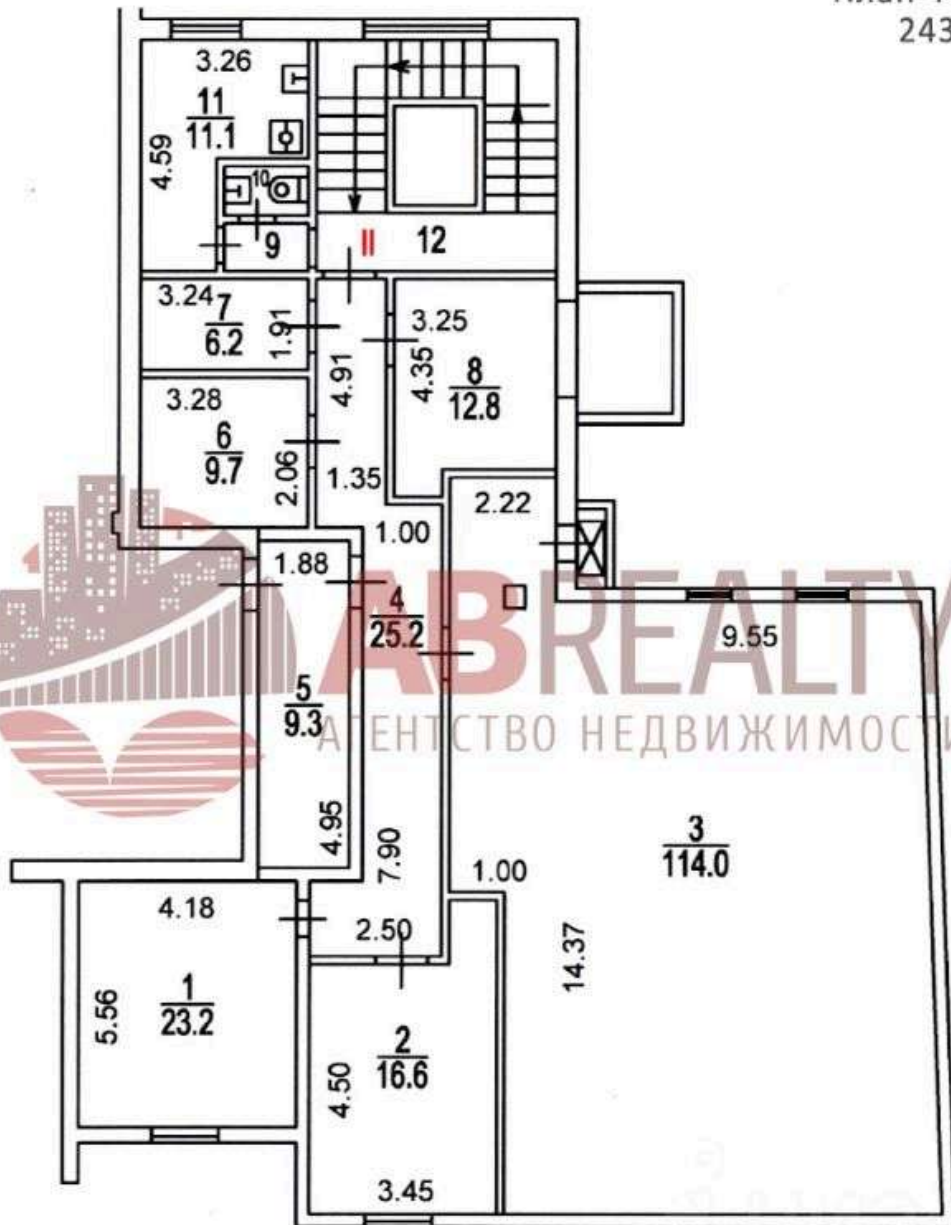








1-я Тверская-Ямская ул., 27
План 4 этажа
243 кв.м.



Сдается здание, 580 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Достоевского, 19С1

▲ Достоевская 🚶 5 мин.
▲ Менделеевская 🚶 13 мин.
▲ Новослободская 🚶 11 мин.

Площадь
580 м²Этажность
3

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в 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 у партнёра](#)
[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу
предоставляет
ООО «Бест-

1 500 000 ₽/мес. ▼
[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену



Цена за метр 31 035 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 964 565-84-07

☎ Номер только для звонков, сообщения
не дойдут

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

[Написать](#)
⚡ Быстро отвечает на сообщения


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Вертикаль

На Циан
9 лет

Объектов в работе
247



РИЕЛТОР

Дмитрий Денисов
★ Суперагент

★ 4,7 · 15

[Отзыв о сайте](#)

Передан через Диадок 19.03.2025 12:26 GMT+03:00
bbb654d9-2934-4fa1-a412-3e2886b32e1e
Страница 365 из 385



Плейс», ОГРН:
5167746245960

Прямая аренда от собственника!

Особняк. Отдельно стоящее здание, с новым офисным ремонтом. В пешей доступности 3 станции метро, не более 5 минут. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Характеристики помещения:

Общая площадь 580 м2.
Планировка кабинетная + открытая, смешанная.
Отдельный вход.
Высота потолка 3 м.
Электрическая мощность 50 кВт.
Пожарная сигнализация: датчики пожаротушения.
Долгосрочный договор. УСН.
Юр. адрес предоставляется.
Налоговая 5.
Парковка на 3 машино-места (включены в ставку)
Безопасность: круглосуточный доступ, , видеонаблюдение.
Долгосрочный договор .

Все условия обсуждаются в индивидуальном порядке!
Оперативный показ - звоните!

Данное помещение отлично подойдет под любой вид деятельности а именно: парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, спортзал, ломбард, аптека, продукты, общепит, шаурма, магазин, фотостудия, сра салон, алкомаркет, буфет, бытовая техника, детские товары, детский магазин, зоомагазин, зоотовары, интернет магазин, косметика, косметология, кофейня, кулинария, маникюр, массажный салон, обувь, одежда, оптика, пункт выдачи, рыба, салон связи, свободное назначение, столовая, студия танцев, супермаркет, суши, типография, торговля, турагенство, услуги, фото студия, антикафе, белье, бижутерия, бильярдная, йога, стройматериалы, сувениры, электронные сигареты, нотариальной конторы, и для частной практики.

Арт. 93231816

Напишите автору

 Отзыв о сайте



Передан через Диадок 19.03.2025 12:26 GMT+03:00
bbb654d9-2934-4fa1-a412-3e2886b32e1e
Страница 366 из 385



Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть



Можно ещё фото?

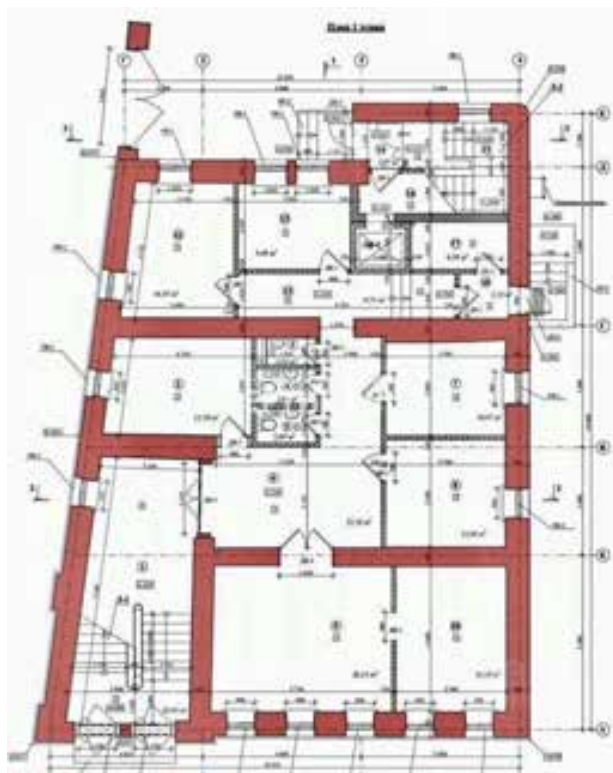
или узнайте подробности по телефону

+7 964 565-84-07



Центральное отопление



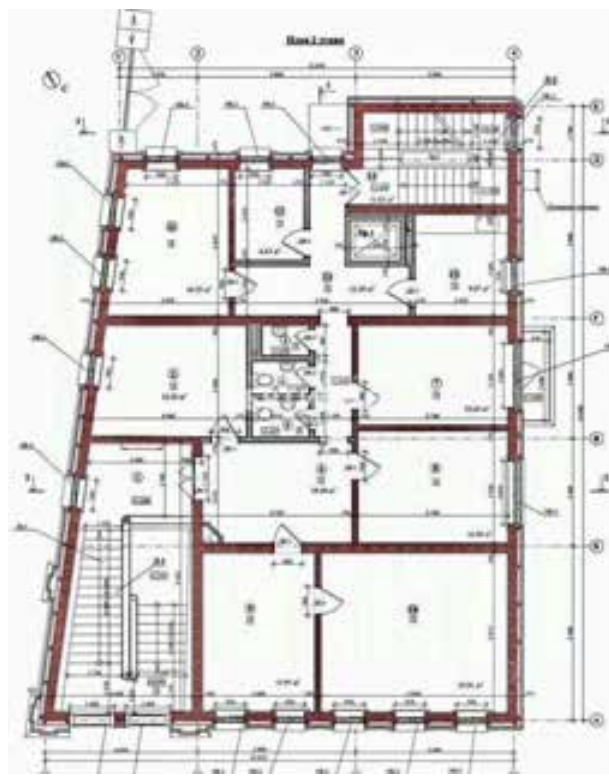
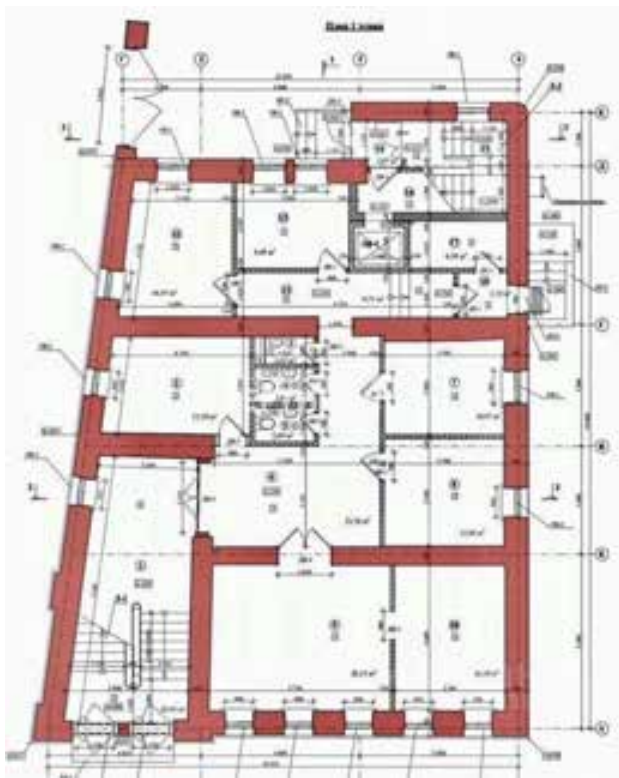


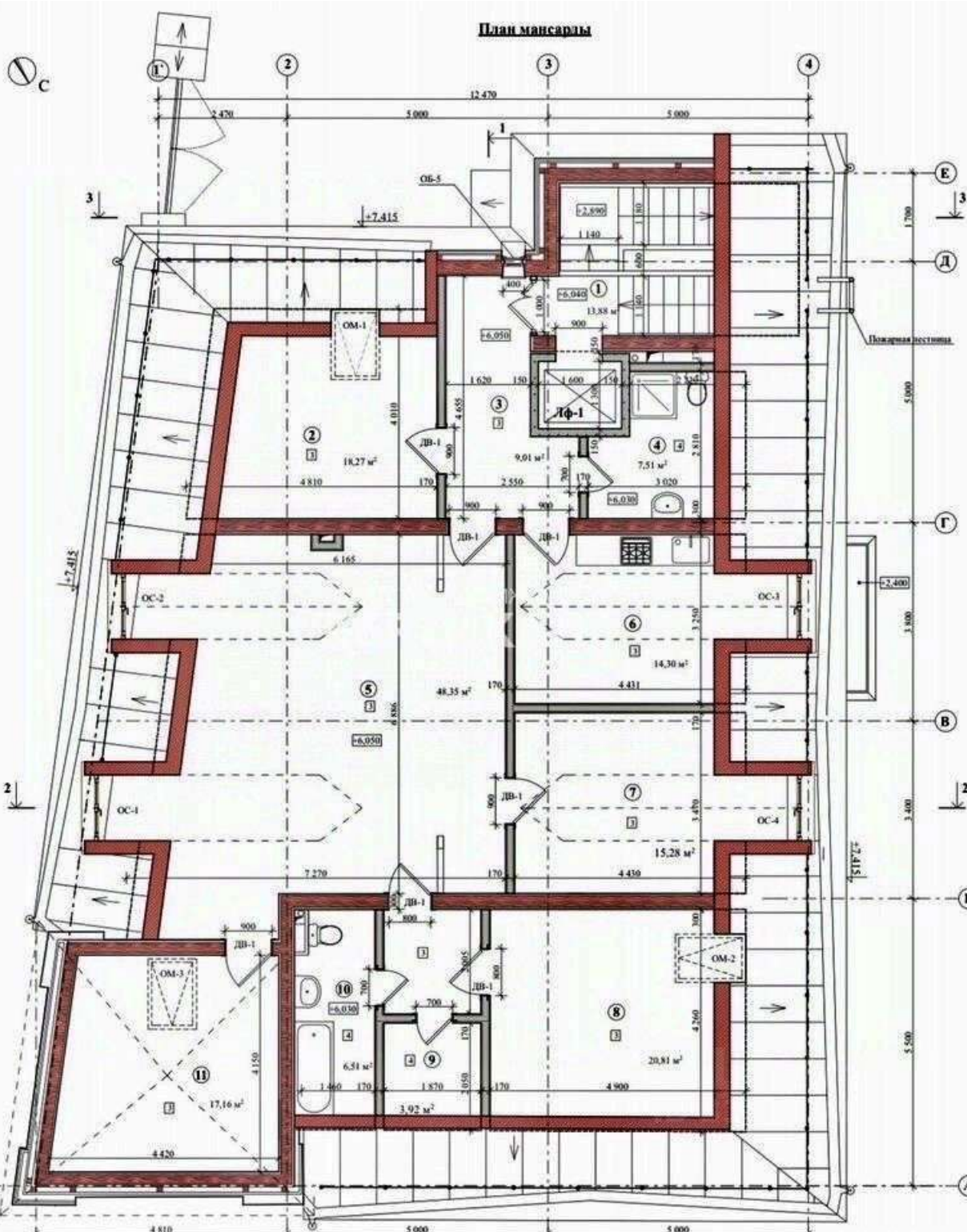












Сдается здание (B)

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

Цветной бульвар 5 мин. Сухаревская 12 мин.

Трубная 11 мин.



Площадь
600 м²



Этажность
3



Класс
B

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в 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 у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Услуги предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

1 500 000 ₽/мес.



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 455 000



Цена за метр 30 000 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+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



РИЕЛТОР

Особняки РЕНТАВИК

Суперагент

5,0 · 2



ПЛАТИМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Напишите или позвоните нам! 1)
Направим презентацию в мессенджер. 2) Показ в удобное время. 3)
Согласуем хорошие условия и договор.
Здание расположено в шаговой доступности от метро. Удобное
транспортное расположение. Через дорогу расположился
Екатериненский сквер, где можно прогуляться в обеденное время.

Налоговая: 07.

Лифты: Нет.

Вентиляция: Естественная.

Кондиционирование: Сплит-системы.

Безопасность: Круглосуточный доступ, Система пожаротушений,

Видеонаблюдение.

Парковка: Наземная.

Описание помещения: 1 этаж и антресоль.

Ранее располагался банк, есть депозитарий, хранилище, 2 кассы.

На 1 этаже есть 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: 1.

Лот 21324-80

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть



Можно ещё фото?

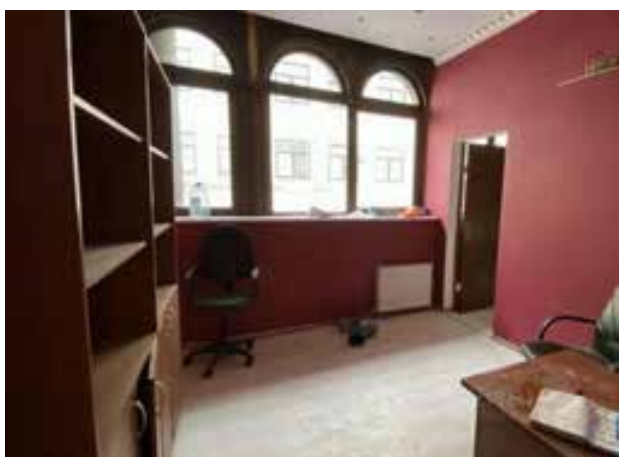


или узнайте подробности по телефону

+7 909 693-80-25



-  Естественная вентиляция
-  Местное кондиционирование

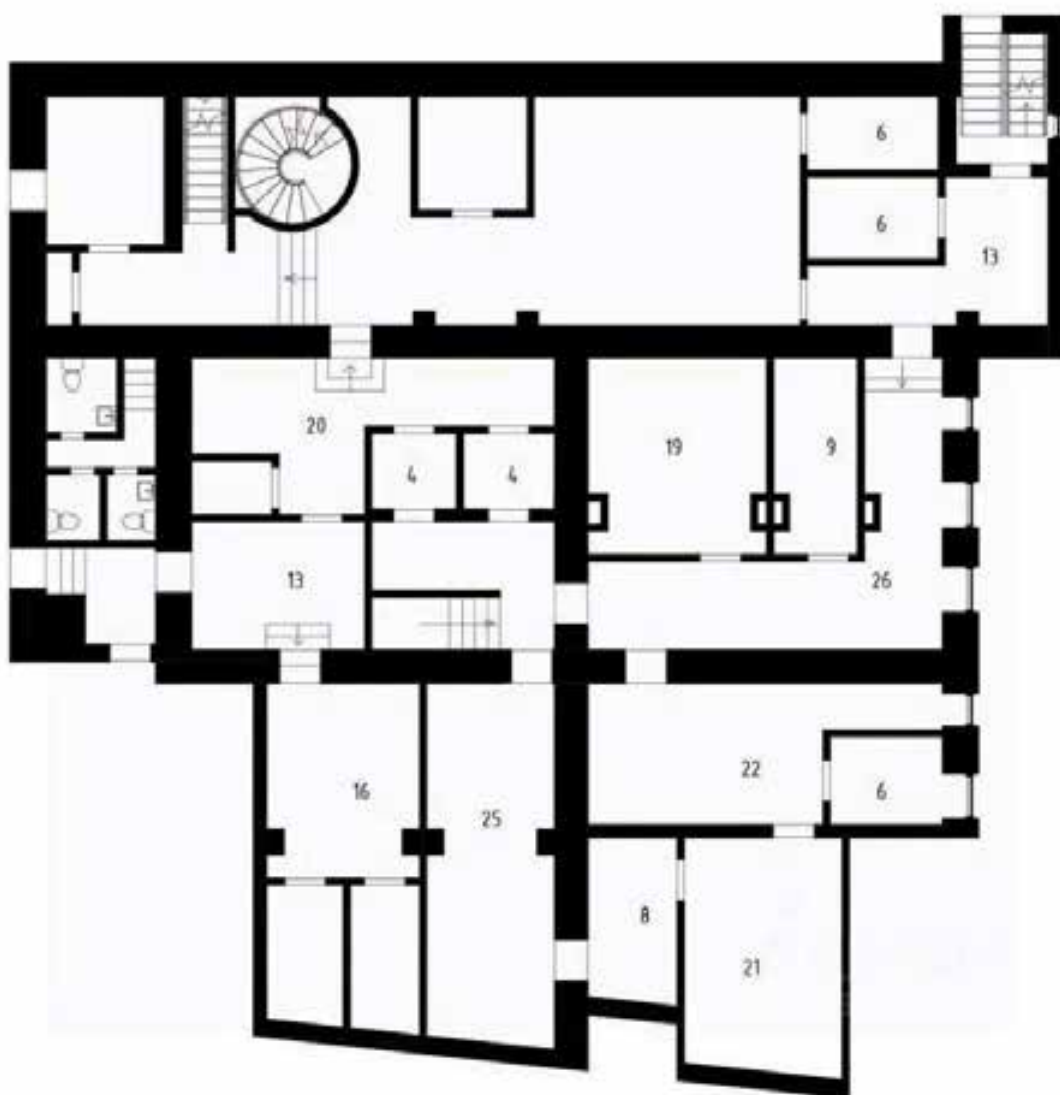


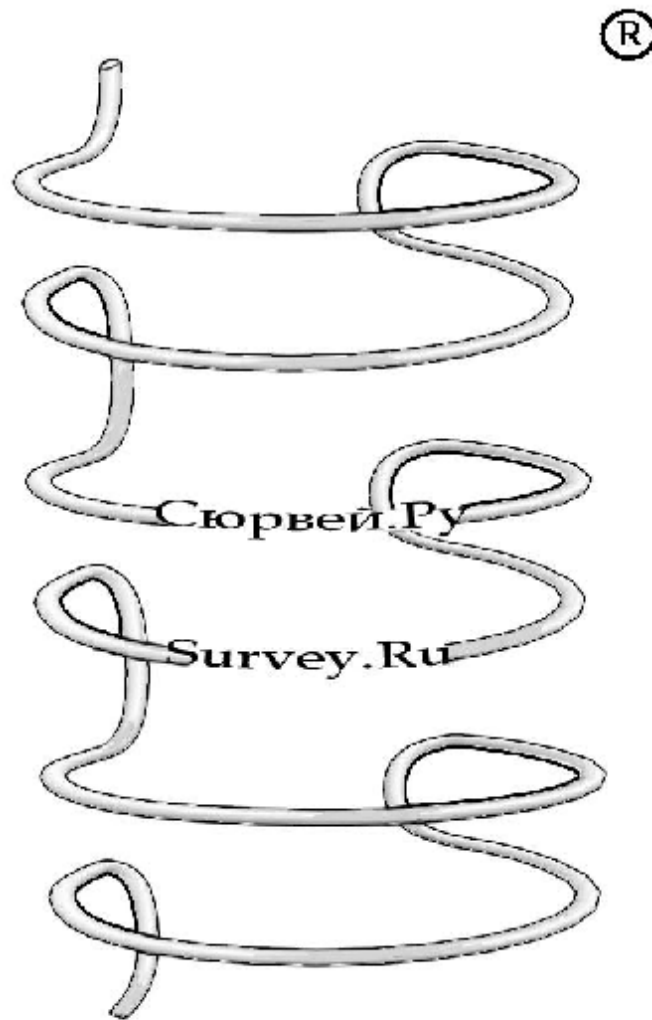


















Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	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	19.03.2025 12:26 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E69 23D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	19.03.2025 13:20 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа