

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

Ан. А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№500-267-06-0921

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

по состоянию на 24 сентября 2021 года.
(дата составления отчета: 24 сентября 2021 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 №6 от 22.09.2021 г. заключенного между Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут» и ООО «Сюрвей.ру», специалисты произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2 общей площадью 6 976,8 кв. м.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 24 сентября 2021 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 24 сентября 2021 года без НДС округленно составляет:

1 089 310 000,00 (Один миллиард восемьдесят девять миллионов триста десять тысяч рублей 00 копеек)¹

№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

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



4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	473 860 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	374 240 000,00
6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	241 210 000,00

2

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»



Ан. А. Миронов

² 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.....	13
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	14
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	15
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	15
2.5	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ.....	15
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	17
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	17
3.2	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	21
3.3	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	21
3.4	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	21
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	23
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:	23
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	23
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	23
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	25
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	25
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	26
5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
5.4.1	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6с2 (кадастровый номер 77:01:0004011:1030).....	28
5.4.2	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8 (кадастровый номер 77:01:0004011:1036).....	44
5.4.3	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10 (кадастровый номер 77:01:0004011:6242).....	66
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	92
5.5.1	Местоположение на карте г. Москвы.....	92
5.5.2	Локальное местоположение Объекта.....	93
5.5.3	Данные кадастрового учета:.....	95
5.6	ДАННЫЕ ВЫПИСОК ИЗ ЕГРН, УВЕДОМЛЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЕГРН	102
5.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:.....	108



6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	112
6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	112
6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	121
6.3 Анализ рынка объекта оценки	122
6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	142
6.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	142
6.3.3 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	143
6.3.4 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	146
7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	147
8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	151
8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	151
8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости.....	154
8.2.1 Сравнительный подход	154
8.2.2 Доходный подход	156
8.2.3 Затратный подход	159
8.3 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	160
9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	162
9.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....	163
9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	165
9.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1030.....	170
9.4 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:6242.....	174
9.5 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1036.....	178
9.6 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ.	182
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	183
10.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ.....	184
10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	186



10.3	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1030.....	189
10.4	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:6242.....	193
10.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1036.....	197
10.6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	201
10.7	ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК.....	201
10.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	202
10.9	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	203
10.10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	208
10.11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	210
10.12	РАСЧЕТ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ.....	211
10.13	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	213
10.13.1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030.....	213
10.13.2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242.....	214
10.13.3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036.....	215
10.14	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ.	217
11	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	218
11.1	АНАЛИЗ И ПРИЧИНЫ РАСХОЖДЕНИЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	218
11.2	РЕЗУЛЬТАТЫ СОГЛАСОВАНИЯ.....	219
11.3	ПОЭЛЕМЕНТНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	221
12	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	222
12.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ.....	223
13	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	224



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 №6 от 22.09.2021 г.



1.3 Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, МСФО (IFRS) 13 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., 25.09.2014 г., 28.12.2015 г., №№297, 298, 299, 611, 217н (соответственно).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
3	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок б/2	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Не применялся	0,00	662 140 948,04	0,50	285 574 453,10	0,50	473 857 700,57	473 860 000,00
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	522 946 362,87	0,50	225 535 867,40	0,50	374 241 115,14	374 240 000,00



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

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	337 050 359,23	0,50	145 361 760,80	0,50	241 206 060,02	241 210 000,00
---	-------------------------------------------------------	----------	-----------------------------------------------------------------------	---------------	------	----------------	------	----------------	------	----------------	----------------



1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 24 сентября 2021 года без НДС составляет: **1 089 310 000,00 (Один миллиард восемьдесят девять миллионов триста десять 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	473 860 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	374 240 000,00
6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	241 210 000,00



2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	24 сентября 2021 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Задание на оценку №6 от 22.09.2021 г.
Оцениваемый объект:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Заданием на оценку №6 от 22.09.2021 г.
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Азимут».
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.
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 инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	24 сентября 2021 года.
Срок проведения оценки:	С 22 сентября 2021 года по 24 сентября 2021 года.
Порядковый номер отчета:	500-267-06-0921
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
Телефон:	(+7 495) 509-22-72.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 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

Факс:	(+7 495) 505-39-45.
ОГРН:	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.
Расчетный счет:	4070 2810 8000 5501 5281 в Ф-л Московский N2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва.
Данные о страховании ответственности:	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.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

2.1 Перечень объектов оценки

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



2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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



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

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.5 Консолидация активов

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

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

- (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 РСБУ³ для целей настоящей оценки.

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

³ РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.



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

3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.

- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Оценщик не провел осмотр объекта оценки в период проведения работ.
- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.
- В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п.9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Учитывая факт того, что в рамках настоящей оценки рассматриваются земельные участки и расположенные на нем объекты капитального строительства (ОКС), которые в свою очередь используются наиболее эффективным способом (НЭИ), Оценщик полагает, что данные земельные участки не могут быть объектом сделки без расположенных на них ОКС, так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКСа – помещений). Т. о., учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (Объекты оценки) и право аренды на земельные участки, на котором расположены оцениваемые ОКС, то, в рамках настоящего Отчета, справедливая стоимость права аренды на земельные участки приняты равной нулю и входит в стоимость ОКС. При этом, Оценщик полагает, что стоимость прав аренды



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314

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

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

3.2 Заявление оценщика

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

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

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

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

3.4 Сведения о независимости оценщика

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Оценщик


Миронов Ал.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»


Миронов Ан.А./



4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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



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

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

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 24 сентября 2021 года.



5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.⁴

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.

⁴ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.



5.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

Так как предполагаемое использование результатов оценки - для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атриум», то



оценка производится без учета ограничений (обременений) прав, связанных с общей долевой собственностью и ограничением (обременением) права – доверительным управлением.

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

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



5.4 Фотографии объекта оценки.

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



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

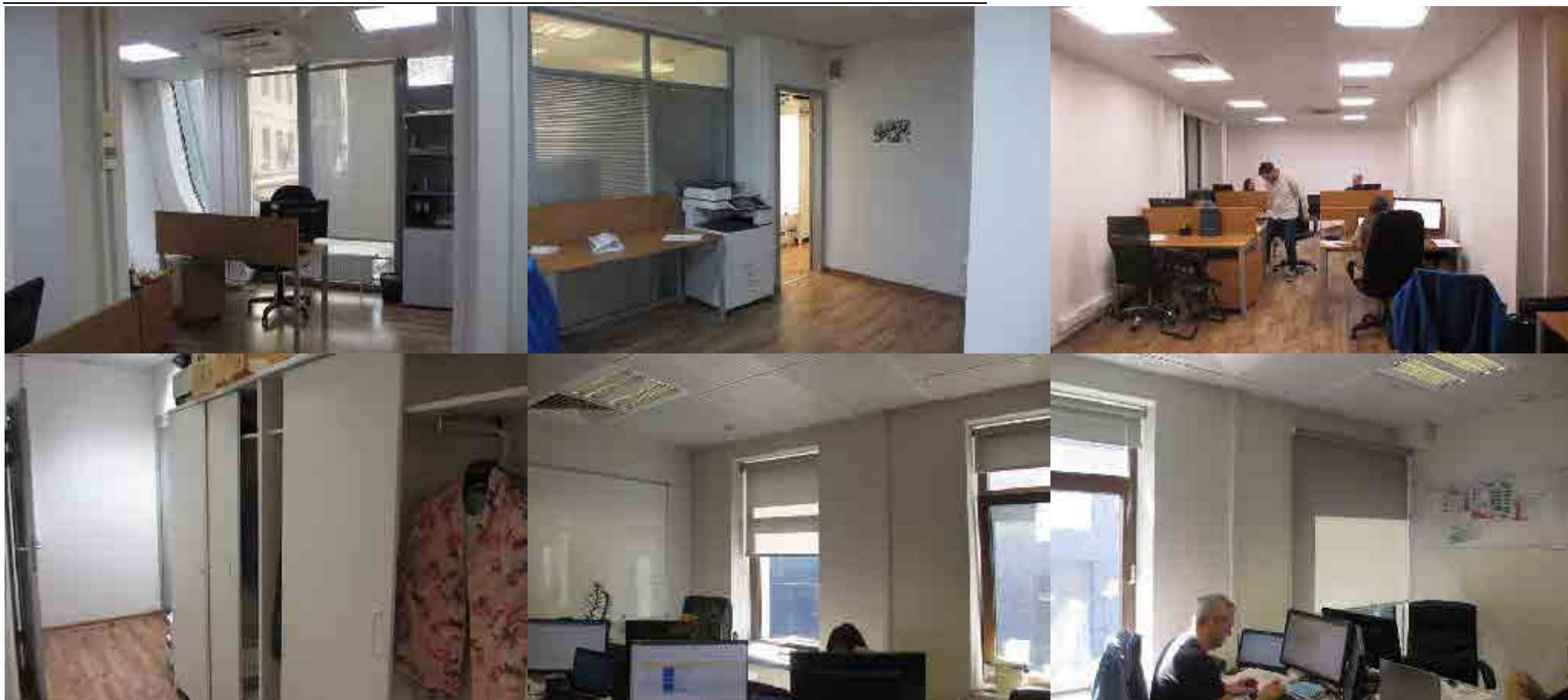
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



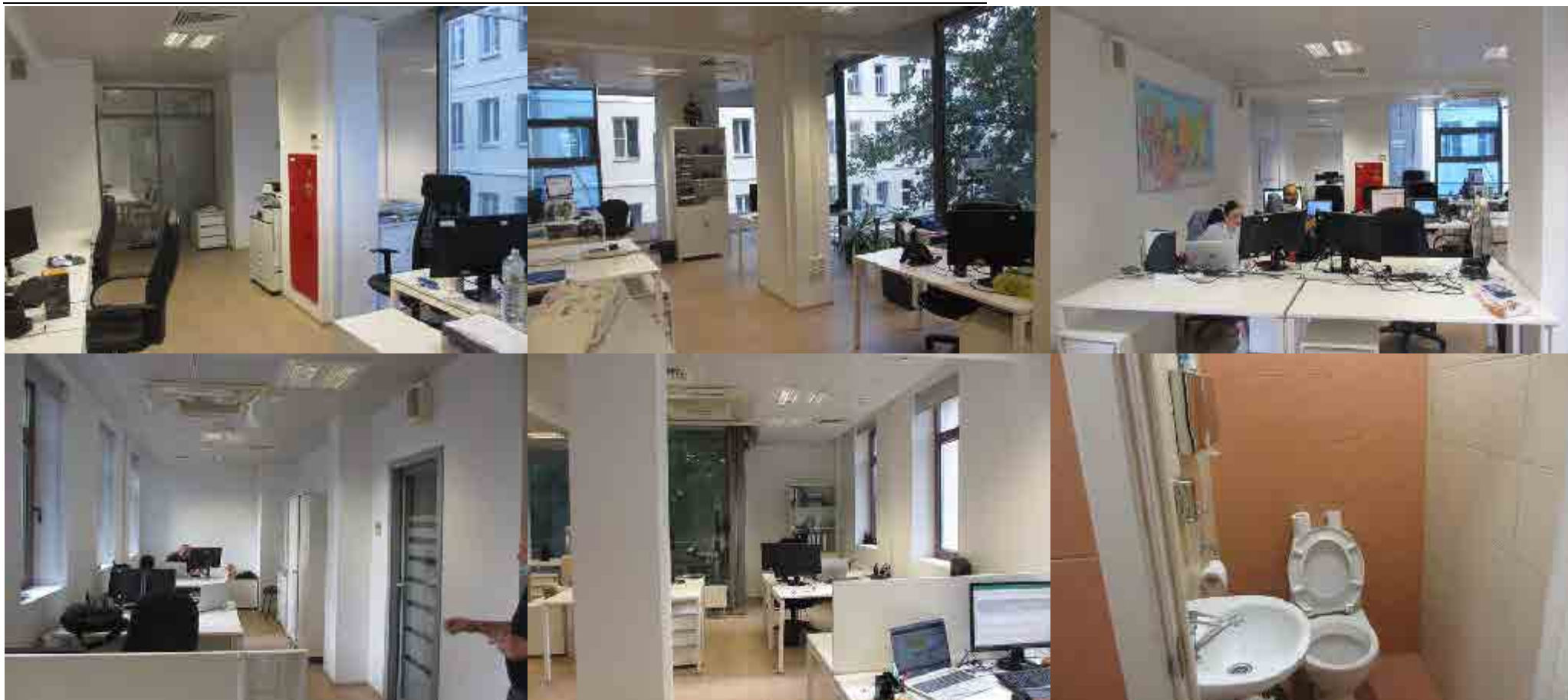




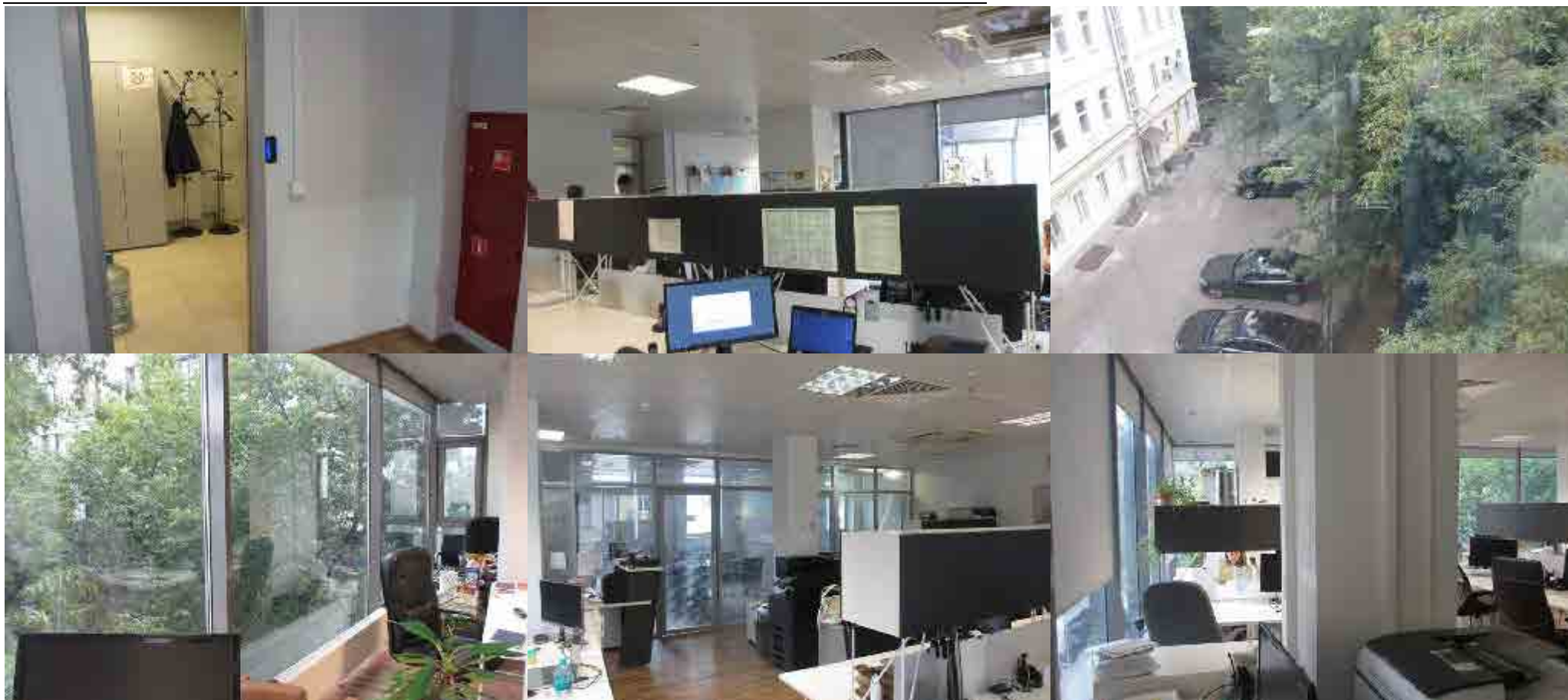














Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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





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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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





Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика



5.4.2 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 №500-267-06-0921

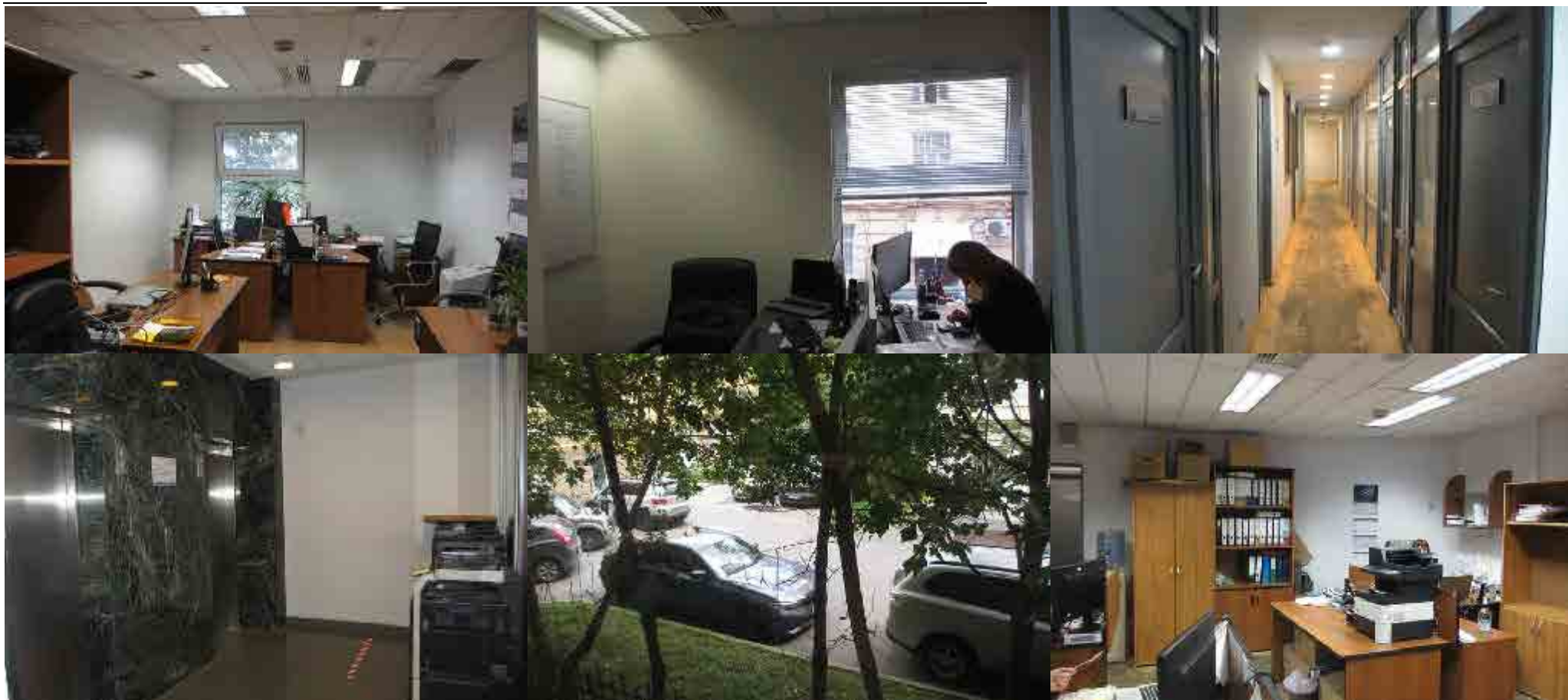
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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







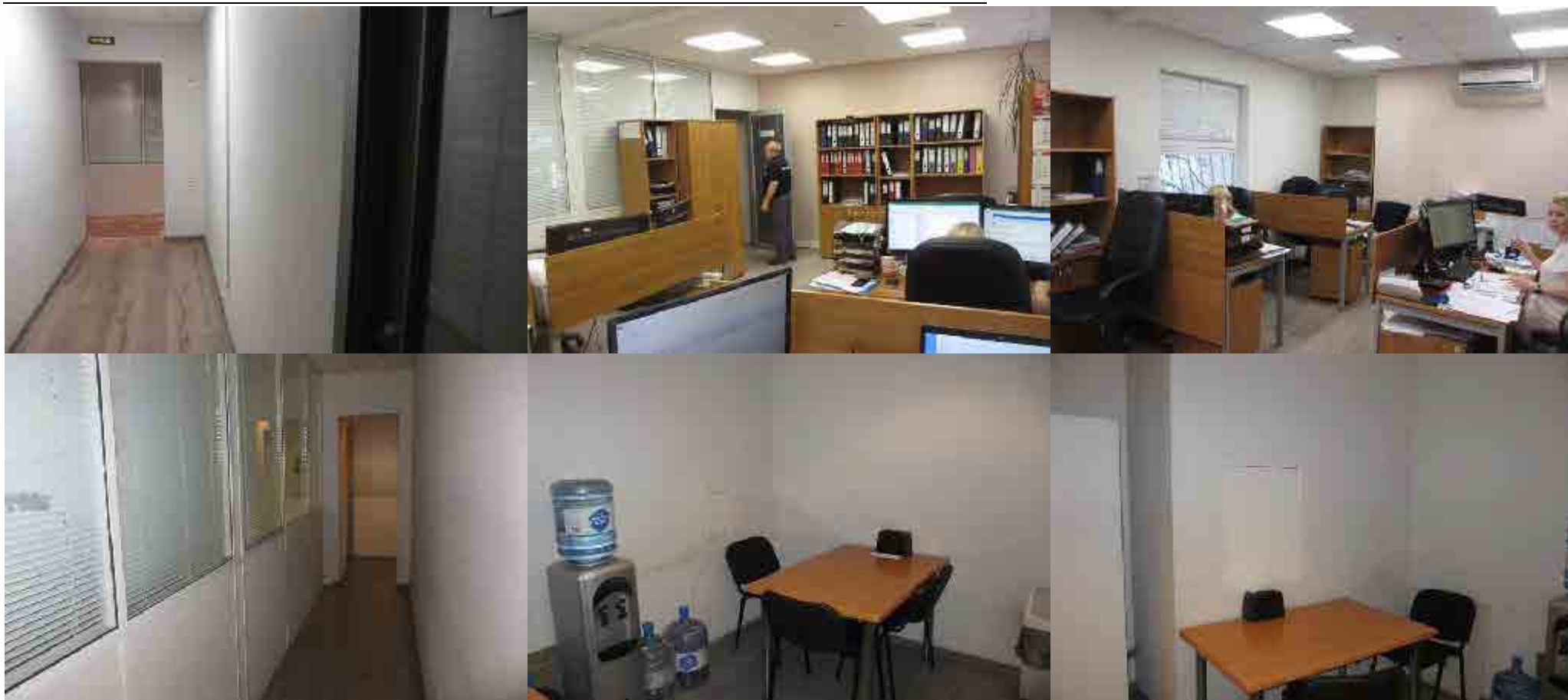
























Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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









Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



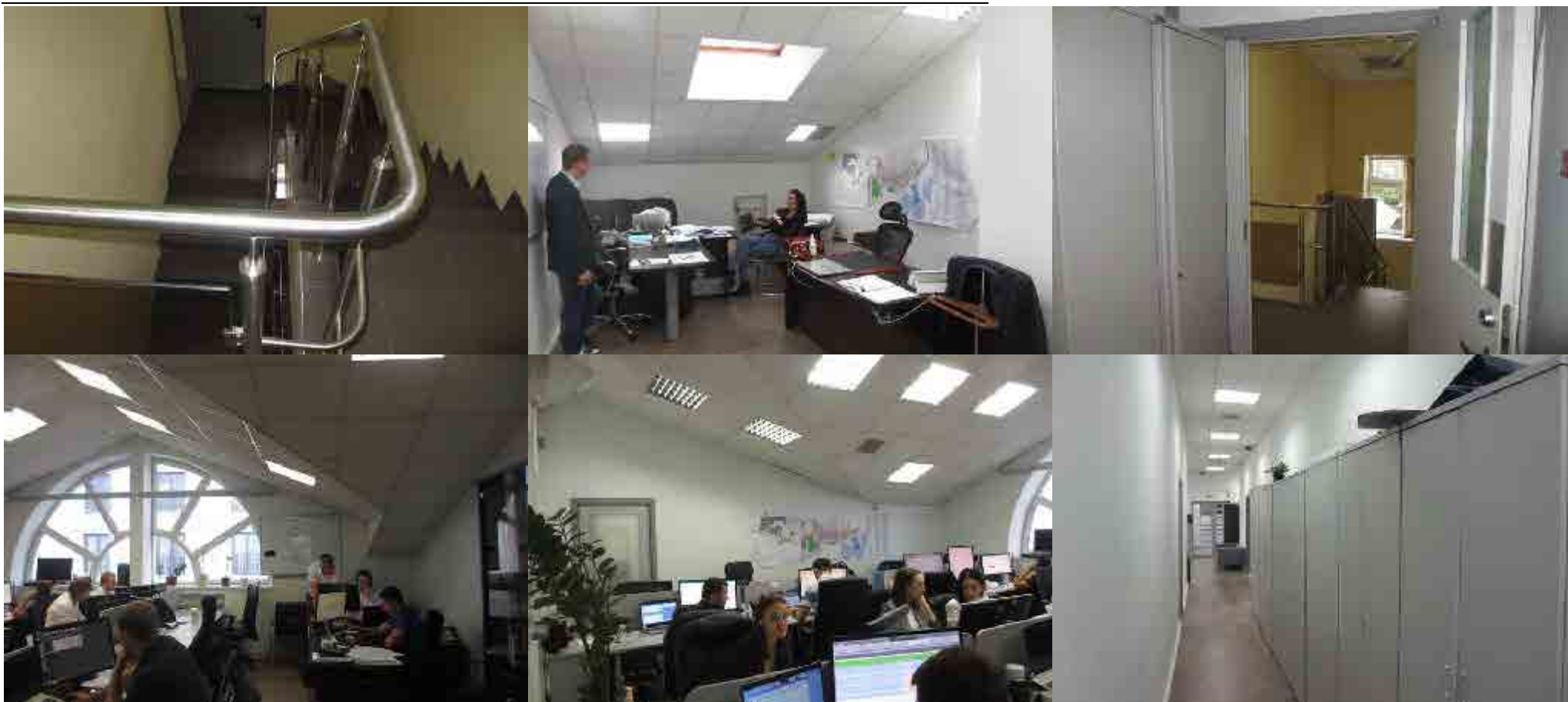
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314



Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика



5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

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

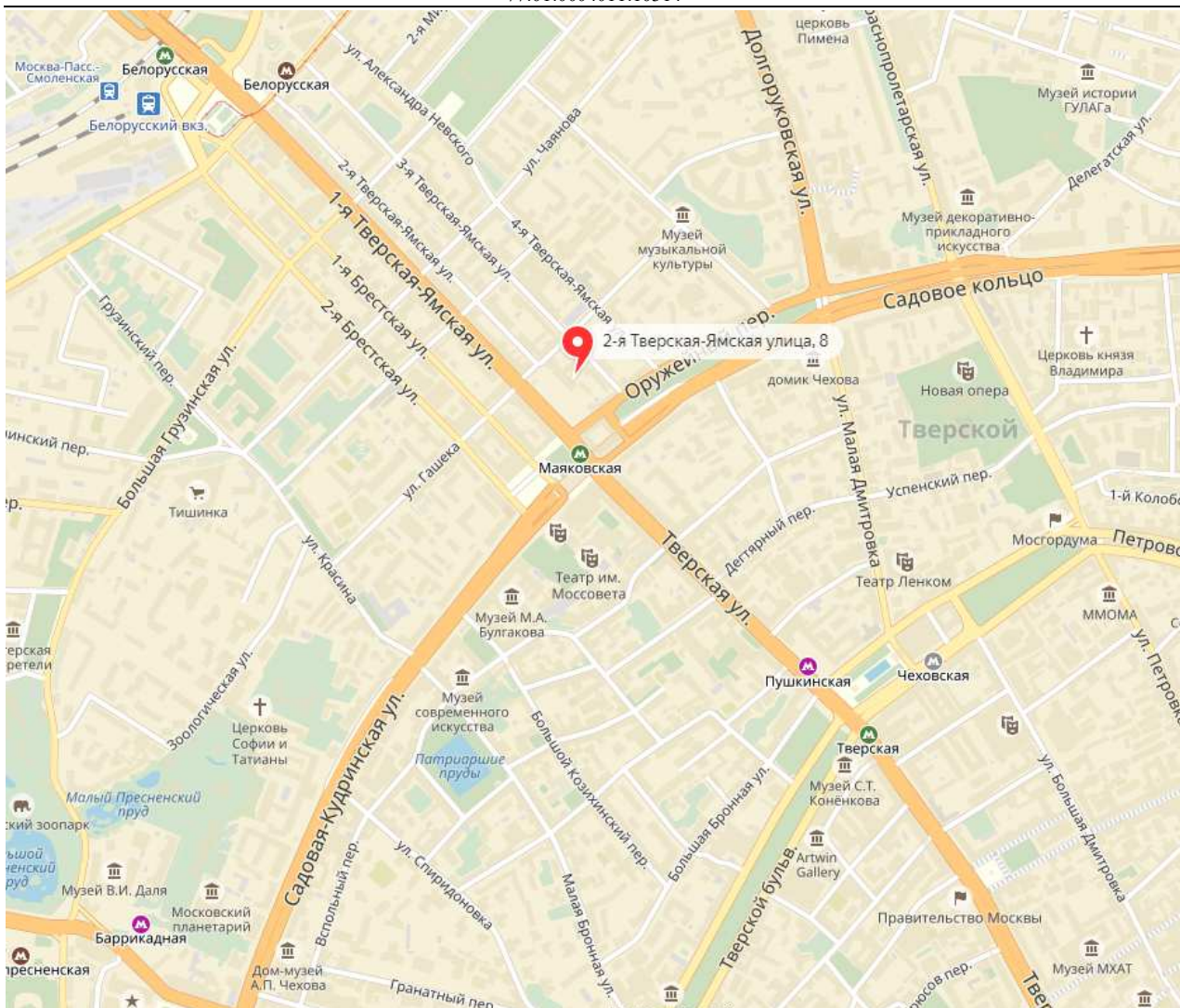
Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже.⁵

5.5.1 Местоположение на карте г. Москвы



⁵ Данные об объекте недвижимости приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету.





5.5.2 Локальное местоположение Объекта

Пешеходная доступность



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



Таблица 5-1 Станции метрополитена в ближайшем окружении

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»		
Отчет об оценке	№500-267-06-0921		
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314		

 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 №500-267-06-0921
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

5.5.3 Данные кадастрового учета:

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь	Единицы измерения	Кадастровая стоимость, руб.
77:01:0004011:39	Земли населенных пунктов	Эксплуатация административного здания	742,00	кв. м	97 587 513,52
77:01:0004011:40	Земли населенных пунктов	Эксплуатация здания под административные цели	483,00	кв. м	63 885 893,19
77:01:0004011:10314	Земли населенных пунктов	Эксплуатации части здания под административные цели	298,00	кв. м	37 191 907,88

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Документ права	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8493 от 18.11.2019 г.	693 612 763,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8492 от 19.11.2019 г.	490 950 465,93
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-5707 от 22.08.2019 г.	361 227 439,99
	Итого:				1 545 790 668,92



Земельный участок на Кадастровой карте

Найти

153 **Земельные участки** ¹

1. **77:01:0004011:39**
г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 8
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

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

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

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



Земельный участок на Кадастровой карте

Участки 77:01:0004011:70 Найти

Земельные участки ★

1. 77:01:0004011:70
г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 10
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0004011:70
Кад. квартал:	77:01:0004011
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 10
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	63 885 893,19 руб.
Декларированная площадь:	483 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	эксплуатации здания под административные цели
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	09.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	09.01.2019

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

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

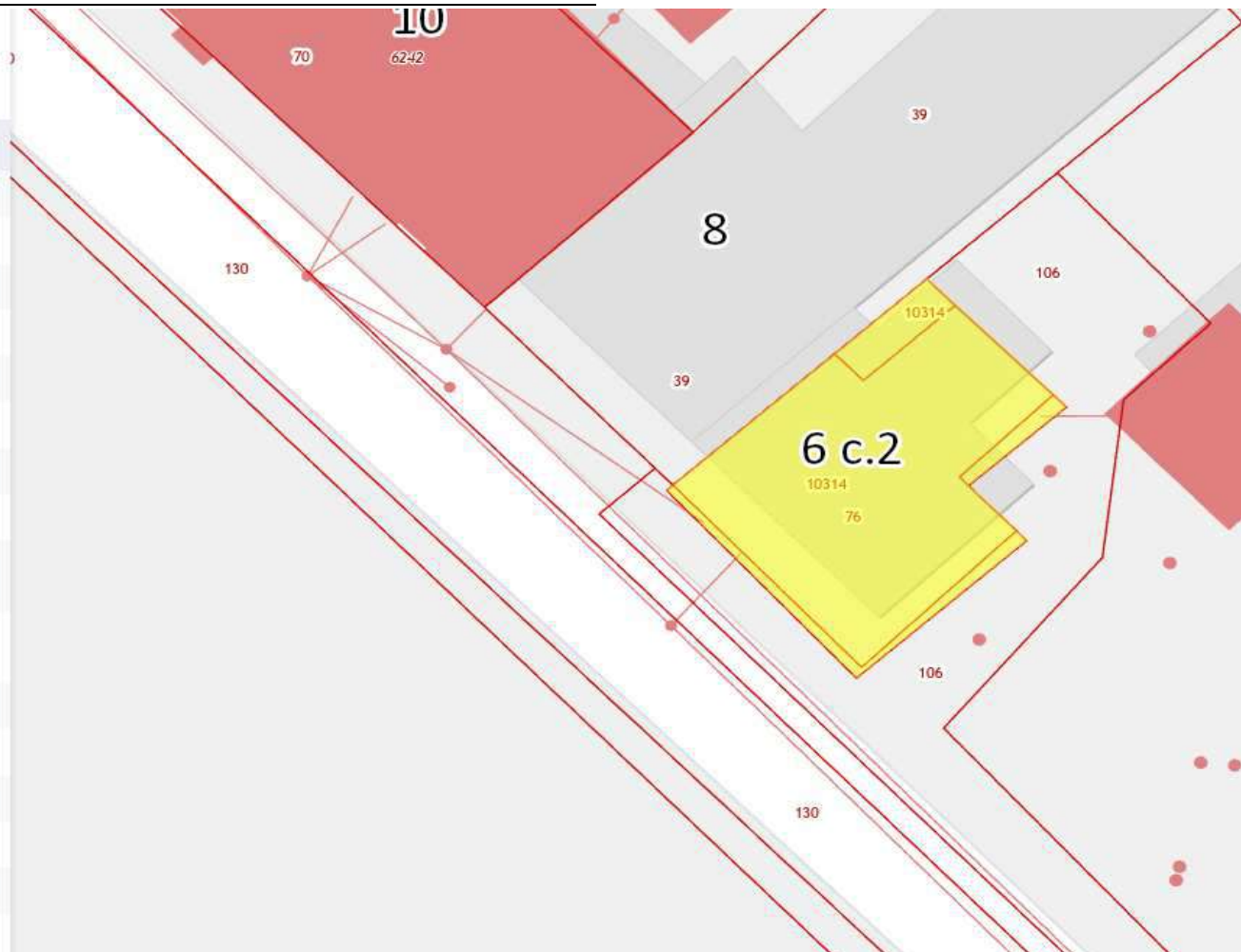
Земельный участок 77:01:0004011:10314

эксплуатации части здания под административные цели

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:01:0004011:10314
Кадастровый квартал:	77:01:0004011
Адрес:	-
Площадь уточненная:	298 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения административных зданий
по документу:	эксплуатации части здания под административные цели
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	37 191 907,88 руб.
дата определения:	28.05.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	17.06.2021
дата применения:	28.05.2021



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

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Данные кадастрового учета строений

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1036
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС'а:	3172
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	693612763
Дата внесения стоимости:	14.06.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 8
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	5
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Монолитные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1999
(ОКС) Завершение строительства:	1999
Дата обновления информации:	20.08.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	4300920
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009 (Общая долевая собственность)	№ 77:01:0004011:1036-77/011/2019-2 от 14.08.2019 (Доверительное управление)
Найти объект на публичной кадастровой карте	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

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



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Объект капитального строительства

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

Кадастровый номер: **77:01:0004011:6242**

Статус объекта: **Ранее учтенный**

Дата постановки на кадастровый учет: **16.02.2017**

Площадь ОКСа: **2403**

Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **490950465,93**

Дата внесения стоимости: **09.01.2019**

Дата определения стоимости: **01.01.2018**

Адрес (местоположение): **г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10**

(ОКС) Тип: **Здание (Нежилое здание, Здание)**

(ОКС) Этажность: **6**

(ОКС) Подземная этажность: **1**

(ОКС) Материал стен: **Кирпичные**

Дата обновления информации: **20.08.2019**

Ранее присвоенные номера

Условный номер: **24379**

Инвентарный номер: **668/5**

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77-12/029/2009-457 от 03.12.2009 (Общая долевая собственность)	№ 77:01:0004011:6242-77/011/2019-4 от 14.08.2019 (Доверительное управление)
	№ 77-77/011-77/011/014/2015-361/2 от 22.10.2015 (Аренда)

[> Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1030
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС'а:	1433,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	361227439,99
Дата внесения стоимости:	12.03.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Москва, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 6, строен 2
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	7
(ОКС) Подземная этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Монолитные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2008
(ОКС) Завершение строительства:	2008
Дата обновления информации:	20.08.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	4306717
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015 (Общая долевая собственность)	№ 77:01:0004011:1030-77/011/2019-5 от 14.08.2019 (Доверительное управление) № 77:01:0004011:1030-77/011/2018-2 от 10.07.2018 (Аренда)
> Найти объект на публичной кадастровой карте	

[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

[Открытые данные](#)

[Реестр кадастровых инженеров](#)

[Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями](#)

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



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

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



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

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



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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

		зарегистрированные в ФСФР 08.11.2011 за № 1507-94111384-4; Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТРМ900000001К для юридических лиц от 25.11.2009; Акт приема-передачи от 25.11.2009
28	Правообладатель (правообладатели)	данные о правообладателе отсутствуют
29	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	не зарегистрировано
39	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда, г.Москва, ул.Тверская-Ямская 2-Я, д.10, часть объекта, подвал. I помещ. комн7-14,14а, 16,17, площадь 43.1 кв.м; часть объекта, подвал. I помещ. комн19,19а, 20-25, 30-36, площадь 123.7 кв.м; часть объекта, 1-й этаж. I помещ.комн.1,1а, 2, 2а, 26,2в, площадь 268.7 кв.м
40	дата государственной регистрации:	22.10.2015
41	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/014/2015-361/2
42	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.10.2015 в течении 5 (пяти) лет
43	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Форум Р", ИНН: 7718801909
44	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 08.10.2015, дата регистрации 22.10.2015, №77-77/011 -77/011/014/2015-361/1

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



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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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



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

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

		подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание		организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки		недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд			
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	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	№500-267-06-0921
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

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

Критерии объекта оценки:

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

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



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

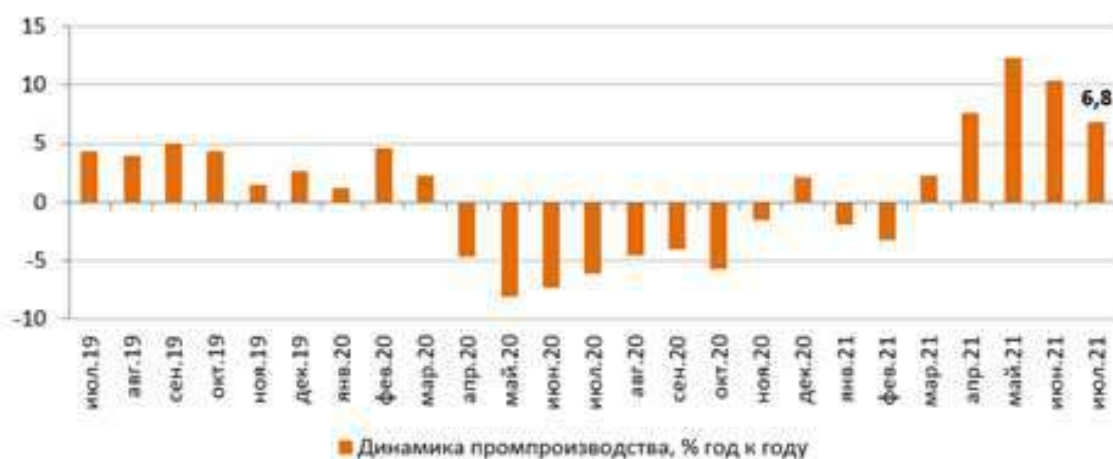
6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в реальном выражении в июле 2021 года замедлился до 4,7% после роста на 8,9% (по уточненной оценке) месяцем ранее. По итогам января-июля ведомство оценило рост ВВП в 4,8% к соответствующему периоду 2020 года. При этом согласно пояснениям ведомства, замедление роста ВВП в июле фиксируется не только к 2020 году (что объясняется более высокой базой), но и к показателям 2019 года. В частности, рост ВВП в июне 2021 года к июню 2019 ведомство оценивает в 2,3%, а в июле 2021 к июлю 2019 года – всего на 0,4%.

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

По данным Росстата, в июле 2021 года рост промышленного производства на фоне низкой базы аналогичного периода годом ранее составил 6,8%. При этом темп роста промышленности продолжил замедляться после увеличения на 10,2% в июне и роста на 11,9% в мае (по уточненным данным). По итогам января-июля 2021 года промышленное производство выросло на 4,4%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» замедлила рост до 11,6% после роста на 13,7% в июне. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 3,4% после увеличения на 7,6% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска составил 6,5% после увеличения на 8,1% в



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

июне. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска составил 16,7% после роста на 33,5% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'21	-1,8	+14,3	+5,3	+30,5
Май'21	+12,1	+11,8	+8,1	+26,4
Июнь'21	+13,7	+7,6	+8,1	+33,5
Июль'21	+11,6	+3,4	+6,5	+16,7
Январь-июль'21	+1,5	+5,6	+7,6	+21,0

Таким образом, в июле 2021 наблюдалось ухудшение динамики во всех без исключения сегментах промышленного производства. При этом по итогам января-июля все сегменты показывают положительную динамику, а наибольшие темпы прироста наблюдаются в «Водоснабжении». Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Июль 2021	Июль 2021 / Июль 2020	Январь-июль 2021 / Январь-июль 2020
Добыча угля, млн тонн	244	+8,0%	+8,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	299	+11,8%	-1,7%
Природный газ, млрд м3	386	+15,9%	+15,1%
Мясо скота, млн тонн	1,8	-2,0%	-0,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,7	-2,9%	-3,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,4	+31,5%	-3,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	104	-8,8%	+21,3%
Спецодежда, млрд руб.	11,7	-36,5%	-24,0%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,9	-3,3%	-4,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	13,3	+11,2%	+8,3%
Цемент, млн тонн	32,6	+9,7%	+4,1%
Бетон товарный, млн м3	20,5	+23,9%	+13,9%
Прокат готовый, млн тонн	38,5	+7,0%	+8,1%
Трубы стальные, млн тонн	6,3	-5,8%	+0,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	838	-9,8%	+34,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	100	+37,2%	+54,8%



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

В добывающем сегменте продолжается рост объемов добычи **угля, природного газа и нефти**. При этом **добыча угля** ускорила свои годовые темпы роста в июле с 2,2% до 8%, в то время как рост **добычи газа** замедлился с 25,5% до 15,9%. По итогам полугодия в добывающем сегменте по-прежнему выделяется динамика **добычи нефти**, остающаяся отрицательной (-1,7% после снижения на 3,6% по итогам I полугодия). В продовольственном сегменте отметим замедление сокращения выпуска **мяса скота** (-2% после -3,2% в июне), а также переход к снижению производства **мяса птицы** (-2,9% после увеличения на 1,9% месяцем ранее). **Производство рыбы и рыбных продуктов** показало значительный рост (+31,5% после снижения на 10,3% в июне). В легкой промышленности отметим переход к сокращению выпуска **трикотажных и вязаных изделий** после резкого роста месяцем ранее (-8,8% после роста в июне на 54%), при этом объемы производства **спецодежды** ускорили темпы падения (-36,5% после снижения на 11,6% месяцем ранее). Что касается производства **стройматериалов**, то большинство товаров из данной группы демонстрирует преимущественно умеренные темпы роста, при этом выпуск **блоков и прочих сборных изделий** замедлил темпы роста с 16,2% до 11,2%, а увеличение выпуска с начала года замедлилось до 8,3% после 11,5% по итогам полугодия. С другой стороны, рост производства **цемента и товарного бетона** увеличился до 9,7% и 23,9% соответственно после 8,7% и 20,2% месяцем ранее. В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Так, рост производства **готового проката** замедлился до 7% после увеличения на 11,5% в июне, при этом выпуск **стальных труб** сократился на 5,8% после слабого увеличения на 0,8% месяцем ранее. Производство **легковых автомобилей** перешло к снижению на 9,8% (при этом рост за январь-июль замедлился до 34,3% после +44,3% по итогам I полугодия). Вместе с этим значительный рост выпуска **грузовых автотранспортных средств**, зафиксированный в июне (+78,9%) замедлился до +37,2%. По итогам января-июля темпы роста производства этой позиции изменились незначительно (снизились до 54,8% с 59,7% по итогам I полугодия 2021 года).

В конце августа Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2021 года. Этот показатель составил 11,601 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 4,386 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,6 раза.

Показатель	ИП 2021 г.	Справочно: ИП 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+11 600,7	+4 385,6
Доля убыточных предприятий	28,8%	35,3%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 6,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:



Вид деятельности	Сальдированный результат в IP 2021 г., млрд руб.	IP 2021 г. / IP 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+304,3	+55,3%
Добыча полезных ископаемых	+2 681,9	> в 2,2 раза
Обрабатывающие производства	+3 713,9	> в 2,8 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+573,1	+57,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+484,0	+32,5%
Водоснабжение	+45,4	> в 3,2 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 300,7	> в 4,5 раза
Строительство	+56,1	+15,5%
Транспортировка и хранение	+415,3	> в 2,2 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+24,2	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-8,5	-
Информация и связь	+250,9	+12,9%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+17,4	-

По итогам I полугодия 2021 года почти все представленные Росстатом виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением является сектор «**Почтовая связь и курьерская деятельность**», который зафиксировал убыток в 8,5 млрд руб. Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то кратный рост показали виды деятельности «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (> в 4,5 раза), «**Водоснабжение**» (>3,2 раза), «**Обрабатывающие производства**» (> в 2,8 раза), «**Добыча полезных ископаемых**» (> в 2,2 раза), а также «**Транспортировка и хранение**» (> в 2,2 раза). Из видов деятельности, значительно замедливших свой рост, отметим «**Строительство**» (+15,5% после роста в 3,5 раза за январь-май).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в июле составила 229 млрд руб. после 204 млрд руб. месяцем ранее. По пояснениям Банка России, на рост прибыли повлияло, в том числе, восстановление резервов в связи с переуступкой проблемной задолженности. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила рекордные 126,8 млрд руб. Для сравнения, в июне 2020 года прибыль сектора составила 187 млрд руб. По итогам января-июля 2021 года прибыль Сбербанка составила 722 млрд руб., а прибыль всех российских банков составила 1,4 трлн руб. по сравнению с 975 млрд руб. годом ранее.



Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц вырос на 2% до 112,4 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** вырос на 697 млрд руб. (рост ускорился до 1,5% после 0,4% в июне, что существенно выше среднемесячного темпа роста первого полугодия 2021 года) и составил 40,6 трлн руб. По комментариям ЦБ, рост наблюдался по широкому кругу крупных компаний из таких отраслей, как телекоммуникации, нефть и газ, пищевая промышленность, а также транспорт. Компании могли сместить свои планы по заимствованиям до возможного повышения их стоимости банками. В свою очередь, **кредитный портфель физических лиц** увеличился на 408 млрд руб. до 23,2 трлн руб. По состоянию на 1 августа 2021 года совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых организаций) составил 63,8 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне остающихся на высоком уровне темпов роста кредитования ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в августе недельный рост цен колебался от нуля до +0,1%. Несмотря на традиционную дефляцию в августе, снижения цен по итогам месяца не произошло: лишь в одну из недель была зафиксирована символическая дефляция в 0,01%. По итогам месяца ведомство оценило рост цен в 0,17%. С начала 2021 года инфляция составила 4,69%. В годовом выражении по состоянию на 1 сентября рост цен ускорился, составив 6,68% после 6,46% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.

Месяц	2020	2021
Май	0,30%	0,74%
Июнь	0,20%	0,69%
Июль	0,40%	0,31%
Август	0,00%	0,17%



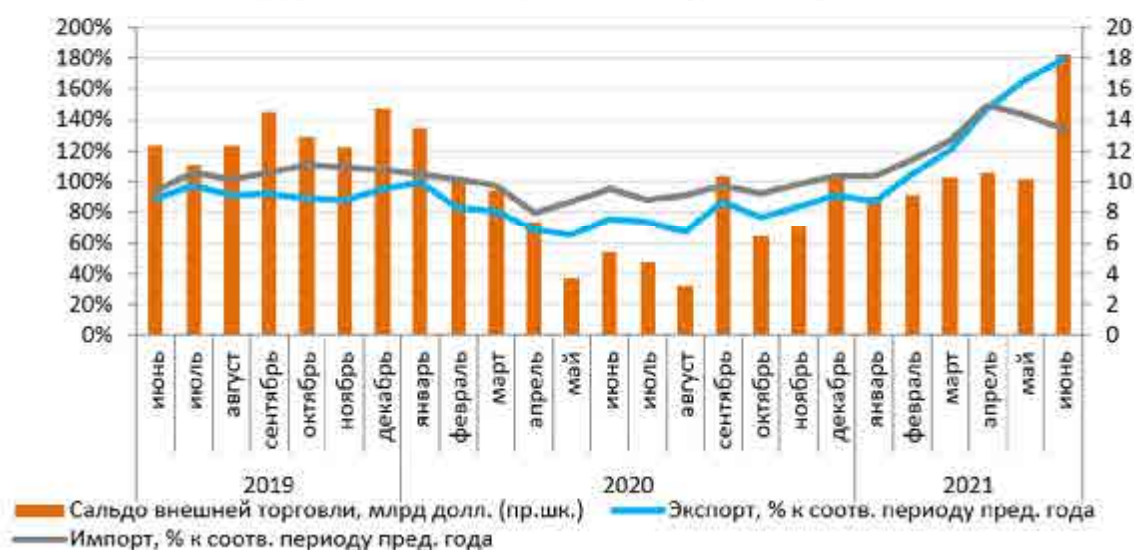
Динамика валютного курса остается одним из основных факторов, влияющих на рост потребительских цен. В августе 2021 года среднее значение курса доллара изменилось незначительно и составило 73,6 руб. после 73,9 руб. за доллар в июле. К концу месяца курс составил также 73,6 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'21	74,4	73,6	74,0
Июнь'21	73,6	72,4	72,6
Июль'21	72,4	73,1	73,9
Август'21	73,1	73,6	73,6

Значительное влияние на динамику курса рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде Банк России опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам I полугодия 2021 года. По данным ЦБ, товарный экспорт составил \$208,7 млрд (+30,7% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил \$141,2 млрд, показав рост на 28,2%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило \$67,5 млрд (+36,1%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Как можно видеть, до апреля 2021 года динамика экспорта и импорта товаров оставалась сопоставимой, однако в мае-июне рост экспорта ускорился, а рост импорта – замедлился, что привело к резкому росту сальдо внешней торговли. Так, с \$10 млрд в марте-мае сальдо внешней торговли выросло до \$18 млрд в июне 2021 года.

Экспорт и импорт важнейших товаров в ИП 2021 г.

Показатель	Млрд долл. США	ИП 2021 / ИП 2020, %
Экспорт, в т. ч.	208,7	+30,7
Топливо-энергетические товары	112,2	+25,2
Металлы и изделия из них, в т. ч.	22,3	+37,2
черные металлы	13,6	+36,3
цветные металлы	8,2	+29,6
Машины, оборудование и транспортные средства	13,6	+34,6
Продукция химической промышленности, в т. ч.	16,0	+41,8
калийные удобрения	1,3	+64,7
азотные удобрения	1,6	+39,2
Продовольственные товары и с/х сырье	15,2	+19,9
Импорт, в т. ч.	141,2	+28,2
Машины, оборудование, транспортные средства	67,6	+38,9
Продовольственные товары и с/х сырье	16,4	+12,7
Продукция химической промышленности	24,9	+22,0

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оказалась положительной. Наиболее сильный рост экспорта с учетом базы по итогам I полугодия показала **продукция химической промышленности (+41,8%)**, а также **металлы и изделия из них (+37,2%)**. Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал **ввоз машин, оборудования и транспортных средств (+38,9%)**, а также **продукции химической промышленности (+22%)**. В то же время импорт **продовольственных товаров и с/х сырья** увеличился на 12,7%.

Показатель	Январь-июль 2020	Январь-июль 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	26,6	51,7	+94,0%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	35,3	34,9	-1,1%
	1.08.20	1.08.21	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	591,8	601,0	+1,6%

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо **счета текущих операций** платежного баланса России за январь-июль увеличилось на 94% до 51,7 млрд долл. к



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

соответствующему периоду предыдущего года. При этом рост профицита стал более высоким значением не только относительно января-июля 2020 года, но и соответствующего периода 2019 года. Анализируя динамику компонентов счета текущих операций, можно отметить, что в полтора раза вырос профицит торгового баланса в результате опережающего роста стоимостных объемов энергетического и неэнергетического экспорта по сравнению с импортом товаров. Совокупный дефицит других компонентов счета текущих операций изменился несущественно по сравнению со значением показателя сопоставимого периода 2020 года. Что касается **оттока капитала**, то он сократился на 1,1% и составил 34,9 млрд долл. Из особенностей его структуры отметим, что в отличие от тенденции прошлых лет, вклад снижения обязательств частного сектора в его динамику был небольшим, а определяющими стали операции небанковских секторов, направленные на увеличение вложений в финансовые активы за рубежом.

По состоянию на 1 августа 2021 года объем международных резервов страны составил 601 млрд долл. (+1,6% за год). При этом по итогам июля объем резервов увеличился также на 1,6% (+9,3 млрд долл.) на фоне роста цен на золото и операций по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила.

Выводы:

- **Рост ВВП в июле 2021 года составил 4,7%, а за январь-июль 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 4,8%;**
- **Промпроизводство в июле 2021 года в годовом выражении выросло на 6,8%, при этом по итогам семи месяцев промышленное производство увеличилось на 4,4%;**
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в I полугодии 2021 года вырос в 2,6 раза до 11,6 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 6,5 п.п. до 28,8%;**
- **Прибыль банковского сектора в июле составила 229 млрд руб. после 204 млрд руб. в июне. За январь-июль 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,4 трлн руб. по сравнению с 975 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;**
- **Рост потребительских цен в августе 2021 года составил 0,17%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября 2021 года инфляция ускорилась до 6,7% с 6,5% на 1 августа;**
- **Среднее значение курса доллара США в августе 2021 года изменилось незначительно и составило 73,6 руб. по сравнению с 73,9 руб. в июле;**
- **Товарный экспорт по итогам I полугодия 2021 года составил 208,7 млрд долл. (+30,7%), товарный импорт – 141,2 млрд долл. (+28,2%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 67,5 млрд долл. (+36,1% по отношению к январю-июню 2020 года);**



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77-01-0004011-10314

- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам семи месяцев 2021 года выросло на 94% до 51,7 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала снизился на 1,1% и составил 34,9 млрд долл.**

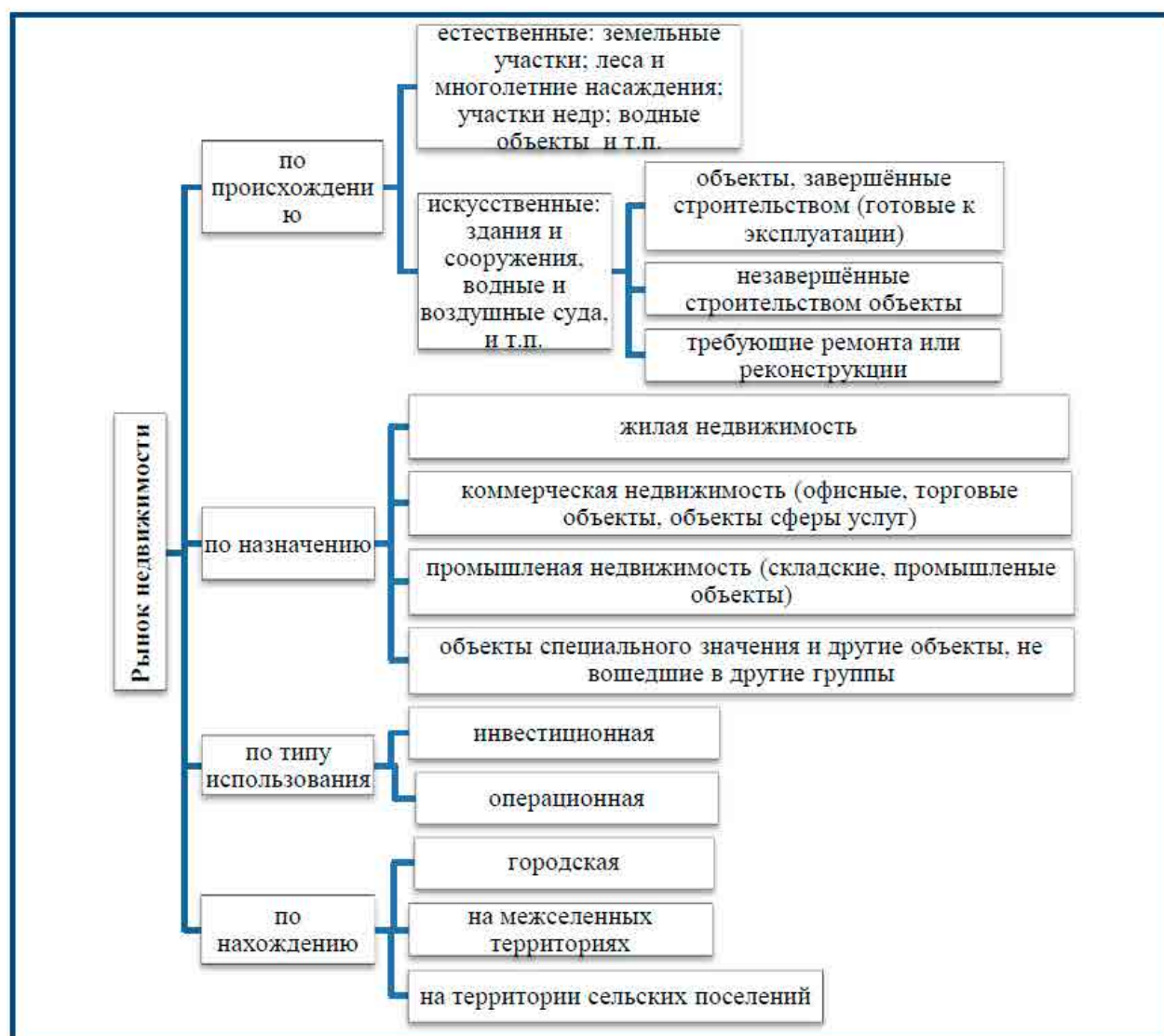
Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2021/



6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

Сегментирование рынка недвижимости



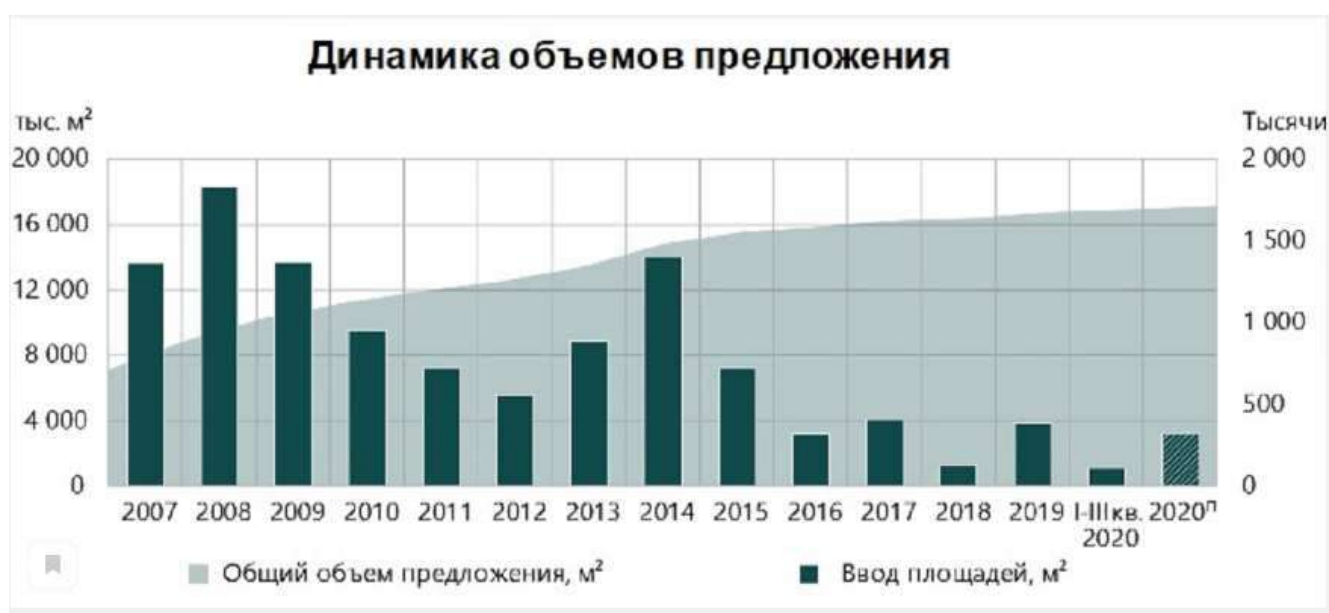
Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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



6.3 Анализ рынка объекта оценки

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели предварительные итоги 2020 года на рынке офисной недвижимости Москвы и подготовили прогноз на 2021 год. В текущем году рынок офисов претерпел ряд изменений: практики и подходы трансформируются, вынуждая компании становиться гибкими и мобильными все быстрее, особенно в аспекте их размещения в офисе. По предварительным данным, совокупный годовой объем введенных офисных площадей составит 240-280 тыс. кв. м, что на 60-70% меньше, чем в 2019 году. Доля свободных офисов класса А по итогам года ожидается на уровне 10,4-10,8%. Прогнозируемый рост предложения в субаренду может достичь 150-200 тыс. кв. м.



Предложение и спрос

Совокупный объем ввода офисных площадей в 2020 году составит 240-280 тыс. кв. м против 520 тыс. кв. м годом ранее. Большинство девелоперов, опасаясь повторения на рынке кризисов 2008 и 2014 годов, в текущем состоянии неопределенности предпочитают выждать, когда спрос пользователей можно будет назвать активным и понять, как он изменится. Это остается главным фактором сдерживания доли свободных офисов от стремительного роста.



Динамика вакантности по классам



Прошлые кризисы так или иначе приходились на пиковые для рынка объемы застройки офисами, за которыми следовало резкое падение спроса и, соответственно, ставок и цен. По логике чего-то столь же радикального стоило бы ожидать и сейчас, однако ситуация иная – объемы ввода сохраняются минимальными с 2015 года. Одновременно с этим доступность качественных офисов в развитых деловых районах остается низкой.

Мария Зимина, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank, отмечает, что арендаторы даже при желании покинуть проект вряд ли найдут бюджетную опцию в сопоставимом расположении (если говорить о территориях внутри ТТК), с сопоставимым качеством и состоянием, позволяющем минимизировать издержки на подготовку помещений. Поэтому многие предпочли продлить аренду в текущих проектах, некоторые решили размещаться в гибких сервисных офисах, которые в период пандемии демонстрируют новые преимущества и недостатки

Гибкие офисные пространства

Рынок гибких офисных пространств растет, несмотря на события 2020 года. От негативных последствий сегмент оказался защищен гораздо меньше, чем арендодатели классических офисов. Основное преимущество, которым такие пространства привлекают своих клиентов – гибкость и мобильность – стали и главными факторами роста их издержек в той или иной степени. Например, крупные корпоративные компании и владеют, и арендуют классических офисы, а также платят за места в коворкингах. При необходимости срочно оптимизировать издержки они откажутся от наиболее «быстрых» с юридической и финансовой точки зрения. В аспекте аренды – это места в гибких офисах, часть из которых – например, «Яндекс» в Workki Park Kultury на Зубовском бульваре или МТС в Workki на Рязанском проспекте – были заняты монорезидентом и освобождались полностью. Эта ситуация, вероятно, носила разовый характер, но обнаружила уязвимость такой модели управления. По мере возвращения сотрудников в офисы, интерес к гибким пространствам стал еще более активным, чем раньше.





Этому поспособствовало несколько факторов:

- Арендаторы, которые оказались не готовы продлевать аренду в своих проектах, предпочли избежать каких-либо затрат на отделку и разместиться в кратчайшие сроки;
- Текущие рыночные условия, не позволяющие досконально планировать штат, делают возможность гибких пространств еще более конкурентными;
- Собственники предоставляют более бюджетные опции по размещению в ключевых деловых районах.

По словам Марии Зиминой, для того, чтобы повысить защищенность своего бизнеса, операторы гибких пространств стали в меньшей степени ориентироваться на привлечение крупной компании в спекулятивный гибкий офис, оставив этот продукт в пользование представителям малого и среднего бизнеса. Для больших компаний на рынке активно продвигается продукт сервисных гибких офисов в формате built-to-suit (BTS) под конкретную компанию, который является обособленным офисом арендатора, но в то же время сохраняет большинство «гибких» преимуществ спекулятивных пространств».



Коммерческие условия

Запрашиваемые ставки аренд офисов в обоих качественных сегментах рынка сохраняют стабильную динамику, не демонстрируя значимых коррекций. Несмотря на изменения в отдельных деловых локациях, стабильный общий показатель говорит об отсутствии волны пересмотров собственникам ставок маркетингования своих офисов. Однако позитивным для арендаторов остается наблюдаемая игроками рынка гибкость со стороны собственников, если речь идет о новом потенциальном арендаторе или о продлении крупной компании в здании.



Тенденции и прогнозы

С 2020 года следующие основные тенденции глобально будут формировать развитие рынка в следующие 3-5 лет:

Внедрение удаленного и гибкого рабочего форматов – вынужденный переход на удаленную работу в период самоизоляции в России воспринимался по-разному как среди руководителей, так и среди сотрудников. Тем не менее, стартовая эффективность постепенно снижалась в большинстве случаев, по мере снятия ограничений большинство компаний предпочли вернуть сотрудников в офисы, если иное очевидно не является более эффективным и полезным для производительности.

Переосмысление подходов к организации пространства, оптимизация офисов – по мере переноса части сотрудников на работу домой, образовался излишек площадей, от аренды которого зачастую отказаться сложно. Часть арендаторов оставляют полную площадь, но меняют концепцию офиса в пользу мест для проведения мероприятий, общения или обучение, в меньшей степени непосредственно для работы. Другие договариваются с минимальными потерями об



отказе от площадей, а те, кто не смог прийти к соглашению с собственником, зачастую вынуждены сдавать площади в субаренду.

Рост объемов субаренды – повсеместный процесс оптимизации офисов компаний привел к выходу на рынок предложения в субаренду, причем как в относительно бюджетных и развитых деловых локациях, так и премиальных офисных объектах Москвы, например, БЦ «Белая Площадь» или «Башня на Набережной». В целом, по нашим оценкам, на текущий момент рынок предложения офисов пополнился приблизительно на 100 тыс. кв. м.

Мария Зимина считает, что такие факторы, как удаленный и гибкий форматы, оптимизация офисных пространств и рост объемов субаренды еще долгое время будут формировать рынок и определять особенности поведения его игроков. По результатам пандемии офисная недвижимость получила негативное влияние, однако рынок остается живым, а люди все еще вырабатывают подходы к новому формату на личном уровне.

Что касается столь драматичного снижения введенных офисных площадей, то до тех пор, пока на рынке не будут наблюдаться индикаторы роста заинтересованности офисами, собственники проектов продолжают удерживать их на высокой стадии готовности в надежде привлечь якорного офисного арендатора и запустить проект на рынок. При любом сценарии развития показателей строительства, наблюдавшихся в 2008-2009 или 2014-2015, больше не будет – рынок начинает расти экстенсивно, перерабатывая пространства и модели во что-то качественно новое в рамках существующего.

Объем чистого поглощения, ранее демонстрировавший рост в последние года и достигший 700-750 кв. м, не достигнет половины результатов прошлого года, по большей части из-за снижения спроса на объекты класса А – доля свободных офисов по итогам года ожидается на уровне 10,4-10,8% в этом сегменте, против 9,4% в конце 2019 года. Отдельно стоит отметить прогнозируемый рост предложения в субаренду, которое в конце года может достичь 150-200 тыс. кв. м.

При этом говорить о конкретном векторе движения запрашиваемых ставок аренды не представляется возможным ввиду высокой частоты изменения сценариев дальнейшего развития, однако рынок демонстрирует отсутствие снижения запрашиваемых ставок даже в случае риска потери клиента. Это касается в большей степени качественных проектов в развитых деловых районах города. Однако в случае проведения переговоров по аренде или продлению, достичь компромисса становится зачастую легче.

Мария Зимина добавляет: «Для существенного падения цен на офисном рынке нужно время – пока оно не наступило, однако все почувствовали снижение активности по переездам, и в этом году четвертый квартал очень отличается от привычного конца года».

Источник: <https://cre.ru/analytics/82028>

Эксперты сообщили о падении спроса на офисы Москвы до минимума за 14 лет

Это связано с влиянием пандемии. Компании сокращают арендуемые площади, а новые сделки из-за неопределенности на рынке пока почти не заключаются. Объем сделок на рынке офисной недвижимости Москвы по итогам третьего квартала составил 149 тыс. кв. м. Это минимальное



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

значение за 14 лет. Такие данные содержатся в исследовании консалтинговой компании JLL. Общее снижение спроса на офисы в Москве на фоне пандемии подтвердили аналитики Cushman & Wakefield и Colliers.

Пандемия и падение спроса на офисы

По оценкам JLL, объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в третьем квартале 2020 года на офисном рынке Москвы, снизился более чем в 2,5 раза по сравнению с аналогичным показателем 2019 года и составил 149 тыс. кв. м. «Это минимальное квартальное значение с 2006 года», — отметили аналитики. В целом за январь—сентябрь 2020 года объем спроса достиг 622 тыс. кв. м.

Несмотря на общее падение спроса, объем сделок аренды в гибких пространствах вырос. Согласно расчетам JLL, по итогам третьего квартала показатель составил 18 тыс. кв. м. Это практически в два раза выше аналогичного показателя 2019 года.

Снижение спроса на офисном рынке Москвы привело к увеличению доли вакантности и снижению арендных ставок в некоторых локациях. По данным JLL, по итогам третьего квартала она выросла на 0,8 п. п., до 11,5%.

Общее снижение спроса на офисном рынке Москвы подтвердили аналитики Cushman & Wakefield. По их подсчетам, в третьем квартале 2020 года объем сделок аренды и купли-продажи составил 390 тыс. кв. м. Это почти на 40% меньше, чем за аналогичный период 2019 года (615 тыс. кв. м). Объем новых сделок аренды и продажи, заключенных с начала года, составил 1,1 млн кв. м, что меньше аналогичного показателя 2019 года на 25%.

По данным Colliers, объем спроса в третьем квартале 2020 года составил 329 тыс. кв. м и стал самым низким за последние 3-4 года. За девять месяцев 2020 года суммарный объем сделок составил 843 тыс. кв. м, что на 38% ниже результата за аналогичный период 2019 года, когда за январь-сентябрь было сдано и куплено 1,3 млн кв. м офисных площадей.

Падение спроса на офисы связано с влиянием пандемии коронавирусной инфекции COVID-19. Компании сокращают арендуемые офисы, новые сделки из-за условий неопределенности пока почти не заключаются.

Компании заняли выжидательную позицию

По словам директора департамента офисной недвижимости Colliers International Натальи Боннели, режим удаленной работы и ограничения, связанные с пандемией, стали причиной того, что многие компании заняли выжидательную позицию, что и привело к снижению объема сделок. «Сейчас мы наблюдаем, что сделки происходят либо очень быстро, когда необходимо срочно решить проблему с оптимизацией офиса, либо, наоборот, дольше обычного, так как согласования затягиваются из-за удаленной работы», — отметила эксперт.

Многие компании стали оптимизировать офисные пространства. Например, небольшие компании, арендовавшие площади в бизнес-центрах классов В+/-, из-за ухудшения экономических условий стали сокращать затраты на аренду и отказываться от занимаемых площадей, добавил руководитель отдела исследований компании JLL Владислав Фадеев. «Часть крупных компаний, арендуемые более 5 тыс. кв. м в высококачественных зданиях в премиальных локациях, вследствие перевода части работников на удаленную работу также



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

стараяются оптимизировать расходы на аренду, предлагая часть своих площадей в субаренду», — отметил он.

Прогноз: бума аренды не будет два-три года

Эксперты считают, что ситуация неопределенности на рынке офисной недвижимости сохранится до конца 2020 года, основные показатели не будут менять свой вектор. Согласно прогнозу JLL, по итогам 2020 года общий спрос на офисном рынке Москвы впервые с 2009 года не превысит 1 млн кв. м. В Cushman & Wakefield по итогам 2020 года прогнозируют спрос на аренду и продажу офисных площадей на уровне 1,4 млн кв. м. Для сравнения, в 2019 году спрос находился на уровне 2 млн кв. м, ожидается снижение почти на треть.

Среди столичных компаний потребность оптимизации офисных пространств отмечает каждая вторая, но далеко не все из них осуществляют эти планы, отметила директор департамента офисной недвижимости Knight Frank Мария Зимина. «В целом, если речь идет о возможности сокращения площадей, то компании в рамках оптимизации будут стремиться к уменьшению офисов на 20–30%», — добавила она.

Бума аренды в ближайшие два-три года в Москве не будет в связи с оптимизацией рабочих пространств, согласна руководитель департамента офисной недвижимости Cushman & Wakefield Наталья Никитина. «Но по истечении двух-трех лет мы ожидаем всплеска спроса — прежде всего на большие штаб-квартиры — как результат консолидации компаний», — прогнозирует эксперт.

Источник: <https://realty.rbc.ru/news/5f80352d9a79471025aa456e>

Инвестиции

Ключевым событием 2020 года, безусловно, стала пандемия, сказавшаяся на развитии экономик и течении бизнес процессов во всем мире. В России ее влияние началось во II квартале, с ростом числа заболевших в конце марта и последующим введением карантина. После ослабления ограничений, направленных на борьбу с коронавирусом, и постепенным оживлением рынка в III квартале, в последней четверти года как российская, так и мировая экономика находятся под давлением «второй» волны коронавируса. Снижение темпов роста глобальной экономики ожидается с 2,6% в 2019 году до -4,5%. По разным прогнозам, ВВП России в 2020 году покажет падение на -5,9% - -3,9% с 1,3% в прошлом году, а восстановление экономики до уровня 2019 года стоит ожидать не ранее 2022 года. Волатильность цены на нефть и повышение странового риска под влиянием геополитической конъюнктуры повлияли на девальвацию рубля в 2020 году. Обменный курс увеличился с 61,9 руб. за доллар США на начало года до 75,9 руб. на конец ноября. Совокупность этих факторов будет сдерживать динамику рынка коммерческой недвижимости. В 2020 году ключевая ставка ЦБ была снижена до рекордно низкого уровня — 4,25%, что создает более доступные условия для привлечения финансирования. Увеличение спреда между доходностью недвижимости и низких процентных ставок может стать одним из основных стимулом инвестирования в недвижимость.

Ликвидность глобального рынка инвестиций в недвижимость находилась на пике в 2018-2019 годах. В 2020 году, по нашим прогнозам, объем вложений сократится на 38% (до 670 млрд долл. США), однако за счет мирового переизбытка ликвидности уже в 2021 году ожидается рост на 50% до 1 000 млрд долл. США. По предварительным итогам 2020 года объем инвестиций в



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

недвижимость России может достигнуть близко к прошлому году значения, порядка 250 млрд руб. При этом, вложения в жилой сегмент (участки под строительство жилых проектов) увеличились на около 41% по сравнению со значением в 2019 году, а объем инвестиций в сегменты коммерческой недвижимости, напротив, может сократиться на 27%. Такая динамика в коммерческой недвижимости соответствует мировым трендам. Так, по прогнозам CBRE, объем инвестиций в недвижимость в Северной и Южной Америке снизится на 43% в 2020 году, а в регионе Европа, Ближний Восток, Африка (ЕМЕА) и Азиатско-Тихоокеанском регионе (АТР) – на 30% в каждом.

Наибольший прирост объема вложений в 2020 году наблюдался в сегменте жилой недвижимости. Высокая активность девелоперов по приобретению участков под строительство привела к увеличению объема вложений с 55 млрд руб. в 2019 году до почти 77 млрд руб., а доля этого сегмента в структуре инвестиций выросла на 13 п. п. до 35%. Среди сегментов коммерческой недвижимости наиболее активно развивающимся в этом году стал сегмент складской недвижимости. Вложения в складские объекты увеличились на 25% в 2020 году до более чем 40 млрд руб. за счет сохранения спроса на приобретение складов под собственное использование, в том числе по схеме build-to-suit, а также крупных сделок по покупке объектов в инвестиционных целях. На этот сегмент пришлось 19% объема вложений против 14% в прошлом году. Основной объем инвестиций в офисные объекты произошел в I квартале (почти 45% вложений) до ухудшения состояния рынка на фоне пандемии. Во многом за счет активного начала года объем вложений в офисную недвижимость по итогам года увеличился на 10% до более чем 70 млрд руб., несмотря на спад объема инвестиций в последующих кварталах 2020 года. Доля офисного сегмента также увеличилась до 32% в этом году против 26% в 2019 году. Наиболее пострадавшими в период пандемии стали торговая недвижимость, вложения в этот сегмент показали существенное снижение на почти 80% по сравнению со значением в прошлом году до 16 млрд руб., и гостиничная недвижимость, объем вложений в которую снизился менее существенно на почти 40% до 11 млрд руб. Доля вложений в торговые объекты может составить минимальное с 2014 года значение около 7% в структуре инвестиций (на 22 п. п. ниже уровня 2019 года).

Одним из трендов 2020 года стало увеличение вложений в объекты, требующие девелопмента и капитальных вложений. Доля инвестиций в такую недвижимость выросла с 33% по итогам 2019 года до 57% в этом году.

С начала пандемии существенно сократилась доля иностранных вложений. Основной объем сделок формируют инвестиции российских компаний. Их доля увеличилась до 94% в 2020 году против 74% в предыдущем году. При этом, инвестиционная активность еще сильнее сконцентрировалась в столичном регионе. Доля рынка Москвы в объеме инвестиций в 2020 году увеличилась до 82% против 60% годом ранее, тогда как доля рынка Санкт-Петербурга и региональных рынков сократились на 17 п. п. до 14% и на 5 п. п. до 4% соответственно.

Торговый сегмент вследствие пандемии пострадал наиболее существенно, сокращение ставок аренды или получение скидок на аренду было характерно для большинства объектов. Данный тренд уже нашел свое отражение в ставке капитализации для торговых объектов, увеличившейся с 9,5% до 10% в 2020 году. В офисном сегменте ставка капитализации наиболее стабильна (9,25% на конец 2020 года против 9% в 2019 году), однако неопределенность в стратегиях компаний по аренде офисных площадей в будущем и сохранению формата «работа из дома» может оказывать негативное влияние на ставки капитализации в среднесрочной перспективе. Привлекательность



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

складских комплексов, по нашим ожиданиям, продолжит увеличиваться, ставка капитализации на складские объекты снизилась с 11% до 10,5% по итогам года.

Высокий уровень неопределенности усложняет прогнозирование динамики инвестиционного рынка на следующий год, но, мы ожидаем, что по мере снижения рисков, вызванных пандемией, инвестиции в коммерческую недвижимость увеличатся, а аппетит жилых девелоперов к приобретению площадок сохранится.

Офисы

Начавшийся в 2020 году кризис на фоне борьбы с пандемией COVID-19, существенно изменил динамику рынка офисной недвижимости Москвы. При этом, реакция ключевых показателей на резкое ухудшение внешнего фона отлична от того, что происходило в предыдущие кризисные периоды, вызванные мировым финансовым кризисом в 2008-2009 годах и локальным валютным кризисом в 2014-2015 годах. Прежде всего это связано с состоянием рынка на момент начала негативных процессов. Предыдущие кризисы сопровождал стремительный рост доли свободных офисных площадей (тенденция к увеличению уровня вакантных площадей начиналась еще до кризисов, в 2007 и 2013 годах соответственно) на фоне значительного объема ввода нового предложения. Кризису 2020 года предшествовало, напротив, существенное снижение доли свободных площадей на протяжении последних четырех лет, ограниченный прирост нового предложения, и, как следствие, образование дефицита качественного офисного предложения на рынке. При этом, беспрецедентные события этого года, введение серьезных ограничительных мер, сдерживающих бизнес активность, а также рекордные показатели спроса в 2018-2019 годах, повлияли на более существенное сокращение объема новых сделок по аренде и приобретению офисных площадей в этот кризис, в отличии от предыдущих. Если в 2009 году этот показатель упал на 21%, в 2014 году – на 30%, то, по нашим ожиданиям, в 2020 году снижение может составить почти 40%. В абсолютных же значениях объем арендованных и приобретенных офисных помещений по итогам этого года может достигнуть 1-1,1 млн кв. м, что соответствует уровню 2016 года и в 1,5 раза выше значения в 2014 году.

Объем нового предложения по итогам 2020 года может составить порядка 500 000 кв. м, что на 29% превзойдет значение в 2019 году (388 100 кв. м). Однако больше половины этого объема сформировано бизнес-центрами, построенными под собственные нужды организаций («Ростех-Сити», «Два капитана»), а ряд объектов на момент ввода в эксплуатацию уже частично заняты арендаторами. Тенденция к тому, что не все площади в новых офисных зданиях будут доступны для рынка на момент завершения строительства, сохранится и в последующие годы. Так, уже на текущий момент из заявленного нового предложения на 2021 год занята половина объема, а из заявленного на 2022 и 2023 годы – по четверти объема в каждом году. По нашим прогнозам, в 2021 году объем ввода в эксплуатацию может составить 660 000 кв. м, из которых только 320 000 кв. м доступны для аренды или приобретения.

Доля свободных площадей на рынке офисной недвижимости по итогам 2020 года может составить 11%, что почти на 2 п. п. выше значения на конец 2019 года (9,1%). Плавное увеличение этого показателя началось со II квартала, когда ухудшение эпидемиологической ситуации и вынужденный массовый переход на удаленный формат работы, привели к высвобождению некоторых площадей. В среднесрочной перспективе мы не ожидаем значительного роста доли свободных площадей. По нашим прогнозам, этот показатель сохранится на уровне близком к 11% в 2021 и 2022 годах.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

При текущей конъюнктуре рынка, дефицит качественного офисного предложения может усилиться в определенных зонах города в следующие несколько лет. Доля свободных площадей в сегменте класса А может увеличиться до 12% к концу 2020 года, что значительно ниже уровня 2009 года (27%) и 2014 года (28%). В перспективе 2021–2023 годов будет построено около 1,2 млн кв. м офисных площадей класса А. Учитывая средний объем сделок за последние 5 лет в этом сегменте (520 000 кв. м), заявленный объем может быть поглощен за 2 года. Объем доступного предложения класса А может также значительно отличаться в разных субрынках Москвы. Так, наибольший выбор сохранится за МКАД, в Москва-Сити будет образовываться всплеск в момент ввода нового крупного объекта, а в центральных районах и в зоне между ТТК и МКАД, исключая Ленинградский коридор, такое предложение может быть единично. При этом, основной спрос на офисные площади класса А, по нашим прогнозам, будут проявлять представители технологического сектора и фарминдустрии, потребность в офисных площадях у которых будет расти.

Уровень средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды продемонстрировал небольшой рост по итогам 2020 года, прежде всего за счет динамичного начала года, высвобождения более дорогих офисных площадей с начала пандемии, а также отчасти за счет увеличения курса доллара к рублю. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А Прайм на конец года составит 45-46 тыс. руб./кв. м/год (на 7% выше значения на конец 2019 года). Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку на помещения классе А (без учета класса А Прайм) составит около 26 тыс. руб./кв. м/год, на помещения класса В – порядка 16 тыс. руб./кв. м/год, что превосходит уровень конца 2019 года на 12% и 7% соответственно. Все ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов. Стоит отметить, что коммерческие условия в силу масштабов рынка офисной недвижимости Москвы могут значительно отличаться в зависимости от субрынка и класса объекта. В 2021 году мы не ожидаем значительного изменения диапазонов ставок аренды. В среднесрочной перспективе, по нашим прогнозам, наличие нового качественного предложения будет стимулировать транзакционную активность. Уровень ставок аренды по таким сделкам будет более высоким.

Источник: <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/media-centre/cbre-2020-results>

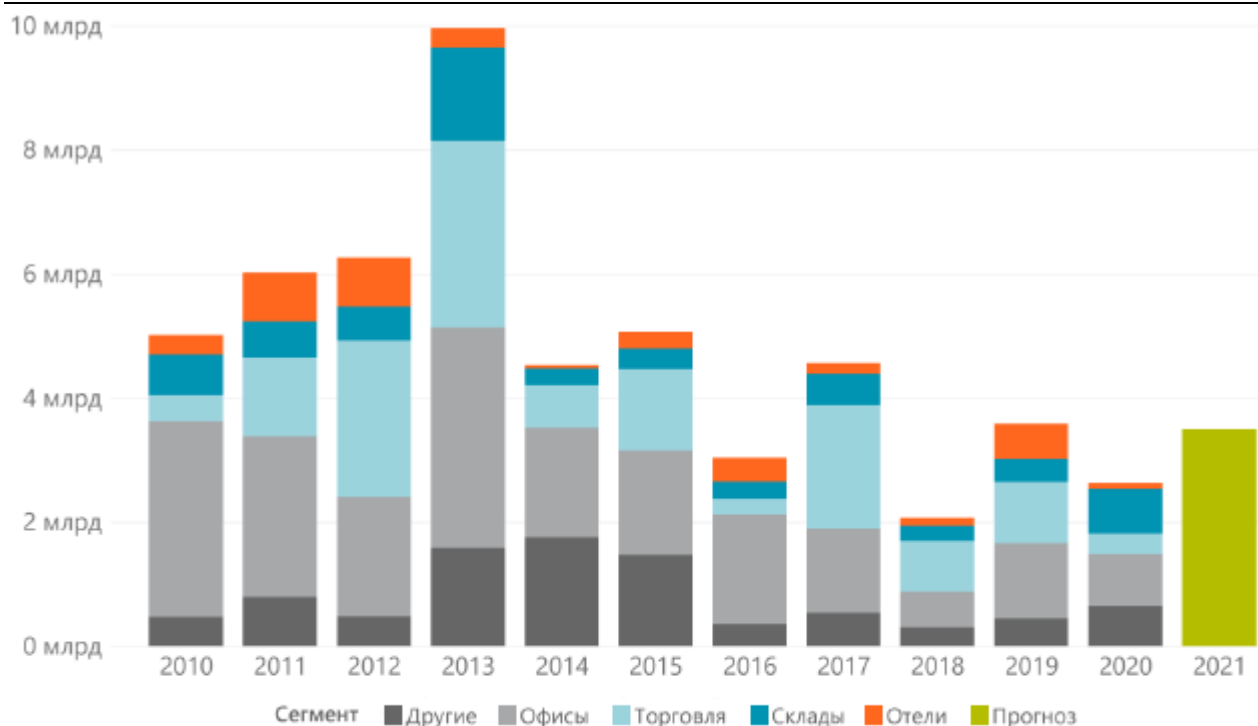
Инвестиции в коммерческую недвижимость

В 2020 году объемы инвестиций в коммерческую недвижимость оказались предсказуемо низкими. Свой вклад в снижение внесла и девальвация рубля. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в ближайшие годы емкость инвестиционного рынка будет составлять 3-4 млрд евро.

Объем инвестиций в российскую недвижимость в 2020 году снизился на 22% по сравнению с 2019 годом. Сумма инвестиционных сделок с недвижимостью составила в 2020 году 2,7 млрд евро. Аналитики прогнозируют объем инвестиционного рынка России в 2021 году на уровне 3,5 млрд евро.

Объем инвестиций по сегментам недвижимости, млрд евро





Рынок офисной недвижимости

В течение прошедшего года произошёл заметный, но не критичный рост вакансии площадей до 12,1% (+3,3 п.п. по сравнению с 2019 г.). В 2021 году показатель незначительно скорректируется вниз. К концу 2020 года строительная активность восстановилась, и объем нового строительства оказался выше пессимистических прогнозов середины года. В 2021 году показатель останется на том же уровне.

Объем сделок с недвижимостью в 2020 г. оказался меньше показателя 2019 г. на 25%. В 2021 году ожидается восстановление спроса на офисы, однако индикатор не достигнет уровня предыдущих лет. При этом предложение субаренды офисных площадей продолжает увеличиваться. На конец 2020 года уровень субаренды составляет 3,8% от общей офисной вакансии.

По предварительным данным объем нового строительства в Москве офисных площадей класса А, В+ и В- в 2020 году составил 241 000 кв. м. Количество свободных площадей на конец прошедшего года – около 2,2 млн кв. м (12,1%). Общее количество арендованных и купленных площадей на столичном офисном рынке составило около 1,54 млн кв. м.

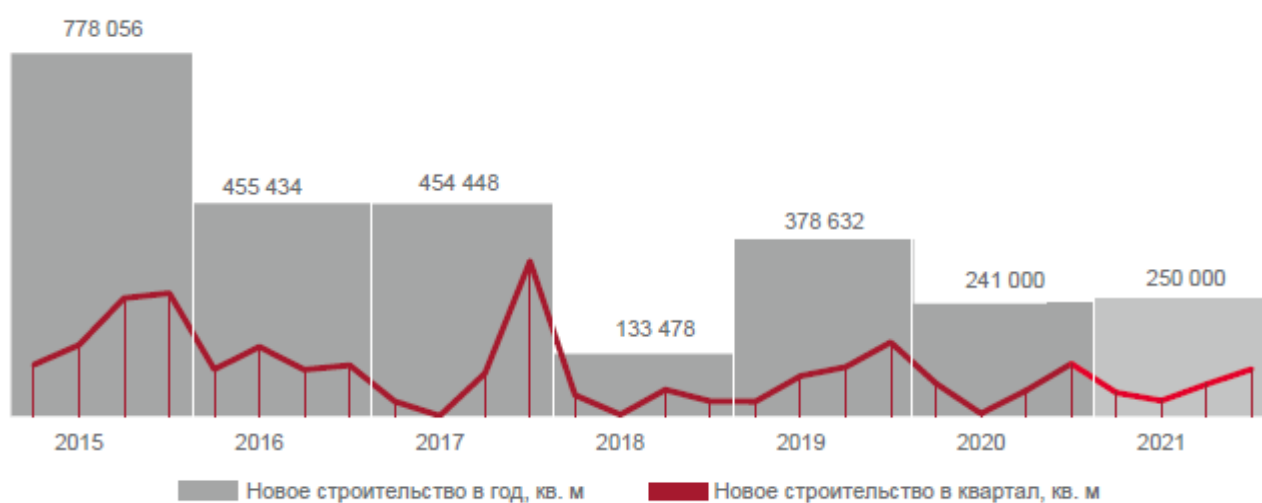
Критического снижения офисных индикаторов не произошло. Изменения коснулись структуры предложения, расстановки сил в сегменте и предпочтений потенциальных арендаторов. 2021 год продолжит этап трансформаций, при этом показатели останутся на уровне, сравнимом с 2020.

Расположение офиса по-прежнему важно, но фокус смещается с географии на наличие комфортной городской среды. Прошедший год привнес существенное изменение в жизнь офисных сотрудников – у них появилась новая опция работы из дома или другого комфортного места (коворкинг и т.п.). Теперь для работников важно скорее не географическое расположение офиса, а локация с точки зрения сопутствующей инфраструктуры. Все чаще девелоперы



заявляют о планируемых к строительству объектах премиального качества, расположенных за границами ТТК Москвы. Однако успехом у потенциальных арендаторов будут пользоваться лишь те из них, где, несмотря на территориальную удаленность, сотрудники почувствуют ту же атмосферу и смогут получить те же сервисы, что и в центре мегаполиса. Таким образом, центр города продолжит привлекать арендаторов офисов своей атмосферой и широким спектром объектов инфраструктуры, а те бизнес-кластеры, которые смогут воссоздать это ощущение, смогут расширить свой пул арендаторов.

Новое офисное строительство, класс А, В+ и В- (кв. м)



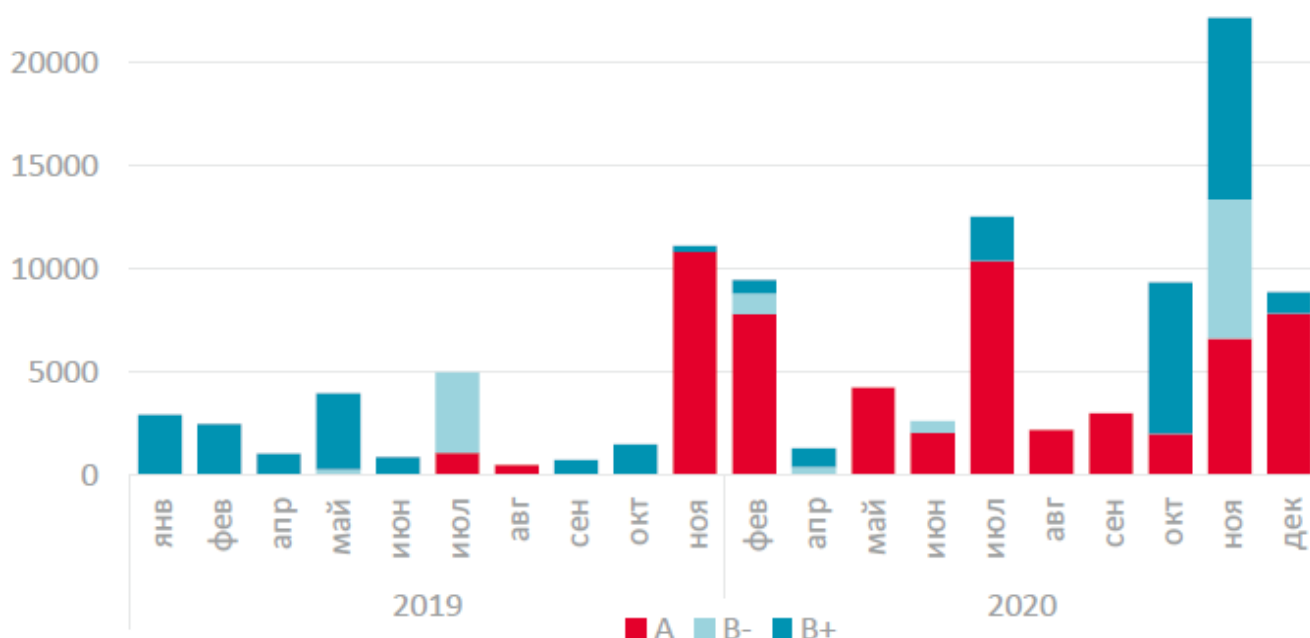
Несмотря на то, что 2020 год был экстраординарным и строительные работы были на некоторое время заморожены, показатель нового строительства близок к докризисному уровню и превышает пессимистичный прогноз середины года на 24%. В новом строительстве 2020 года преобладают офисные площади класса А – они составляют 79% от годового значения. Новые объекты расположены в традиционно наиболее востребованных районах столицы – Москва-Сити (МФК Нева Тауэрс), Ленинградский коридор (ВТБ Арена парк) и Центр (Смоленский Пассаж II). В 2021 г. показатель останется на уровне текущего года.

Объем нового строительства в 2021 году составит по прогнозам аналитиков Cushman & Wakefield около 250 000 кв. м.

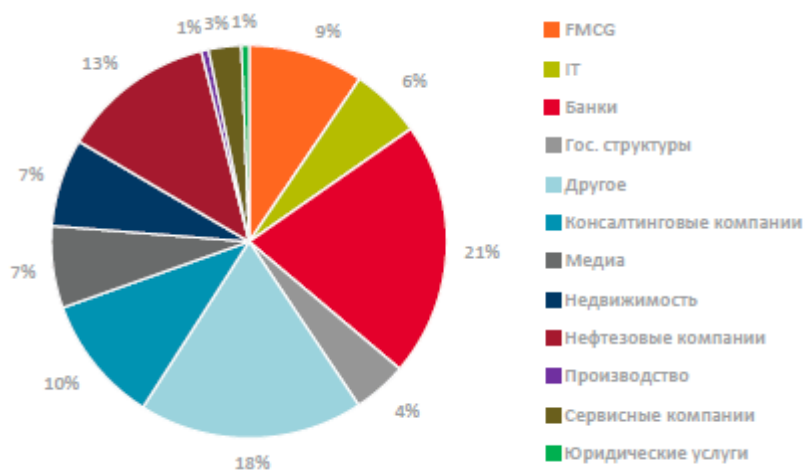
Структура предложения на офисном рынке изменилась. В 2020 году на рынок вышло 76 000 кв. м субаренды, что превышает показатель 2019 года в 1,5 раза. Общее предложение субаренды на конец года составило 84 000 кв. м или 3,8% от общего вакантного предложения.



Предложение субаренды офисных площадей по дате появления, кв.м



Вакансии субаренды, вышедшие на рынок в 2020 г. в разбивке по секторам




Предложение субаренды увеличилось почти вдвое за последние 3 месяца 2020 года. Так, на конец III квартала показатель составлял 44 000 кв. м, а на конец года – уже 84 000 кв. м. Наибольшую активность в роли арендодателей в текущем году показывали банковские структуры, консалтинговые организации и компании нефтегазового сектора.

Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/14618>



РЫНОК ОФИСОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Мария Зиминая
 директор отдела оценки недвижимости
 ООО «Сюрвей.ру»

В 2021 году рынок недвижимости Москвы продемонстрировал устойчивый рост. В первом полугодии 2021 года рынок недвижимости Москвы продемонстрировал устойчивый рост. В первом полугодии 2021 года рынок недвижимости Москвы продемонстрировал устойчивый рост. В первом полугодии 2021 года рынок недвижимости Москвы продемонстрировал устойчивый рост.

Основные выводы

- Средний уровень аренды офисов в I полу 2021 г. вырос по сравнению с I полу 2020 г. на 1,5% (класс А) и на 1,7% (класс В).
- Доля вакантных площадей в I полу 2021 г. составила 17,5% (класс А) и 17,0% (класс В).
- Ввод новых площадей в эксплуатацию в I полу 2021 г. составил 1,7 млн кв. м (класс А) и 1,7 млн кв. м (класс В).

Основные показатели. Динамика*

	2020	I пол. 2021
Средний уровень аренды качественных площадей (тыс. руб./кв. м)	16 803	17 144
в том числе:		
Класс А	4 764	4 946
Класс В	12 039	12 200
Введен в эксплуатацию (млн кв. м)	1,7	1,7
в том числе:		
Класс А	1,7	1,7
Класс В	0,0	0,0
Доля вакантных площадей (%)	17,7	17,5
в том числе:		
Класс А	17,7	17,5
Класс В	17,7	17,5
Средний уровень арендной ставки (руб./кв. м)	16 803	17 144
в том числе:		
Класс А	4 764	4 946
Класс В	12 039	12 200

* По сравнению с I полугодием 2020 г.
 ** По сравнению с I полугодием 2021 г.
 *** По сравнению с I полугодием 2020 г.
 **** По сравнению с I полугодием 2021 г.
 Источник: Knight Frank Research, 2021

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник Knight Frank Research, 2021



АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

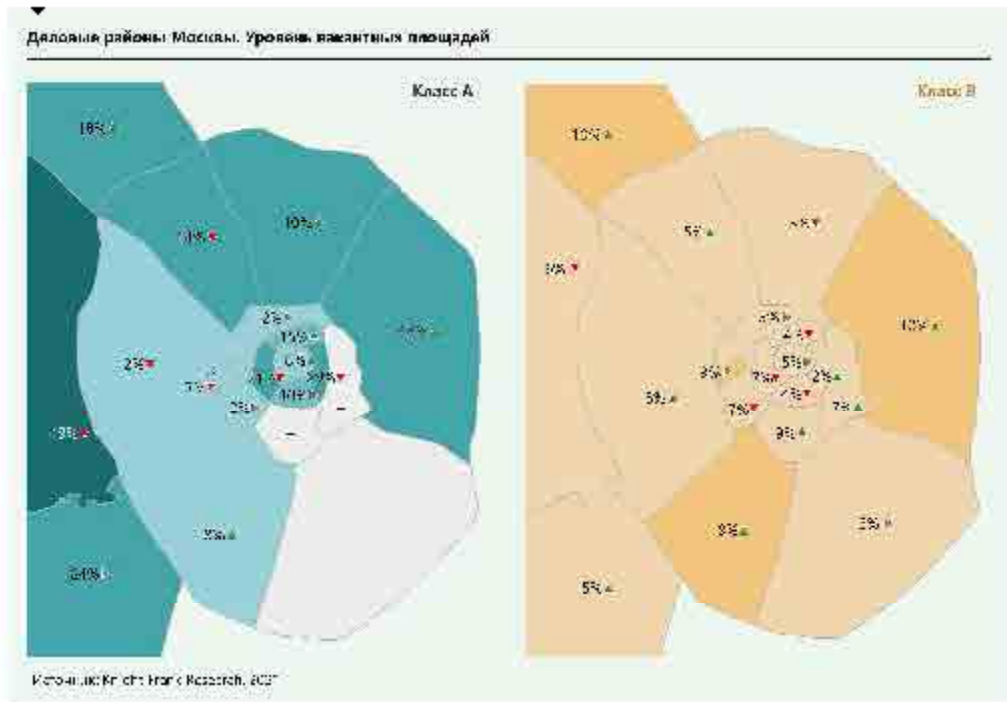
Предложение

12.01.2021 г. под №321. Предметом оценки является объект на кадастровом участке площадью 17,1 кв. м, площадью 1,91 кв. м, площадью в аренду № 11,3 кв. м – в здании В.

12.01.2021 г. под №321. Предметом оценки является объект на кадастровом участке площадью 17,1 кв. м, площадью 1,91 кв. м, площадью в аренду № 11,3 кв. м – в здании В. В результате анализа рынка недвижимости в 2020 году средняя стоимость кв. м в Москве составила 446 тыс. руб., что превышает среднюю стоимость кв. м в 2019 году на 20,6%. В результате анализа рынка недвижимости в 2020 году средняя стоимость кв. м в Москве составила 446 тыс. руб., что превышает среднюю стоимость кв. м в 2019 году на 20,6%. В результате анализа рынка недвижимости в 2020 году средняя стоимость кв. м в Москве составила 446 тыс. руб., что превышает среднюю стоимость кв. м в 2019 году на 20,6%. В результате анализа рынка недвижимости в 2020 году средняя стоимость кв. м в Москве составила 446 тыс. руб., что превышает среднюю стоимость кв. м в 2019 году на 20,6%.



РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



В 2021 году ожидается продолжение тренда на рост доли офисов класса А в структуре рынка офисной недвижимости Москвы. По оценкам экспертов, доля офисов класса А в структуре рынка офисной недвижимости Москвы в 2021 году составит 10-12%, что является значительным ростом по сравнению с показателями 2020 года. При этом ожидается, что спрос на офисы класса А будет оставаться высоким в течение всего года.

В течение года доля офисов класса А в структуре рынка офисной недвижимости Москвы составит 10-12%, что является значительным ростом по сравнению с показателями 2020 года. При этом ожидается, что спрос на офисы класса А будет оставаться высоким в течение всего года. В течение года доля офисов класса А в структуре рынка офисной недвижимости Москвы составит 10-12%, что является значительным ростом по сравнению с показателями 2020 года. При этом ожидается, что спрос на офисы класса А будет оставаться высоким в течение всего года.

В течение года доля офисов класса А в структуре рынка офисной недвижимости Москвы составит 10-12%, что является значительным ростом по сравнению с показателями 2020 года. При этом ожидается, что спрос на офисы класса А будет оставаться высоким в течение всего года.

В течение года доля офисов класса А в структуре рынка офисной недвижимости Москвы составит 10-12%, что является значительным ростом по сравнению с показателями 2020 года. При этом ожидается, что спрос на офисы класса А будет оставаться высоким в течение всего года.



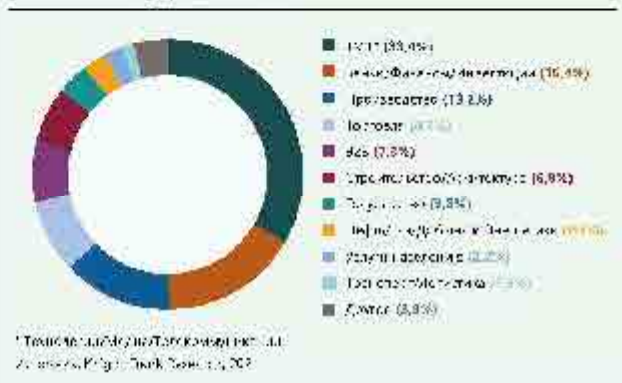
Таблица 6. Рынок аренды офисных помещений в Москве

Спрос

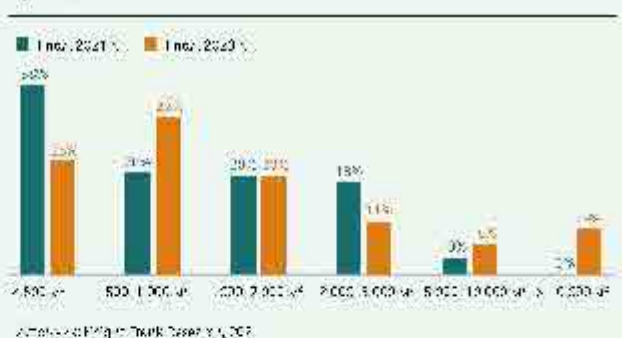
Спрос на арендуемые офисы — ключевой индикатор активности рынка недвижимости за соответствующий период времени. Анализ спроса на арендуемые офисы в Москве за последние 12 месяцев показал, что рынок аренды офисных помещений в Москве продолжает оставаться стабильным. В первом полугодии 2021 года в среднем было заключено сделок на сумму 481,2 тыс. кв. метров офисных площадей, что на 10% превышает показатель за аналогичный период прошлого года. Наибольшая активность наблюдается в сегменте офисов класса А, который продолжает привлекать внимание инвесторов и арендаторов. В то же время наблюдается снижение активности в сегменте офисов класса В и С. В целом, рынок аренды офисных помещений в Москве остается стабильным, что свидетельствует о устойчивом экономическом развитии города.

В структуре спроса на арендуемые офисы преобладают сделки с офисными площадями площадью от 100 до 200 кв. м. В первом полугодии 2021 года в среднем было заключено сделок на сумму 1,6 млн руб. Средний размер сделки составил 1,5 млн руб.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей в Москве в I полугодии 2021 г.

Компания	Объем сделки, кв. м	Тип сделки	Офисное здание
Соллусбайк	6 044	Аренда	3-й этаж, этаж пер. 1/2
ГКУ Омега-Инвест-Перевозки	6 326	Аренда	Южный Тор
Ситрикс	6 968	Аренда	ЭТЦ Балаградский
Индикс	4 950	Аренда	Аэропарк
АМЭК	3 271	Аренда	Ленинградский пр., 150 р.10
Интелект-Инвест	3 263	Аренда	Сарайский (Space 1)
Ипселис-Решения	3 082	Аренда	Империал
Белга-Тек	2 589	Аренда	Art Gallery
Интелект-Инвест	2 442	Аренда	проект Станция
Интелекс-Решения	2 250	Аренда	Федералит

УЧЕТ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

Стоит отметить, что в структуре новых зданий в Москве за последние годы существенно возросла доля аренды, в том числе и в сегменте офисов. В настоящее время доля офисов, сдаваемых в аренду, составляет 70-80% от общего объема предложения. В среднем по рынку арендная ставка в 2021 году – около 1000 руб./кв.м/мес. В среднем по рынку арендная ставка в 2021 году – около 1000 руб./кв.м/мес. В среднем по рынку арендная ставка в 2021 году – около 1000 руб./кв.м/мес.

В настоящее время рынок недвижимости в Москве развивается в направлении повышения прозрачности сделок, в том числе и в сегменте офисов. В настоящее время рынок недвижимости в Москве развивается в направлении повышения прозрачности сделок, в том числе и в сегменте офисов.

В настоящее время рынок недвижимости в Москве развивается в направлении повышения прозрачности сделок, в том числе и в сегменте офисов. В настоящее время рынок недвижимости в Москве развивается в направлении повышения прозрачности сделок, в том числе и в сегменте офисов.

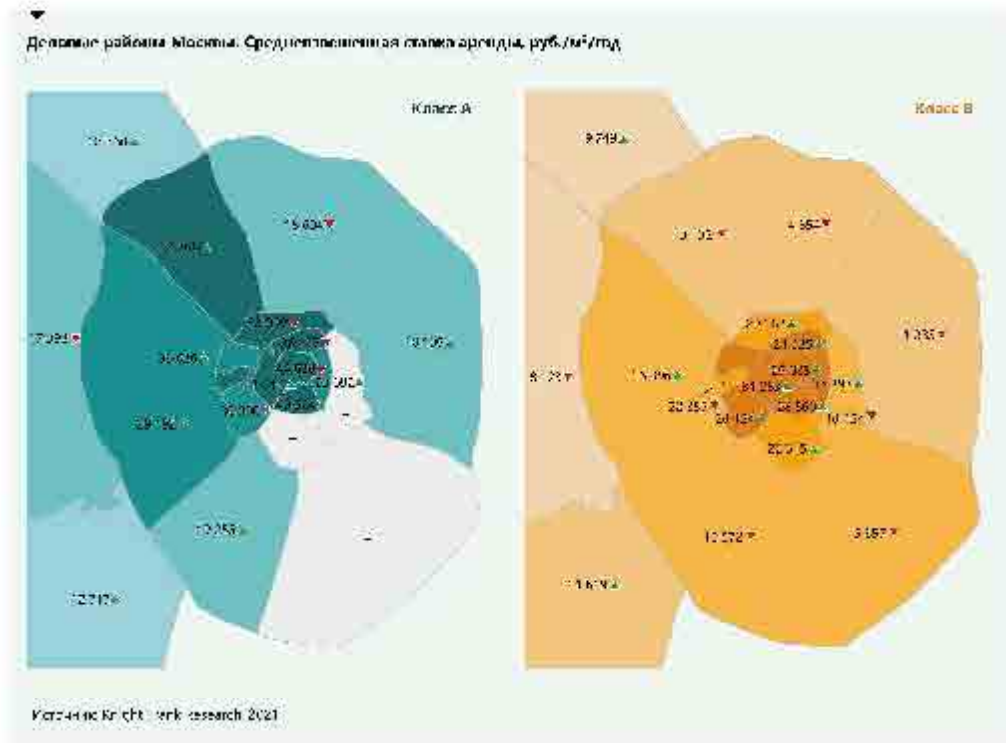
Коммерческие условия

На фоне наблюдаемой инфляционной динамики в экономике России в 2021 году ожидается повышение ставок аренды на коммерческой недвижимости. В настоящее время рынок недвижимости в Москве развивается в направлении повышения прозрачности сделок, в том числе и в сегменте офисов.

В настоящее время рынок недвижимости в Москве развивается в направлении повышения прозрачности сделок, в том числе и в сегменте офисов. В настоящее время рынок недвижимости в Москве развивается в направлении повышения прозрачности сделок, в том числе и в сегменте офисов.



РЫНОК АРЕНДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Средневзвешенная ставка аренды объектов для ипотечной аренды выше, чем для ипотечной аренды объектов в сфере коммерческой недвижимости. Это связано с тем, что объекты в сфере коммерческой недвижимости в большинстве случаев принадлежат крупным компаниям, которые имеют возможность проводить переговоры с арендаторами на более выгодных условиях, чем объекты в сфере ипотечной аренды. Кроме того, объекты в сфере ипотечной аренды в большинстве случаев принадлежат частным лицам, которые не имеют возможности проводить переговоры с арендаторами на более выгодных условиях, чем объекты в сфере коммерческой аренды.

Важным фактором, влияющим на стоимость аренды объектов в сфере коммерческой недвижимости, является местоположение объектов. Объекты в центре Москвы и в деловых районах имеют более высокую стоимость аренды, чем объекты в периферийных районах.

рынок, и в то же время в Москве наблюдается рост арендных ставок. В среднем в последние несколько лет в Москве наблюдается рост арендных ставок на 5-10% в год. Это связано с тем, что в Москве наблюдается рост спроса на аренду объектов в сфере коммерческой недвижимости, что приводит к росту арендных ставок.

Прогноз

В 2021 году рынок аренды объектов в сфере коммерческой недвижимости в Москве ожидается стабильным. Это связано с тем, что в Москве наблюдается рост спроса на аренду объектов в сфере коммерческой недвижимости, что приводит к росту арендных ставок. Кроме того, в Москве наблюдается рост предложения объектов в сфере коммерческой недвижимости, что приводит к снижению арендных ставок.

Важным фактором, влияющим на стоимость аренды объектов в сфере коммерческой недвижимости, является местоположение объектов. Объекты в центре Москвы и в деловых районах имеют более высокую стоимость аренды, чем объекты в периферийных районах.

Ценообразование на рынке аренды объектов в сфере коммерческой недвижимости в Москве осуществляется на основе спроса и предложения. В среднем в последние несколько лет в Москве наблюдается рост арендных ставок на 5-10% в год. Это связано с тем, что в Москве наблюдается рост спроса на аренду объектов в сфере коммерческой недвижимости, что приводит к росту арендных ставок.

В будущем ожидается рост арендных ставок на рынке аренды объектов в сфере коммерческой недвижимости в Москве. Это связано с тем, что в Москве наблюдается рост спроса на аренду объектов в сфере коммерческой недвижимости, что приводит к росту арендных ставок.



РАБОТА НА РЫНКЕ НЕЖИЛИЩНОЙ 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	
Буденновский класс	Деловый и деловой район	112	24 048	10,7%	74 071	4,5%
Севастопольский класс	Сектор	691	30 524	10,7%	28 481	4,5%
	СевЗолот	501	45 144	21,0%	31 203	5,5%
	СекСевер	657	36 127	15,1%	22 376	4,2%
	СекЮго-Зап	707	23 582	28,7%	21 197	2,5%
ТТК	ТТК-С	1 532	-	-	22 313	5,5%
	ТТК-Запад	812	30 300	20,3%	24 154	1,2%
	ТТК-Север	875	33 309	2,1%	20 163	3,1%
	ТТК-Восток	1 124	-	-	14 414	3,9%
	УМЦ «Улусы-Сити»	1 238	32 636	4,8%	32 369	9,4%
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 093	18 314	3,8%	14 251	3,2%
	ТТК-МКАД Юго-Запад	1 032	32 766	18,7%	18 736	4,8%
	ТТК-МКАД Восток	2 292	25 158	1,6%	19 395	5,2%
	ТТК-МКАД СЗ	1 424	-	-	19 252	2,1%
	ТТК-МКАД Северо-Запад	741	16 944	5,9%	15 427	3,4%
	ТТК-МКАД Восток	1 005	16 109	32,7%	11 320	3,2%
ЮМКАД	Юго-Зап	206	12 360	18,2%	9 749	18,2%
	Юго-Восток	149	11 402	15,2%	8 371	4,2%
	Чиньки-Митино	349	12 711	34,1%	11 219	5,1%
Итого	17 444	26 056	18,8%	17 304	5,8%	

* Средневзвешенная ставка аренды по классам А и В.
 Источник: ЦИД и ЕУ. Работы №2021



6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

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

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



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

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

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

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

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

№, п./п	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://zdanie.info/	https://www.cian.ru/	https://zdanie.info/
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	6	6	5	5	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.	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
8	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 16	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 36, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, 1-й Троицкий пер., 12к5	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1
11	Площадь, кв.м.	3 118,00	1 914,80	2 700,00	2 973,00	1 984,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

12	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	Включен НДС	Включен НДС
13	Стоимость, руб.	1 000 000 000,00	450 000 000,00	450 000 000,00	800 000 000,00	456 964 000,00
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	320 718,41	235 011,49	166 666,67	269 088,46	230 324,60
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	267 265,34	235 011,49	166 666,67	224 240,38	191 937,17
16	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
17	Состояние отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Без отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная отделка)
18	Функциональное назначение	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/249169734/	https://www.cian.ru/sale/commercial/260469522/	https://zdanie.info/2385/2402/object/98463	https://www.cian.ru/sale/commercial/254812862/	https://zdanie.info/2386/2475/object/490100



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

6.3.4 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 166 000,00 руб. за один квадратный метр до 320 000 руб. за один квадратный метр.



7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

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

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



8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.1 Общие понятия и определения

Рыночная стоимость

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

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

Полное право собственности

понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Имущество (активы)	<p>зalog и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (<i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i>).</p> <p>представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Недвижимое имущество	<p>определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Движимое имущество	<p>включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Основные активы	<p>это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории:</p> <p>Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов.</p> <p>Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Цена	<p>является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при</p>



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Неустранимое обесценение	износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. <i>(Международные стандарты оценки).</i>

8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

8.2.1 Сравнительный подход

В соответствии с IFRS 13 при сравнительном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Основным методом рыночного подхода является **метод сравнения продаж**. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 **сравнительный подход** - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.



В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 13 - 14 ФСО № 1).

8.2.2 Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мертон или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом,



охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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



факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

Модели оценки опциона:

Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком.

Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса - Рубинштейна или C-11-11-модель.

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

8.2.3 Затратный подход

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

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

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

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

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

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

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

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



9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

9.1 Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://zdanie.info/	https://www.cian.ru/	https://zdanie.info/
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	6	6	5	5	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.	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
8	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 16	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 36, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, 1-й Троицкий пер., 12к5	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1
11	Площадь, кв.м.	3 118,00	1 914,80	2 700,00	2 973,00	1 984,00
12	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	Включен НДС	Включен НДС
13	Стоимость, руб.	1 000 000 000,00	450 000 000,00	450 000 000,00	800 000 000,00	456 964 000,00
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	320 718,41	235 011,49	166 666,67	269 088,46	230 324,60
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	267 265,34	235 011,49	166 666,67	224 240,38	191 937,17
16	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

17	Состояние отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Без отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная отделка)
18	Функциональное назначение	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/249169734/	https://www.cian.ru/sale/commercial/260469522/	https://zдание.info/2385/2402/object/98463	https://www.cian.ru/sale/commercial/254812862/	https://zдание.info/2386/2475/object/490100

***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	№500-267-06-0921
Глава 9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

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

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

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

В рамках данного отчета величина корректировки была принята на уровне минус **-4,00%** как среднее значение.

А – группа: город Москва и города спутники.



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Рисунок 9-1 Корректировка на уторгование

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)



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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехослуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,76
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,92	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперед

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	№500-267-06-0921
Глава 9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

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

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

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

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

Корректировка не вводилась, ввиду близкого расположения объектов-аналогов.

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

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



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

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

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

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

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.;

S – общая площадь объекта, кв.м.;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

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

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,680
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20	0,581

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"

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 01.07.2021 года

Коэффициенты корректировки отражают цену параллельной продажи аналогов зданий и помещений с различным уровнем качества внутренней и внешней отделки. Коэффициенты цены параллельной продажи учитываются при приближении к единице (характеристики объектов незначительно отличаются от объектов сравнения). Коэффициенты цены параллельной продажи учитываются при приближении к единице (характеристики объектов незначительно отличаются от объектов сравнения).

расчет коэффициентов на основе рыночной информации за октябрь квартал

№п/п	Характеристики отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (удалены приборы отопления)	0,81	0,95	0,88
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпательная обработка, побелка, линолеумные полы, пластиковые облицовочные материалы в помещениях)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпательная обработка, качественная покраска и побелка, или ЛДС-панели, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование (улучшенное качество))	1,04	1,11	1,07
4	С повышенной внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпательная обработка, побелка, линолеумные полы, пластиковые облицовочные материалы в помещениях, линолеумные полы, ламинированные полы, инженерное оборудование (улучшенное качество))	1,05	1,29	1,16
5	С повышенной внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпательная обработка, побелка, линолеумные полы, пластиковые облицовочные материалы в помещениях, ламинированные полы, инженерное оборудование (улучшенное качество))	1,05	1,18	1,10

Примечание:
 При сопоставлении помещений с различным уровнем качества отделки помещений учитываются следующие коэффициенты: при сопоставлении помещений с более высокой отделкой к коэффициенту 1,00 прибавляется коэффициент, при сопоставлении помещений с более низкой отделкой к коэффициенту 1,00 вычитается коэффициент.



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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 16	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 36, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, 1-й Троицкий пер., 12к5	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		1 000 000 000	450 000 000	450 000 000	800 000 000	456 964 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 433,20	3 118,00	1 914,80	2 700,00	2 973,00	1 984,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		320 718,41	235 011,49	166 666,67	269 088,46	230 324,60
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		267 265,34	235 011,49	166 666,67	224 240,38	191 937,17
5	Среднее значение, руб./кв.м		217 024,21				
	Коэффициент вариации		17,94%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		267 265,34	235 011,49	166 666,67	224 240,38	191 937,17
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
	Корректировка ед. цены		-10 690,61	-9 400,46	-6 666,67	-8 969,62	-7 677,49
	Скорректированная ед. цена		256 574,73	225 611,03	160 000,00	215 270,76	184 259,68
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		256 574,73	225 611,03	160 000,00	215 270,76	184 259,68
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		256 574,73	225 611,03	160 000,00	215 270,76	184 259,68



10	Местоположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 16	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 36, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, 1-й Троицкий пер., 12к5	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		256 574,70	225 611,00	160 000,00	215 270,80	184 259,70
12	Площадь, кв.м	1 433,20	3 118,0	1 914,8	2 700,0	2 973,0	1 984,0
	К торм (n)	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500
			1,1237	1,0444	1,0997	1,1157	1,0500
			12,370%	4,440%	9,970%	11,570%	5,000%
	Корректировка		12,37%	4,44%	9,97%	11,57%	5,00%
	Корректировка ед. цены		31 738,29	10 017,13	15 952,00	24 906,83	9 212,99
	Скорректированная ед. цена		288 312,99	235 628,13	175 952,00	240 177,63	193 472,69
13	Тип отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Без отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	20,22%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	35 577,49	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		288 312,99	235 628,13	211 529,49	240 177,63	193 472,69



	Среднее значение, руб./кв.м		233 824,19				
14	Коэффициент вариации		15,33%				
15	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	3	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		21 047,7	616,6	44 862,8	15 937,3	1 535,5
17	Относительная величина внесенных корректировок		6,56%	0,26%	26,92%	5,92%	0,67%
		1,00	0,182	0,182	0,273	0,182	0,182
		25,64	5,495	5,495	3,663	5,495	5,495
18	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,143	0,214	0,214
19	Удельная стоимость		61 698,98	50 424,42	30 248,72	51 398,01	41 403,16
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	235 173,29					



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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 16	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 36, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, 1-й Троицкий пер., 12к5	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		1 000 000 000	450 000 000	450 000 000	800 000 000	456 964 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 403,00	3 118,00	1 914,80	2 700,00	2 973,00	1 984,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		320 718,41	235 011,49	166 666,67	269 088,46	230 324,60
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		267 265,34	235 011,49	166 666,67	224 240,38	191 937,17
5	Среднее значение, руб./кв.м		217 024,21				
	Коэффициент вариации		17,94%				
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		267 265,34	235 011,49	166 666,67	224 240,38	191 937,17
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
	Корректировка ед. цены		-10 690,61	-9 400,46	-6 666,67	-8 969,62	-7 677,49
	Скорректированная ед. цена		256 574,73	225 611,03	160 000,00	215 270,76	184 259,68
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		256 574,73	225 611,03	160 000,00	215 270,76	184 259,68
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		256 574,73	225 611,03	160 000,00	215 270,76	184 259,68
10	Местоположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 16	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 36, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, 1-й Троицкий пер., 12к5	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		256 574,70	225 611,00	160 000,00	215 270,80	184 259,70
12	Площадь, кв.м	2 403,00	3 118,0	1 914,8	2 700,0	2 973,0	1 984,0
	К торм (n)	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500
			1,0398	0,9665	1,0176	1,0324	0,9717
			3,980%	-3,350%	1,760%	3,240%	-2,830%
	Корректировка		3,98%	-3,35%	1,76%	3,24%	-2,83%
	Корректировка ед. цены		10 211,67	-7 557,97	2 816,00	6 974,77	-5 214,55
	Скорректированная ед. цена		266 786,37	218 053,03	162 816,00	222 245,57	179 045,15
13	Тип отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Без отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	20,22%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	32 921,40	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		266 786,37	218 053,03	195 737,40	222 245,57	179 045,15
	Среднее значение, руб./кв.м		216 373,50				
14	Коэффициент вариации		15,32%				



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

15	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	3	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-479,0	-16 958,5	29 070,7	-1 994,8	-12 892,0
17	Относительная величина внесенных корректировок		-0,15%	-7,22%	17,44%	-0,74%	-5,60%
		1,00	0,182	0,182	0,273	0,182	0,182
		25,64	5,495	5,495	3,663	5,495	5,495
18	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,143	0,214	0,214
19	Удельная стоимость		57 092,28	46 663,35	27 990,45	47 560,55	38 315,66
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	217 622,29					



9.5 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 16	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 36, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, 1-й Троицкий пер., 12к5	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		1 000 000 000	450 000 000	450 000 000	800 000 000	456 964 000
3	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	3 118,00	1 914,80	2 700,00	2 973,00	1 984,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		320 718,41	235 011,49	166 666,67	269 088,46	230 324,60
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		267 265,34	235 011,49	166 666,67	224 240,38	191 937,17
5	Среднее значение, руб./кв.м		217 024,21				
	Коэффициент вариации		17,94%				
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		267 265,34	235 011,49	166 666,67	224 240,38	191 937,17
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
	Корректировка ед. цены		-10 690,61	-9 400,46	-6 666,67	-8 969,62	-7 677,49
	Скорректированная ед. цена		256 574,73	225 611,03	160 000,00	215 270,76	184 259,68
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		256 574,73	225 611,03	160 000,00	215 270,76	184 259,68
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		256 574,73	225 611,03	160 000,00	215 270,76	184 259,68
10	Местоположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 16	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 36, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, 1-й Троицкий пер., 12к5	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		256 574,70	225 611,00	160 000,00	215 270,80	184 259,70
12	Площадь, кв.м	3 172,00	3 118,0	1 914,8	2 700,0	2 973,0	1 984,0
	К торм (n)	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500
			0,9974	0,9271	0,9761	0,9903	0,9320
			-0,260%	-7,290%	-2,390%	-0,970%	-6,800%
	Корректировка		-0,26%	-7,29%	-2,39%	-0,97%	-6,80%
	Корректировка ед. цены		-667,09	-16 447,04	-3 824,00	-2 088,13	-12 529,66
	Скорректированная ед. цена		255 907,61	209 163,96	156 176,00	213 182,67	171 730,04
13	Тип отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Без отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	20,22%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	31 578,79	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		255 907,61	209 163,96	187 754,79	213 182,67	171 730,04
	Среднее значение, руб./кв.м		207 547,81				
14	Коэффициент вариации		15,33%				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

15	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	3	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-11 357,7	-25 847,5	21 088,1	-11 057,7	-20 207,1
17	Относительная величина внесенных корректировок		-3,54%	-11,00%	12,65%	-4,11%	-8,77%
		1,00	0,182	0,182	0,273	0,182	0,182
		25,64	5,495	5,495	3,663	5,495	5,495
18	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,143	0,214	0,214
19	Удельная стоимость		54 764,23	44 761,09	26 848,93	45 621,09	36 750,23
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	208 745,57					



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

№ п/п	Наименование	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м2 общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	3 172,00	208 745,57	662 140 948,04
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	217 622,29	522 946 362,87
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1 433,20	235 173,29	337 050 359,23
		Итого:	7 008,20		1 522 137 670,14

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

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 24 сентября 2021 года без НДС составляет:

1 522 137 670,14 руб.

(Один миллиард пятьсот двадцать два миллиона сто тридцать семь тысяч шестьсот семьдесят рублей 14 копеек)



10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках данного отчета для расчета рыночной стоимости помещения использовался метод дисконтирования денежного потока. Доходный подход, как указывалось ранее, основывается на расчете прогнозируемого дохода от использования имущества.

Спрос на аренду помещений значительно превосходит спрос на приобретение объектов в собственность. Вероятно, это связано с отсутствием в настоящий момент на российском рынке крупных торговых компаний, готовых вложить значительные средства в недвижимость.

Ставки арендной платы варьируются в зависимости от типа помещения.

Доходный подход, как указывалось ранее, основывается на расчете прогнозируемого дохода от использования имущества.

Понятие «доход» имеет несколько различных значений. Для целей определения рыночной стоимости методом дисконтирования денежного потока выделяют три основных уровня дохода:

- Потенциальный валовый доход (ПВД) – это максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект исходя из условий, сложившихся на соответствующем рынке;
- Действительный валовый доход (ДВД) – это доход, приносимый объектом с учетом реальных потерь и недополучений;
- Чистый операционный доход (ЧОД) – это та часть ДВД, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

К операционным расходам относят:

- Условно-постоянные, размер которых не зависит от степени интенсивности использования объекта;
- Условно-переменные, размер которых зависит от степени интенсивности использования объекта;
- Резерв на замещение, средства, необходимые для осуществления в будущем дополнительных инвестиций в объект с целью сохранения стабильного уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице. Расчетный период – 5 лет, пятый год является постпрогнозным периодом.



10.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru	https://zдание.info/	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	5	3	5	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.	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
8	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Делегатская ул., 3С12	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 13С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С1
11	Площадь, кв.м.	661,00	1 958,00	1 981,00	6 094,00	2 338,00
12	Система налогообложения	УСН	УСН	Включен НДС	УСН	Включен НДС
13	Состав арендной ставки	Включены эксплуатационные расходы	Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Включены эксплуатационные расходы
14	Арендная плата, руб./кв.м. в год с НДС	25 780,00	27 580,00	26 400,00	23 040,00	21 400,00



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

15	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	25 780,00	27 580,00	22 000,00	23 040,00	17 833,33
16	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
17	Состояние отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)
18	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/250925370/	https://www.cian.ru/rent/commercial/258450678/	https://zдание.info/аренда/аренда_офисов/3434/object/374757	https://www.cian.ru/rent/commercial/225553567/	https://www.cian.ru/rent/commercial/262001292/

***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	№500-267-06-0921
Глава 10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка на уторгование для объектов недвижимости (офисная) корректировка составляет 2% – 11% в меньшую сторону.

В рамках данного отчета величина корректировки была принята на уровне минус **-4,00%** как среднее значение.

A – группа: город Москва и города спутники.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)



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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					A группа	B группа	B группа
A. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,88	0,88	0,85	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
B. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,92	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

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

Вперед ▶

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 №500-267-06-0921
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Август 2021 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта

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

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка на площадь для объектов недвижимости коммерческого назначения рассчитывается по данным коэффициентам:
на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

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

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

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

$$C = b \cdot S^{-n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.;

S – общая площадь объекта, кв.м.;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

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

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,680
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20	0,581

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"

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



10.3 Расчет справедливой стоимости 1 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, Делегатская ул., 3С12	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 13С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С1
2	Цена предложения по объявлению, руб.		25 780	27 580	26 400	23 040	21 400
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	1 433,20	661,00	1 958,00	1 981,00	6 094,00	2 338,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		25 780,0	27 580,0	22 000,0	23 040,0	17 833,3
	Состав арендной ставки		Включены эксплуатационные расходы	Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Включены эксплуатационные расходы
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		3 170,9	3 392,3	0,0	0,0	2 193,5
	Базовая ставка		22 609,1	24 187,7	22 000,0	23 040,0	15 639,8
6	Среднее значение, руб./кв.м		21 495,3				
7	Коэффициент вариации		15,68%				



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		22 609,1	24 187,7	22 000,0	23 040,0	15 639,8
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
	Корректировка ед. цены		-904,4	-967,5	-880,0	-921,6	-625,6
	Скорректированная ед. цена		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2
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		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2
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		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2



11	Физическое состояние (состояние отделки)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2
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, Делегатская ул., 3С12	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 13С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С1
	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		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2
14	Площадь, кв.м	1 433,20	661,0	1 958,0	1 981,0	6 094,0	2 338,0
	К торм (n)	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500
			0,8904	1,0479	1,0498	1,2425	1,0762
			-10,960%	4,790%	4,980%	24,250%	7,620%
	Корректировка		-10,96%	4,79%	4,98%	24,25%	7,62%
	Корректировка ед. цены		-2 378,84	1 112,25	1 051,78	5 363,71	1 144,08
	Скорректированная ед. цена		19 325,86	24 332,45	22 171,78	27 482,11	16 158,28
	Среднее значение, руб./кв.м		21 894,1				



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

16	Коэффициент вариации		20,01%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-3 283,2	144,8	171,8	4 442,1	518,5
19	Относительная величина внесенных корректировок		-12,74%	0,53%	0,78%	19,28%	2,91%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		3 865,18	4 866,50	4 434,36	5 496,42	3 231,66
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	21 894,1					



10.4 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, Делегатская ул., 3С12	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 13С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С1
2	Цена предложения по объявлению, руб.		25 780	27 580	26 400	23 040	21 400
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	2 403,00	661,00	1 958,00	1 981,00	6 094,00	2 338,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		25 780,0	27 580,0	22 000,0	23 040,0	17 833,3
	Состав арендной ставки		Включены эксплуатационные расходы	Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Включены эксплуатационные расходы
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		3 170,9	3 392,3	0,0	0,0	2 193,5
	Базовая ставка		22 609,1	24 187,7	22 000,0	23 040,0	15 639,8
6	Среднее значение, руб./кв.м		21 495,3				
7	Коэффициент вариации		15,68%				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

7	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		22 609,1	24 187,7	22 000,0	23 040,0	15 639,8
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
	Корректировка ед. цены		-904,4	-967,5	-880,0	-921,6	-625,6
	Скорректированная ед. цена		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2
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		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2
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		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2



11	Физическое состояние (состояние отделки)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2
12	Местоположение (удаленность от центра города)	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Делегатская ул., 3С12	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 13С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С1
	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		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2
14	Площадь, кв.м	2 403,00	661,0	1 958,0	1 981,0	6 094,0	2 338,0
	К норм (n)	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500
			0,8240	0,9697	0,9714	1,1498	0,9959
			-17,600%	-3,030%	-2,860%	14,980%	-0,410%
	Корректировка		-17,60%	-3,03%	-2,86%	14,98%	-0,41%
	Корректировка ед. цены		-3 820,03	-703,57	-604,03	3 313,34	-61,56
	Скорректированная ед. цена		17 884,67	22 516,63	20 515,97	25 431,74	14 952,64
	Среднее значение, руб./кв.м		20 260,3				



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

16	Коэффициент вариации		20,01%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-4 724,4	-1 671,1	-1 484,0	2 391,7	-687,2
19	Относительная величина внесенных корректировок		-18,33%	-6,06%	-6,75%	10,38%	-3,85%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		3 576,94	4 503,32	4 103,20	5 086,34	2 990,52
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	20 260,3					



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

10.5 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Делегатская ул., 3С12	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 13С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С1
2	Цена предложения по объявлению, руб.		25 780	27 580	26 400	23 040	21 400
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	661,00	1 958,00	1 981,00	6 094,00	2 338,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		25 780,0	27 580,0	22 000,0	23 040,0	17 833,3
	Состав арендной ставки		Включены эксплуатационные расходы	Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Включены эксплуатационные расходы
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		3 170,9	3 392,3	0,0	0,0	2 193,5
	Базовая ставка		22 609,1	24 187,7	22 000,0	23 040,0	15 639,8
6	Среднее значение, руб./кв.м		21 495,3				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

7	Коэффициент вариации		15,68%				
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		22 609,1	24 187,7	22 000,0	23 040,0	15 639,8
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
	Корректировка ед. цены		-904,4	-967,5	-880,0	-921,6	-625,6
	Скорректированная ед. цена		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2
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		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2
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		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2
11	Физическое состояние (состояние отделки)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2
12	Местоположение (удаленность от центра города)	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Делегатская ул., 3С12	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 13С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С1
	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		21 704,7	23 220,2	21 120,0	22 118,4	15 014,2
14	Площадь, кв.м	3 172,00	661,0	1 958,0	1 981,0	6 094,0	2 338,0
	К торм (n)	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500
			0,7904	0,9302	0,9318	1,1029	0,9553
			-20,960%	-6,980%	-6,820%	10,290%	-4,470%
	Корректировка		-20,96%	-6,98%	-6,82%	10,29%	-4,47%
	Корректировка ед. цены		-4 549,31	-1 620,77	-1 440,38	2 275,98	-671,13



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	Скорректированная ед. цена		17 155,39	21 599,43	19 679,62	24 394,38	14 343,07
	Среднее значение, руб./кв.м		19 434,4				
16	Коэффициент вариации		20,01%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-5 453,7	-2 588,3	-2 320,4	1 354,4	-1 296,7
19	Относительная величина внесенных корректировок		-21,15%	-9,38%	-10,55%	5,88%	-7,27%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		3 431,08	4 319,88	3 935,92	4 878,88	2 868,62
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	19 434,4					



10.6 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

10.7 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

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

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

Таблица 50

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году.				
1. Офисные объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2.2%	0.1%	4.3%
2	Санкт-Петербург	2.5%	0.6%	4.4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт- Петербург)	2.4%	0.4%	4.3%
4	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2.5%	1.0%	4.0%
5	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2.2%	-0.1%	4.5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2.4%	0.3%	4.4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2.8%	1.0%	4.6%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	2.4%	0.2%	4.5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.50.



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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 5, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 6,3-14,9%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 10,6% как среднее значение.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов²

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,6%	6,3%	14,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	8,4%	14,9%
3	города с численностью более 1 млн чел (кроме г Москва и г Санкт-Петербург)	11,1%	7,2%	14,9%
4	города с населением 500-1000 тыс чел и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,4%	15,3%
5	города с населением 500-1000 тыс чел и уровнем доходов ниже среднего	13,0%	8,4%	17,6%
6	города с населением до 500 тыс чел и уровнем доходов выше среднего	11,5%	7,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс чел и уровнем доходов ниже среднего	11,6%	7,3%	15,9%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	11,8%	7,5%	16,1%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.5.



10.9 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

- премия за управление;
- прочие услуги;
- инвестиционные вложения.

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

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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 нефтебитумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы:

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

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

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

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

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

6. Окна, двери и ворота:

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

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

6.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также



пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных сводах, 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, жалюзи 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.



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагрузки 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 [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,39	0,29
3	Складские помещения и здания	0,19	0,30	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,37	0,23

Примечание:

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

← Назад

Вперед →

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,29 как среднее значение.



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

10.10 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

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 Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между низким 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).

Назад

Вперед

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах среднее между нижним и средним значениями интервала. Ставка капитализации в размере 0,12 (как среднее значение 0,09 и 0,15).



10.11 Определение ставки дисконтирования

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

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

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

Таблица 50

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

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

10.12 Расчет арендопригодной площади

Расчет был произведен на основании коридорного коэффициента.

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

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

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

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

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя 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



Таким образом:

№п/ п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Коридорный коэффициент	Арендопригодная площадь, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	1,17	2 711,11	460,89
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	1,17	2 053,85	349,15
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1,17	1 224,96	208,24

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



10.13 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

10.13.1 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м2 (Нежилое здание 77:01:0004011:1030)	1 224,96	1 224,96	1 224,96	1 224,96	1 224,96
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	21 894,10	22 375,77	22 868,04	23 371,14	23 885,31
Потенциальный валовой доход в год, руб.	26 819 396,74	27 409 423,22	28 012 434,28	28 628 711,65	29 258 549,34
Потери при сборе арендной платы, руб.	2 842 856,05	2 905 398,86	2 969 318,03	3 034 643,43	3 101 406,23
Действительный валовой доход, руб.	23 976 540,69	24 504 024,36	25 043 116,25	25 594 068,22	26 157 143,11
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>6 953 196,80</i>	<i>7 106 167,06</i>	<i>7 262 503,71</i>	<i>7 422 279,78</i>	<i>7 585 571,50</i>
Операционные расходы	6 953 196,80	7 106 167,06	7 262 503,71	7 422 279,78	7 585 571,50
<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.	17 023 344	17 397 857	17 780 613	18 171 788	18 571 572
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	14,20%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,936	0,819	0,718	0,628	0,588
Текущая стоимость денежного потока, руб.	15 933 850	14 248 845	12 766 480	11 411 883	
Сумма текущих стоимостей	54 361 058,00				
Ставка капитализации, %	12,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	154 763 100,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	91 000 702,80				



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

Сумма текущих стоимостей	145 361 760,80				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	145 361 760,80				

10.13.2 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м2 (Нежилое здание 77:01:0004011:6242)	2 053,85	2 053,85	2 053,85	2 053,85	2 053,85
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	20 260,30	20 706,03	21 161,56	21 627,11	22 102,91
Потенциальный валовой доход в год, руб.	41 611 617,16	42 527 079,72	43 462 670,01	44 418 839,87	45 396 061,70
Потери при сборе арендной платы, руб.	4 410 831,42	4 507 870,45	4 607 043,02	4 708 397,03	4 811 982,54
Действительный валовой доход, руб.	37 200 785,74	38 019 209,27	38 855 626,99	39 710 442,84	40 584 079,16
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>10 788 227,86</i>	<i>11 025 570,69</i>	<i>11 268 131,83</i>	<i>11 516 028,42</i>	<i>11 769 382,96</i>
Операционные расходы	10 788 227,86	11 025 570,69	11 268 131,83	11 516 028,42	11 769 382,96
<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.	26 412 558	26 993 639	27 587 495	28 194 414	28 814 696
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	14,20%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,936	0,819	0,718	0,628	0,588
Текущая стоимость денежного потока, руб.	24 722 154	22 107 790	19 807 821	17 706 092	
Сумма текущих стоимостей	84 343 857,00				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Ставка капитализации, %	12,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	240 122 466,67				
Текущая стоимость реверсии, руб.	141 192 010,40				
Сумма текущих стоимостей	225 535 867,40				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	225 535 867,40				

10.13.3 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м2 (Нежилое здание 77:01:0004011:1036)	2 711,11	2 711,11	2 711,11	2 711,11	2 711,11
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	19 434,40	19 861,96	20 298,92	20 745,50	21 201,90
Потенциальный валовой доход в год, руб.	52 688 796,18	53 847 958,38	55 032 605,00	56 243 332,51	57 480 683,11
Потери при сборе арендной платы, руб.	5 585 012,40	5 707 883,59	5 833 456,13	5 961 793,25	6 092 952,41
Действительный валовой доход, руб.	47 103 783,78	48 140 074,79	49 199 148,87	50 281 539,26	51 387 730,70
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>13 660 097,30</i>	<i>13 960 621,69</i>	<i>14 267 753,17</i>	<i>14 581 646,39</i>	<i>14 902 441,90</i>
Операционные расходы	13 660 097,30	13 960 621,69	14 267 753,17	14 581 646,39	14 902 441,90
<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.	33 443 686	34 179 453	34 931 396	35 699 893	36 485 289
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	14,20%				



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

Отчет об оценке №500-267-06-0921

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,936	0,819	0,718	0,628	0,588
Текущая стоимость денежного потока, руб.	31 303 290	27 992 972	25 080 742	22 419 533	
Сумма текущих стоимостей	106 796 537,00				
Ставка капитализации, %	12,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	304 044 075,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	178 777 916,10				
Сумма текущих стоимостей	285 574 453,10				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	285 574 453,10				



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

Таким образом, стоимость объекта оценки, по адресу г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2 рассчитанная доходным подходом, на 24 сентября 2021 года без НДС составляет:

656 472 081,30 руб. (Шестьсот пятьдесят шесть миллионов четыреста семьдесят две тысячи восемьдесят один рубль 30 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	285 574 453,10
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	225 535 867,40
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1 433,20	145 361 760,80
		Итого:	7 008,20	656 472 081,30

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



11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты всех используемых подходов с

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



11.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
3	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок 6/2	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Не применялся	0,00	662 140 948,04	0,50	285 574 453,10	0,50	473 857 700,57	473 860 000,00
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	522 946 362,87	0,50	225 535 867,40	0,50	374 241 115,14	374 240 000,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Не применялся	0,00	337 050 359,23	0,50	145 361 760,80	0,50	241 206 060,02	241 210 000,00
---	-------------------------------------------------------	----------	-----------------------------------------------------------------------	---------------	------	----------------	------	----------------	------	----------------	----------------

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2, на 24 сентября 2021 года без НДС составляет округленно:

1 089 310 000,00 (Один миллиард восемьдесят девять миллионов триста десять тысяч рублей 00 копеек)⁶

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.

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-267-06-0921
 Глава 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

11.3 Поэлементная стоимость объекта оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	входит в стоимость
3	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок 6/2	входит в стоимость
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	473 860 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	374 240 000,00
6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	241 210 000,00



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 12	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 115, апрель 2021 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №27, 2020 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-06-0921
Глава 12	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

12.1 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- 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 2030г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/>).



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-06-0921
Глава 13 ПРИЛОЖЕНИЯ
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,
77:01:0004011:10314

13 ПРИЛОЖЕНИЯ



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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

07.04.2021 № 07-02034/21

на №б/н от 05.04.2021

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

mail-site@survey.ru

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

Фадеева Екатерина Владимировна
(495) 531-08-00 (14-19)



М.Г. Соколова



ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

11.05.2021 №5-05/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

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

о том, что Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 222

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **11.05.2021**

Дата составления выписки **11.05.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

08.06.2021 №15-06/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

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

о том, что Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 223

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **08.06.2021**

Дата составления выписки **08.06.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



201900001



400000000



«СРОАМО»



SPAGMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Миронов Александр Андреевич

ИНН 770402144542

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3292-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 30.08.2006, регистрационный номер 222 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Применяется только в электронном виде



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Миронов Антон Андреевич

ИНН 770404265221

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3293-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 30.08.2006, регистрационный номер 223 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

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 «Сюрней.ру» Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, 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, причитющейся 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», нарушении 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 лицам Страхователем 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 объекта оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по согласию 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 следующему адресу электронной почты: со стороны Страхователя – anop.mironov@survey.ru, со стороны Страховщика – prof-insk@ingos.ru;

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

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Сюрвей.ру»

От Страхователя:

Генеральный директор Митронов Антон Андреевич
на основании Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 4070181000006000000 в ЦАКБ Банк ВТБ.

Кор. сч. 30101810700000000187

БИК: 044525187

От Страховщика:

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



Исп. Поляков Т.В., тел. 27428





ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Миров 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. Страхование 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 Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 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, ознакомился 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, носивших 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:	lptia@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 №768-255-4/20 от 24.08.2020



Исп. Подъякова Т.В., тел. 27428





ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Мионов Антон Андреевич**
Паспортные данные: 4519 027845, выдан: 06.03.2019г. ГУ МВД России по г. Москве
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Петриавовская, 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 Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 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 расхода 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 устанавливается.

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



012370 - КЛ1



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018741-3

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Миронов Антон Андреевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

003110 - КАЗ

Передан через Диадок 27.09.2021 15:37 GMT+03:00
16f4ec7a-1a58-4207-b67b-6fb04971c67c
Страница 239 из 369



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018816-1

« 09 » апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » апреля 20 21 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

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



012415 - KA1



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020195-2 « 31 » мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Миронову Антону Андреевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 2021 г. № 201

Директор _____ А.С. Бункин

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



007747-KA2



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Здание			
Лист № _____	Рядовый лист № _____	Рядовый лист № _____	Рядовый лист № _____
22.08.2019 № 77/100/410/2019-5707			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0004011
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 4306717
Адрес:	125047 Москва, р-н Тверской, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 6, строен 2
Площадь, м²:	1433.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2008
Год завершения строительства:	2008
Кадастровая стоимость, руб.:	361227439.99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:106, 77:01:0004011:76
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004011:5795, 77:01:0004011:5796, 77:01:0004011:5643
Сведения о разрешенном использовании:	данные отсутствуют
Сведения о записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Сведения об объекте недвижимости:	данные отсутствуют
Исходитель выписки:	Никитина Екатерина Александровна, от имени представителем по доверенности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЭИИФ недвижимости "Азисут"

Исходитель

(полное наименование должности)

Полубоян Евгений Андреевич

(подпись, место)



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

Знание	Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки:
	22.08.2019 № 77/100/410/2019-5707		
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1030		

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут" данные о которых 1.1. упоминаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015		
3. Документы-основания:	3.1. Введения не представляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда, часть объекта, общая площадь 132 кв.м., подвал 1, пом.1, ком.1, 4, 12, 13, 1 этаж, пом.1, ком.1, часть ком. 2, 7, 9		
дата государственной регистрации:	10.07.2018		
номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2018-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.06.2018 на 5 (пять) лет		
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЖАВОРОНКИ И СОВЫ", ИНН: 9710018947		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 06.06.2018 №ДА-4; Дополнительное соглашение №1 от 18.10.2018, Дополнительное соглашение № 2 от 12.04.2019 к договору аренды от 06.06.2018 №ДА-4, дата регистрации 22.04.2019, №77-77/011-77/003/253/2019-761/1		
вид:	Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад. помещене, назначение: нежилое, общая площадь 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		
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в Правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011 №4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.2012 №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; Изменение и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1; Изменение и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384-2; Изменение и дополнение 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. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

данные отсутствуют

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

данные отсутствуют

Искренер

Исполнитель/уполномоченный

М.П. Подпись:

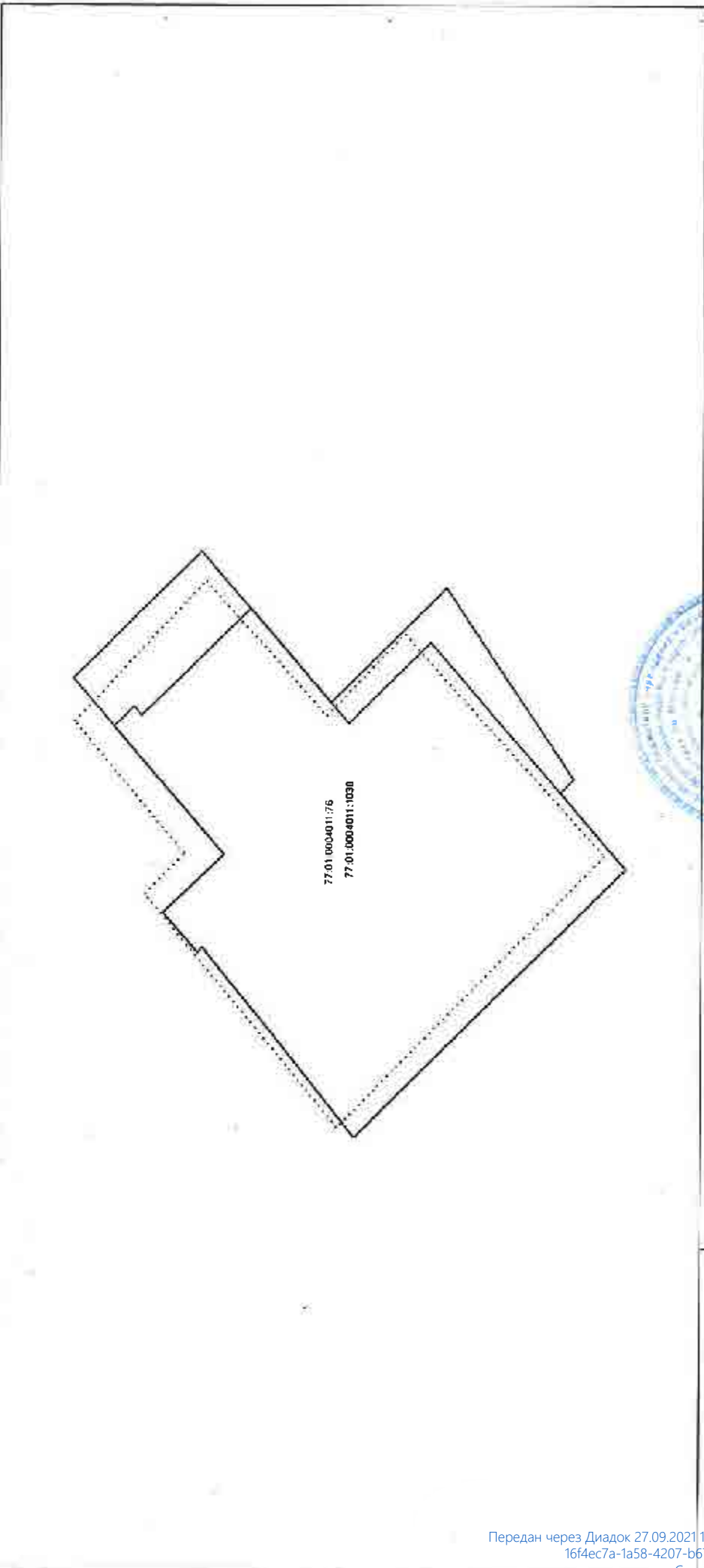
Добузов Евгений Андреевич

Город, район, фамилия



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

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



Выписка № <u>1</u>	Данные отсутствуют
Подпись: <u>Мобузов Евгений Андреевич</u>	
Инициалы, фамилия	



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



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Здание	Итого листов выписки:	Всего листов выписки:
Лист № 1	Раздел 1	Всего листов выписки: 1
18.11.2019 № 77:01/004/10/2019-8493		
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1036	

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

ИЗДАТЕЛЬ

М.П. Подпись

Кондратьева Анна Вячеславовна

ИНН ПЕРМЬ, СЕРИЯ 01



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

Этажность		
Лист №	Раздел 2	Всего листов выписки:
18.11.2019 № 77/100/410/2019-8493		
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1036	
1 Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. № 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009	
2 Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. сведения не представляются	
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 ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384;	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384-2;	
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2;	
основание государственной регистрации:	Договор о передаче Управляющей компанией своих прав и обязанностей по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 30.08.2018;	
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 27.06.2017 №009;	
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.03.2012 №5;	
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 №6;	
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" от 07.09.2017 №10;	
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 08.11.2011 №4;	
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 09.10.2013 №7;	
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 12.12.2014 №8;	
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 03.02.2011 №1507-94111384-3;	
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1	



государственных и муниципальных ИЖС:

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

данное отсутствует

данное отсутствует

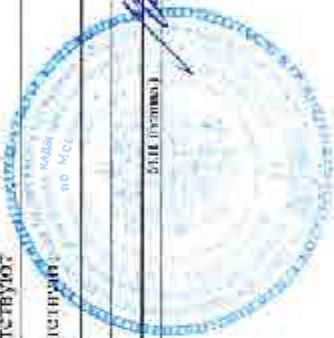
ИДЖЕНЕР

(полное наименование должности)

ИДЖ (подпись)

Копиртшьева Анна Вячеславовна

(подпись, должность)



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

Земельный участок	Листов выписки	Всего листов выписки
Лист № 4	Всего листов выписки	Всего листов выписки
18.11.2019 № 77/100/410/2019-8493	77:01:0004011:036	
Кадастровый номер:		
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):		
Масштаб 1:	данные отсутствуют	
Инженер	М.П. (подпись)	
Кондратьева Анна Вячеславовна	М.П. (подпись)	



Прошито и пронумеровано 4 листа

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Здание	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10
Лист № Раздела 1	77:01:0004011
19.11.2019 № 77/100/410/2019-8492	16.02.2017
Кадастровый номер	77:01:0004011:6242
	Условный номер: 24379, Инвентарный номер: 668/5

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

ИЕГРП

Контроль: ва Анна Вячеславовна

Итого выписок: 1

М.П. (подпись)

Итого листов: 1



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

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

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. сведения не предоставляются		
3. Документы-основания:	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Аренда, г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-Я, д.10, часть объекта, подвал. I помещ. комн7-14, 14а, 16, 17, площадь 43.1 кв.м; часть объекта, подвал. I помещ. комн19, 19а, 20-25, 30-36, площадь 123.7 кв.м; часть объекта, 1-й этаж. помещ.комн.1, 1а, 2, 2а, 2б, 2в, площадь 268.7 кв.м		
дата государственной регистрации:	22.10.2015		
номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/014/2015-361/2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.10.2015 в течении 5 (пяти) лет		
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Форум Р", ИНН: 7718801909		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 08.10.2015, дата регистрации: 22.10.2015, №77-77/011-77/011/014/2015-361/1;		
	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 08.10.2015 от 01.02.2017 №1;		
	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 08 октября 2015 года. от 28.05.2018 №2, дата регистрации 22.04.2019, №77-77/011-77/003/259/2018-2814/1;		
	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 08 октября 2015 года от 31.08.2019 №4, дата регистрации 18.09.2019, №77-77/011-77/009/281/2019-5214/1		
вид:	Доверительное управление; Доверительное управление помещениями площадью 2403 кв.м ВСЕЬ ОБЪЕКТ		
дата государственной регистрации:	14.08.2019		
номер государственной регистрации:	77:01:0004011:6242-77/011/2019-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.08.2009 по 01.08.2024		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283		
	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384;		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Протект Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384-2;		
	Договор о передаче Управляющей компанией своих прав и обязанностей по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 30.08.2018;		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 27.06.2017 №009;		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом		



ссылке на государственной регистрации:

недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.03.2012 №5;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
 недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 №6;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости
 "Азимут" от 07.09.2017 №10;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
 недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ПРИНФИКО Пролетри Менеджмент" от 08.11.2011 №4;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
 недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 09.10.2013 №7;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
 недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 12.12.2014 №8;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
 недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ПРИНФИКО Пролетри Менеджмент" от 03.02.2011 №1507-94111384-
 3;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО
 "ПРИНФИКО Пролетри Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1

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

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органов:

данные отсутствуют

данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР

подпись должностного лица

М.П. (подпись)

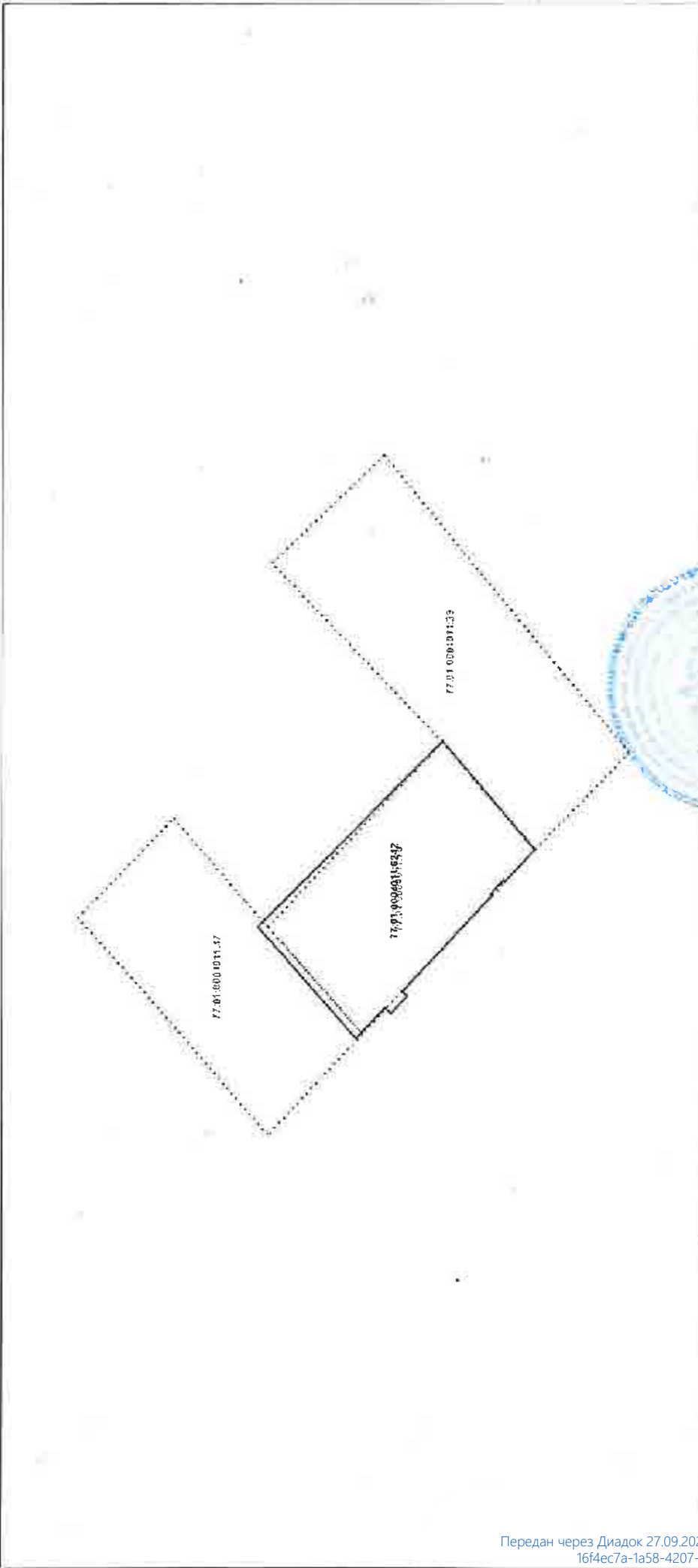
Кошаряева Анна Вячеславовна

Должность, Фамилия

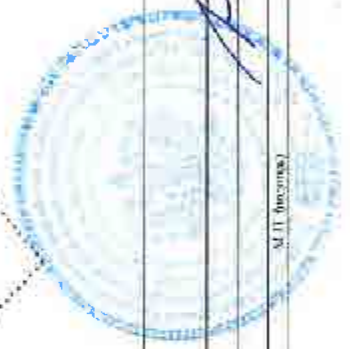


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	77:01:0004011:6242
Лист № 4	77:01:0004011:6242
Раздела 4	77:01:0004011:6242
19.11.2019 № 77/100/410/2019-8492	77:01:0004011:6242
Коды из Единого государственного реестра недвижимости	77:01:0004011:6242
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах)	77:01:0004011:6242



Лист № 4	77:01:0004011:6242
Раздела 4	77:01:0004011:6242
19.11.2019 № 77/100/410/2019-8492	77:01:0004011:6242
Коды из Единого государственного реестра недвижимости	77:01:0004011:6242
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах)	77:01:0004011:6242



Копирьяева Анна Вячеславовна

М.П. (подпись)

М.П. (подпись)



Сервис №: _____
Прошито и пронумеровано 4 листа

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве



Московский комитет по регистрации прав
 Регистрационный округ № 01/00
 План государственной регистрации
 25 ИЮН 2001 года
 Идентификационный номер № 2001-39854
 Подписан: Антонова В.В. Королев А.Б.
 Подпись: № 6

Цсправленному
 Королев А.Б.
 Верить


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

ДОГОВОР

АРЕНДЫ ЗАМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-01-012865

г. Москва

"30" сентября 1998 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице Председателя Москомзема Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ДАОС" в лице Генерального директора Токарева Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с решением Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе г. Москвы от 31.08.98 г. № 85 ч. I, п. 1 (МКЗ рег. № РД4-4067/8 от 09.09.98 г.) заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 800 (восемьсот) кв. м, имеющие 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 УГКОИИ 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 (доли 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 нарушения законодательства и/или условий Договора.

При заключении договора аренды участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

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

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

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



7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "ОСОБНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме капитальных зданий, строений и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражения 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» СЕПТЕБРЯ 2010 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
№ 47
Производство государственной регистрации
Договор купли-продажи недвижимости
Дата регистрации: 03.12.2009
№ документа: 77-77/12/029/2009-445
Регистратор: [подпись]

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

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Матюшевского Александра Валентиновича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3091/9 от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» в лице Генерального директора Приходько Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», с другой Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 552 Гражданского кодекса РФ и ст. 35 Земельного кодекса РФ, Свидетельством о государственной регистрации права от 03.12.2009 (запись регистрации № 77-77-12/029/2009-445), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 в полном объеме переходят к Обществу с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» (Новый Арендатор) с 03.12.2009.

2. Установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах имеющих равную силу для каждой из Сторон.



6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	Новый Арендатор
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО 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
Расчетный счет № 402018102000000000001 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705 Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40401810400130000196 в ОАО «Банк ВТБ» «Москва» корреспондентский счет № 30101810400000000000187
БИК 044583001	БИК 044525187
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс

7. Подписи Сторон
От Арендодателя:
Заместитель Начальника ТУ ЦАО



-А.В.Матлошевский
" " 20__ г.

От Нового Арендатора:
Генеральный директор



А.А.Приходько
" " 20__ г.



Исполнитель:
Латыцова 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

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*	56 062 025.18 руб.
1.10	Ставка арендной платы	1.5 % от кадастровой стоимости

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

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Ежегодная арендная плата **	с 03.12.2009	<u>334 834.92 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. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

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

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105010020001120

ОКАТО 45286585000

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

№ 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.Мапощевский

20 г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор

А.А.Приходько

20 г.

Исполнитель: Латышова



[Handwritten signature]



ТУ ЦАФ
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью *В.И. Цыганов*
26 июля 2010 г.
Исполнитель *Цыганова*

11.11



№ 1/558 от
26.12.12 г.

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



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

г. Москва

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

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

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

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

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

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора



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

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

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

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

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

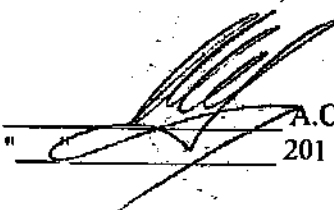
7. Подписи Сторон



От Арендодателя:

От Нового Арендатора:

Начальник УРЗ ЦАО

Генеральный директор


А.С.Игнатов
201 г.


А.В.Рыбаков


Исполнитель:
Латыпова Е.К.



ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московский комитет по регистрации прав	
Регистрационный округ № 01, 00	
Произведена государственная регистрация	" 06 " ИЮН 2001 года
№ регистрации 77-01/00-11/2001-	38 206
Регистратор	Антонов В.В.
Подпись	№ 6

№	М	-	0	1	-	0	1	8	2	4	1
(Номер договора)											
2	6	0	4	2	0	0	1				
(Число)		(Месяц)		(Год)							

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

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "Славгород", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Емельянова Алексея Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 29.01.2001 г. № 79-р МКЗ (МКЗ от 29.01.2001 г. Рег. № РД4-296/1) «Об установлении Закрытому акционерному обществу "Славгород" права пользования земельным участком во вл.10 по улице 2-я Тверская-Ямская на условиях долгосрочной аренды» и от 04.04.2001г. № 557-р МКЗ (МКЗ от 04.04.2001 г. Рег. № РД4-2043/1) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 450 (четыресто пятьдесят) кв.м



имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено четырехэтажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 12 августа 2022 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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



сения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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



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

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

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

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

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



5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в **средствах массовой информации**



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

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

7. САНКЦИИ

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

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

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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



ев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

Уведомление предъявляется в письменной форме.

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

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка



11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "Славгород"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109391, г. Москва, Рязанский проспект, дом 27, стр. 1, помещение 7
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 125047, г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, дом 10
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7721190488, ОКПО 18979964, ОКОНХ
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810200000220201
в АКБ "Русский земельный банк"	в КБ "ПРОМСВЯЗЬБАНК"
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810600000000119
БИК 044652730,	БИК 044583119
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 956-15-15
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:

Председатель Московского
земельного комитета

В.Н. Дамурчиев

200 г.

М.П.

От Арендатора:

Генеральный Директор

А. И. Емельянов

200 г.



Приложение 1
к Договору аренды
№ М- 01-018241
от « 26 » апреля 2001 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 450 кв.м. |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 540000 руб. |
| 1.3. Территориально-экопомическая 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 Москомземе, если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202), арендная плата по договору аренды № М-_____ от «__» _____ 200__ г. за _____ квартал _____ года, НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Председатель Московского
Земельного комитета

В. Н. Дамурчиев

" _____ 200__ г.
М.П.

Исполнитель:
Рогатина Т.В.

От Арендатора:

Генеральный Директор

А. И. Емельяев



" _____ 200__ г.

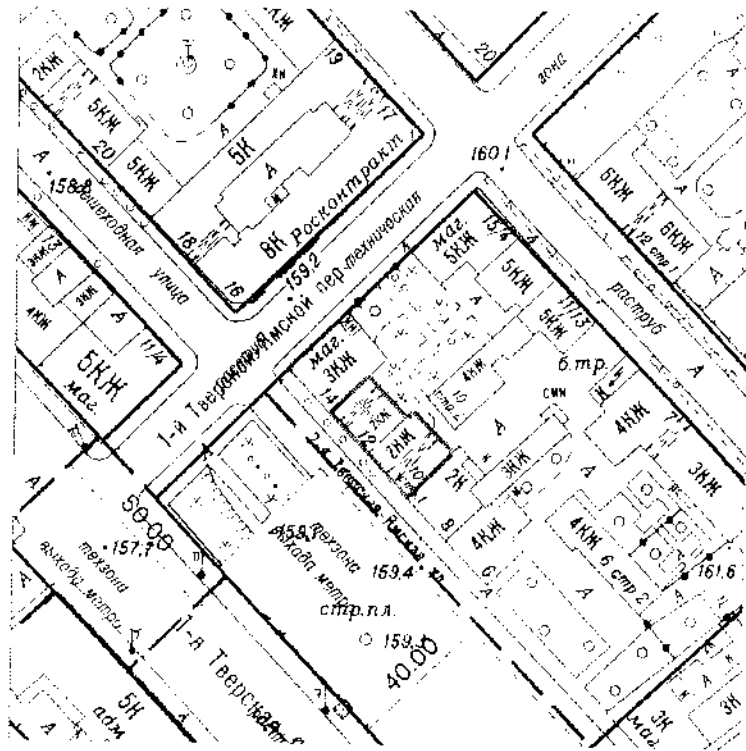


Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-018241

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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



Масштаб

Заместитель начальника ГОРЗЦАО



Э.М. Останкова



Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-018241/
от «15» 09 200 / г.

Московский комитет по регистрации прав Регистрационный округ № 01/25	
Произведена государственная регистрация « <u>07</u> » <u>ДЕК</u> 2001 г.г.а	
№ регистрации 77-01/	<u>10-165/2001-5422</u>
Регистратор	<u>Кувшинов А.Т.</u>
Подпись	<u>[Подпись]</u> № 20

Удостоверяющая надпись Москомрегистрации

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

г. Москва

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

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

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

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

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

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

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



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



8. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "Славгород"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109391 г. Москва, Рязанский пр-т, д. 27, стр. 1, пом. 7.
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 125047 г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, д. 10.
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7721190488, ОКПО 18979964
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк" корреспондентский счет №	Расчетный счет № 40702810200000220104 в КБ "Промсвязьбанк" корреспондентский счет № 30101810600000000119
БИК 044552730,	БИК 044583119
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон
Телефакс	Телефакс

9. Подписи Сторон

От Арендодателя:

От Арендатора:

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

Генеральный директор ЗАО "Славгород"

Л.М. Останкова

А.И. Емельянов

2001 г.

2001 г.

п.

м.п.

Исполнитель:
Масалитина Е.Н.
2001 г.



Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-01-018241 / _____
от «20» 09 2001 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

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

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 01.01.1999г. 113717.52 руб.

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

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

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

Примечание:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

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

_____ Л.М. Останкова

"____" _____ 200__ г.

М.П.

Исп. Маслягина Е.Н.

2001 г.

От Арендатора:

Генеральный директор
ЗАО "Славгород"

_____ А.И. Емельянов

_____ А.И. Емельянов

"____" _____ 200__ г.

М.П.



МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение 2 к договору

№ 011-01-018241

Кadaстровый № 77/01/04/010/70

ПЛАН

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАО "Славгород"

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

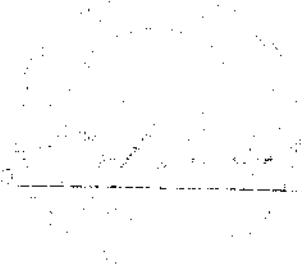


Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН, ЛИНИЙ И РУМБЫ

№ ПОЛЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬН. КОЕ ПРОСРЕ- ННЕ (°)	РАДИУС КРИВОЙ
	ГРАД	МИН		
1-2	03	47 22.0	15.475	
2-3	03	44 47.1	29.212	
3-4	03	46 36.9	15.475	
4-1	03	44 46.2	29.475	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА: 482.0 кв. м



ЗАО "Славгород" ГОРБ Д. 10

М.П.



01/3400/0106

Главный специалист _____ /Гребенников А.В./

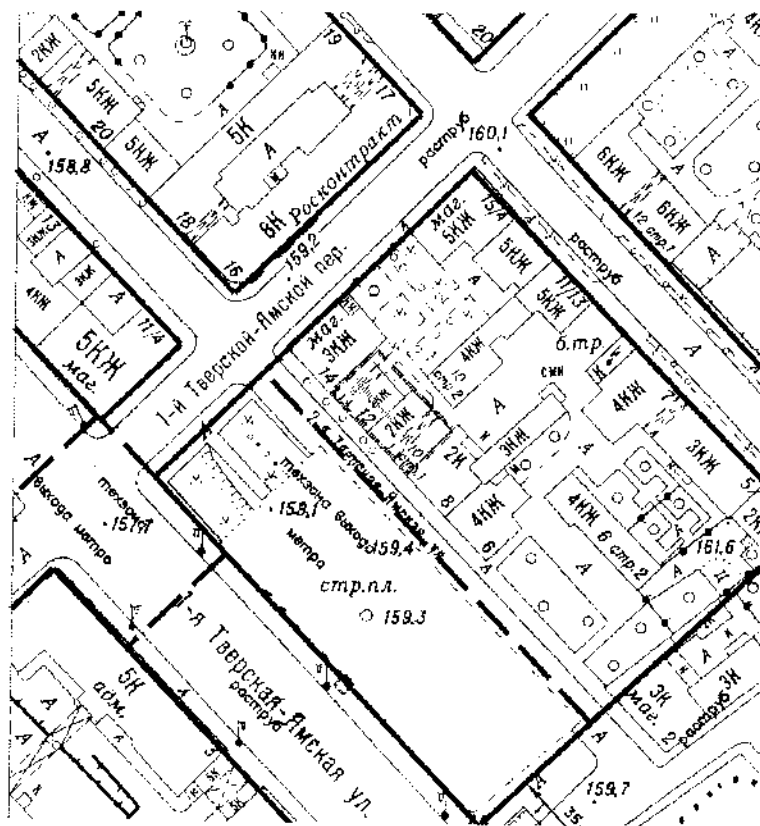


Приложение № 2а к Договору аренды

№ М-01-018241

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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



Масштаб

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО

Е. Г. Кравчицкий

М.П.

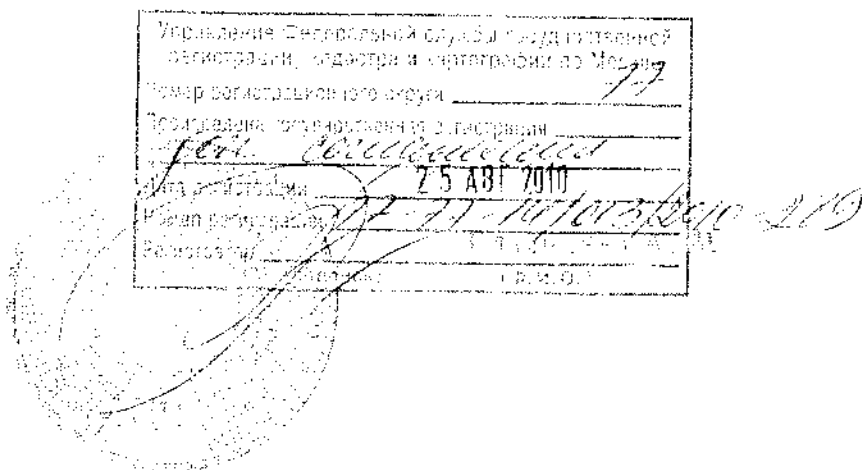


ГОРЗ ПАО
Проектирование, строительство
и обслуживание объектов
Исполнитель: *Л. С. Сидорова*

Л. С. Сидорова



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



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

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы 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 № 77-77-12/029/2009-457), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, права и обязанности по договору аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 в полном объеме переходят к Обществу с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» (**Новый Арендатор**) с 03.12.2009.

2. Установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах имеющих равную силу для каждой из Сторон.



6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	Новый Арендатор
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 105064, г. Москва, Казенный пер., д.3 Почтовый адрес: 105064, г. Москва, Казенный пер., д.3
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7727528950/770901001 ОКПО 75351370
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705 Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40701810700130000176 в ОАО Банк ВТБ г. Москва корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001	БИК 044525137
Валютный счет №	Валютный счет № —
в	в —
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет № —
БИК	БИК —
Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс —

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Заместитель начальника ГУ ЦАО

_____ А.В. Матюшевский
" " 20__ г.

От Нового Арендатора:
Генеральный директор

_____ А. Приходько



Составлено в соответствии с требованиями законодательства
и не имеет юридической силы

Исполнитель:
Легенцова Е.К.



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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-018241-002

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

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

ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»

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

Кадастровый номер участка 77:01:0004011:70

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

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

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

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

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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



4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

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

Расчетный счет № 40101810800000010041

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

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105010020001120

ОКАТО 45286585000

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

№ М- - - - - 00 . НДС не облагается.

Примечание:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

А.В.Матюшевский

М.П.

" " 20 г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор

А.А.Приходько

М.П.

" " 20 г.



*Составлено специалистами
департафисес*

Исполнитель:
Латыпова





ПРОНУМЕРОВАНО
ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
_____/_____/_____
ЛИСТ(ОВ)



[Handwritten signature]

Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 04 листов
09 июня 2010 г.
Исполнитель Лашинова



вх от 31.10.2019

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-018241
от «~~28~~» ~~10~~ 2019 г.

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

г. Москва

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

16. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

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

17. Подписи Сторон

От Арендодателя:

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

М.п.

С.Б. Смирнова

Исполнитель: Антипова Е.К.

От Арендатора:

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

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 ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000 КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 382 000

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

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

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

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

4. ПРИМЕЧАНИЕ:

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

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


С.Б. Смирнова
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.Н. Антипов
м.п.
подписано
24.10.2019



вх от 31.10.2019

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-012865
от « 28 » 10 20 19 г.

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

г. Москва

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

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

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

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

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

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



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

«3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

15. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (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.В. Смирнова

От Арендатора:

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

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

Исполнитель: Латыпова Е.К.



АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-012865-_____

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

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

Кадастровый номер: 77:01:0004011:39

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770301001

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

Расчетный счет № 40101810045250010041 ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000 КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 382 000

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

№ М-01-012865-_____. НДС не облагается.

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

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

4. ПРИМЕЧАНИЕ:

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

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



С.Б. Смирнова

м.п.

Исполнитель: Латыпова Е.К.

От Арендатора:

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



И.И. Антипов

м.п.

подписано
24.10.2019г.



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

№	М	-	0	1	-	0	5	7	2	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Номер договора)

1	7	0	9	2	0	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---

(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:

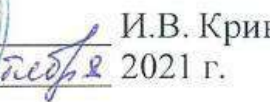
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

От Арендатора:

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


 О.Н. Муховикова
 « » 2021 г.
 М.П.




 И.В. Кривошеева
 « 02 » 1 сентября 2021 г.
 М.П.



Филиал Федерального государственного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
 полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76366183			
Кадастровый номер: 77:01:0004011:10314			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах особой охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы		
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:	2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	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-Ямской слободы", кон. XVI- нач. XVIII вв. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 21.11.2018, номер решения: 944, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы		
Сведения о 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 2021г. № КУВИ-002/2021-76366183		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 77:01:0004011:10314		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0004011:106, 77:01:0004011:130. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, 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	
	; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 21.11.2018 № 944 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 77:01:0004011:76. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



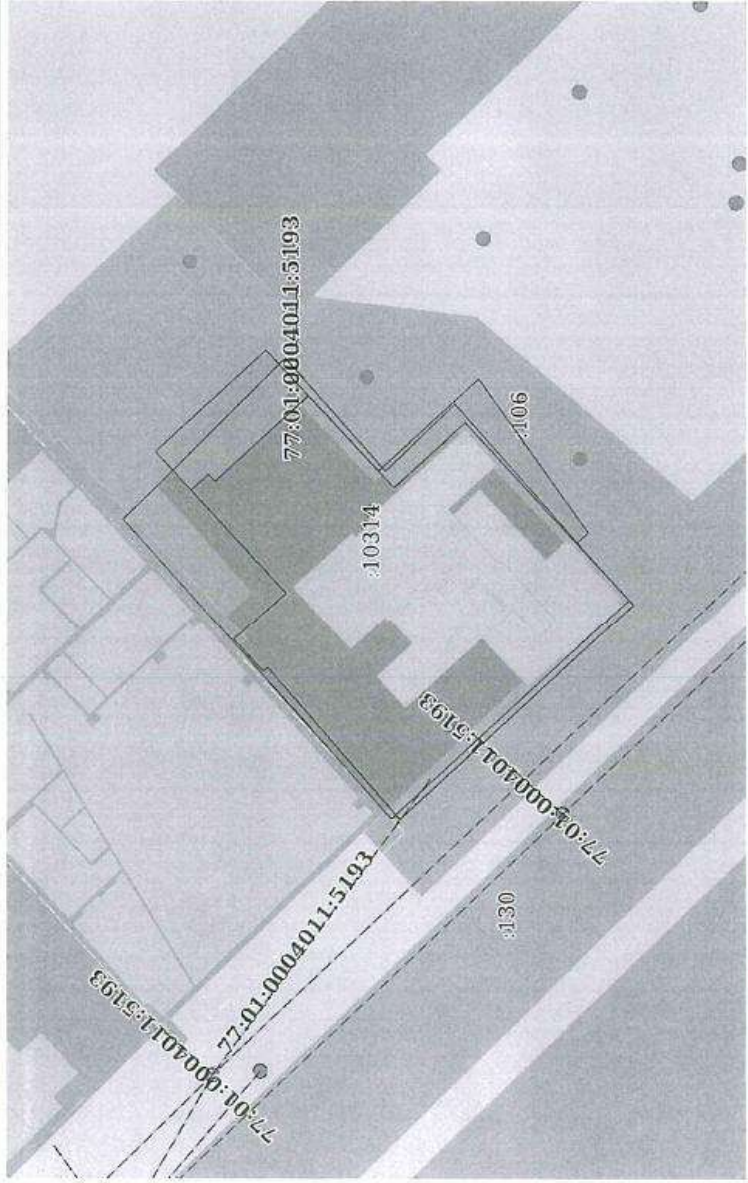
Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76366183			
Кадастровый номер: 77:01:0004011:10314			
Получатель выписки: Литвинчук Геннадий Анатольевич, действующий от имени заявителя - Департамент городского имущества города Москвы на основании документа:			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76366183			
Кадастровый номер: 77:01:0004011:10314			
План (чертеж, схема) земельного участка			
 <p>The image shows a cadastral plan of a land plot. The plot is outlined in black and contains several smaller outlined areas. Annotations include the cadastral number '77:01:0004011:5193' in multiple locations, and other numbers like '10314', '106', and '130'. There are also dashed lines and other markings on the plan.</p>			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.



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

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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01- 057293

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

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

Кадастровый номер: 77:01:0004011:10314

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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


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




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





А. С. Смирнов

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

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



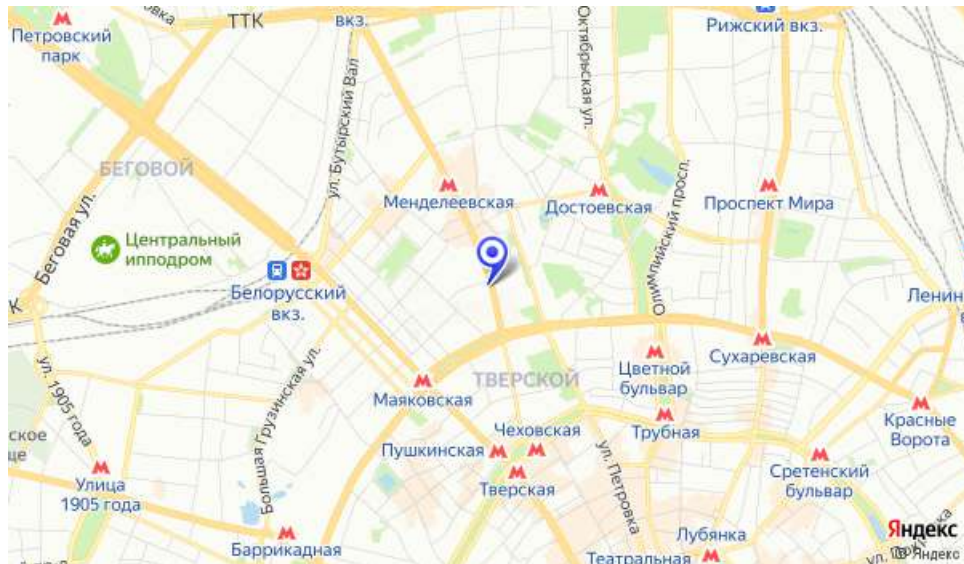
ПРОДАЖА ОФИСОВ | МОСКВА И МО | ДОЛГОРУКОВСКАЯ УЛ, 21 СТР.1

лот № 490100

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ²	ЦЕНА ВСЕГО
1 984 м²	₽ 230 325	₽ 456 964 000

Продажа офисного здания, общей площадью - 1 984 кв.м, расположенного на 1 - 5 этажах. Стоимость кв. м. - 230 300 руб. В бизнес-центре класса В+ "Долгоруковский ДД". Внутренняя отделка выполнена. Смешанная планировка. Паркинг: зона платного паркинга. Охрана и сервис: центральный ресепшн, круглосуточная охрана, системы видеонаблюдения. Мощность более 60 Вт/м2.

Номер объекта: #121/554148/131



МОСКВА, М. НОВОСЛОБОДСКАЯ, ДОЛГОРУКОВСКАЯ УЛ, 21 СТР.1

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Статус: **Агентство недвижимости**

 **Smolenka Estate**

 **+7(926)233-46-53**

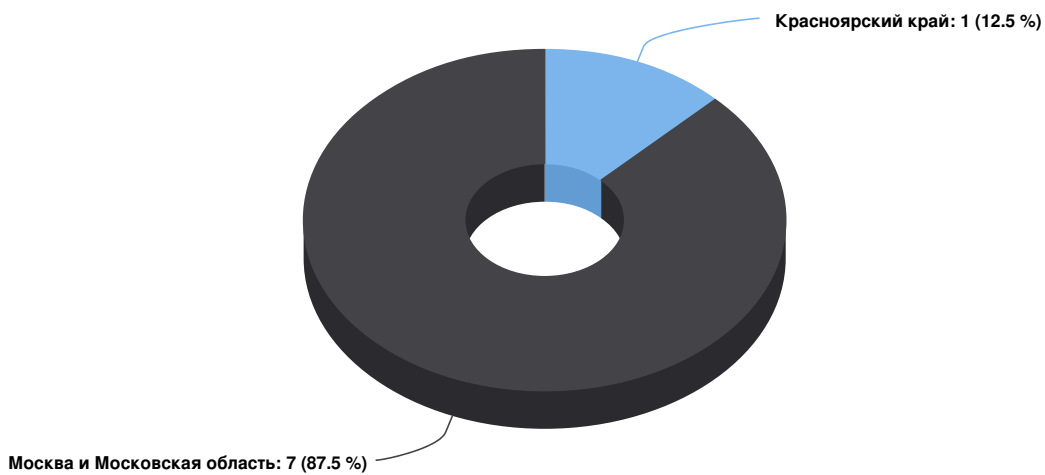




Всего за период с 9 августа 2021 г. по 12 августа 2021 г. - 8 просмотров

Просмотры по регионам

за последний месяц



Здание, 2 973 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, 1-й Троицкий пер., 12к5

Цветной бульвар Трубная



2 973 м² **4 этажа**
 Площадь Этажность

Лот: 806. Предлагается на продажу особняк в 1-м Троицком переулке Мещанского района ЦАО Москвы. Станция метро "Цветной бульвар" расположена в 600 метрах от здания. Великолепная транспортная доступность - свободный выезд на Садовое кольцо и Олимпийский проспект. Соседствует с БЦ Diamond Hall, офисными и административными зданиями.

Площадь - 2973 кв. м
 Этажность: 4 этажа, подвальный полноценный этаж + мансарда.
 Кабинетная планировка, офисная отделка.
 Здание 1997 года постройки.

Все современные коммуникации, 2 лифта, центральное кондиционирование, система контроля доступа и видеонаблюдения.

Подземный паркинг на 6-7 м/мест, наземный - на 20 м/мест.
 Земельный участок 30 соток огорожен, автоматические ворота.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

800 000 000 ₽ ↑

Включены НДС

Knight Frank

Документы агентства
 проверены

Агентство
 недвижимости
 На рынке с 1996 года



**+7 981 333-
 83-29**



Налог	НДС включен: 133 333 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

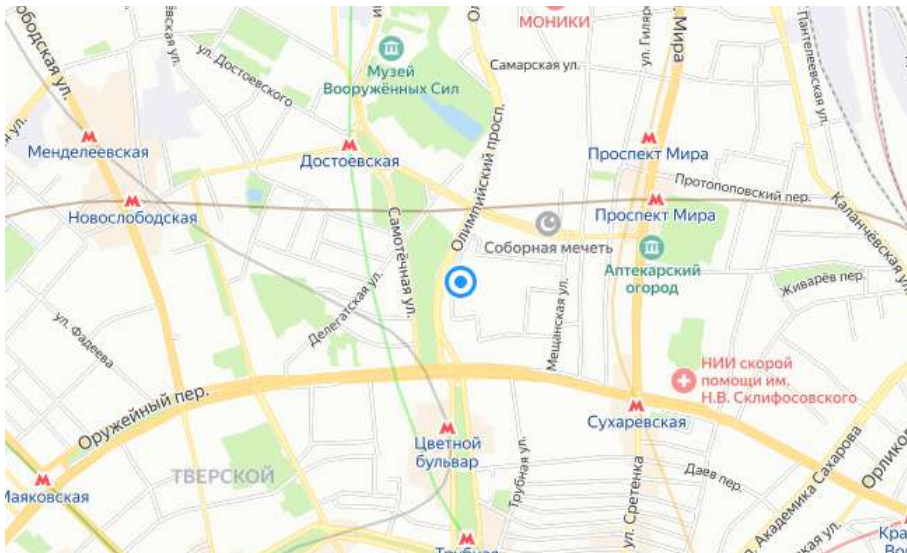
[Уточнить условия](#)

О здании

Возможное назначение	Особняк
Состояние	Дизайнерский ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	2 973 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, 1-й Троицкий пер., 12к5

Цветной бульвар Трубная

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)





ПРОДАЖА НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ В ЦАО МОСКВЫ, М. НОВОСЛОБОДСКАЯ

лот № 98463

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ²	ЦЕНА ВСЕГО
2 700 м²	₽ 166 667	₽ 450 000 000



Срочно продается нежилое здание общей площадью 2700 кв.м, расположенное в ЦАО Москвы, в 2 минутах от станции метро «Новослободская», на первой линии ул. Долгоруковская.

Объект представляет собой 7-ми этажное здание с хорошей планировкой: на первом этаже расположены вестибюль, санузлы, а также два коммерческих помещения под рестораны с отдельными входами (158 м2 и 109). Высота потолков в помещениях – 3,8 м.

Проведены все центральные коммуникации и современные инженерные системы. Электрическая мощность – 159 кВт (дополнительно заведён кабель ещё на 400 кВт).

Предусмотрено пять машино-мест во дворе.

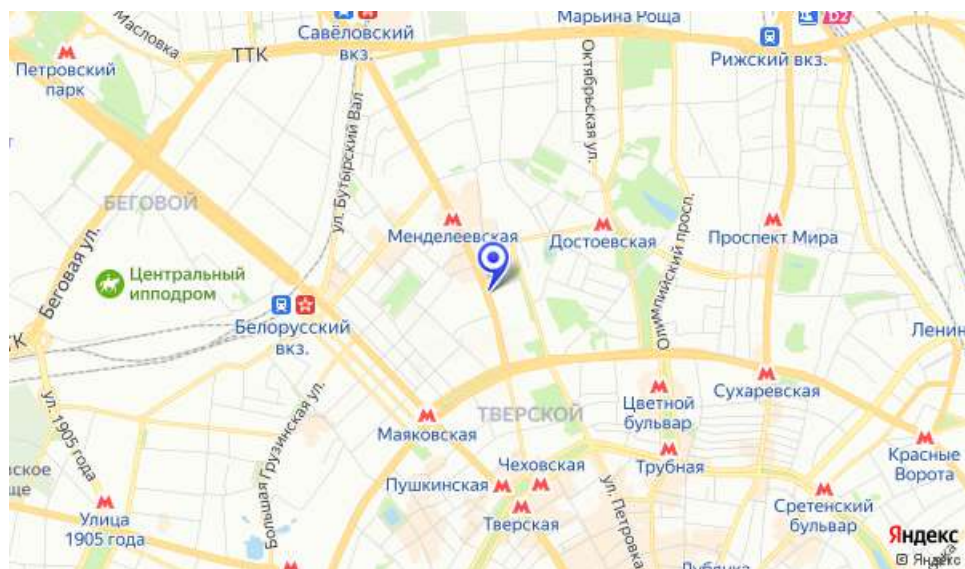
Здание обладает отличной транспортной доступностью, как частным, так и общественным транспортом. 5 минут от Садового кольца. В окружении – много бизнес-центров.

Здание в собственности.

После реновации здание можно рассматривать под деловой центр, апарт-отель, офис крупной компании.

Дополнительные характеристики

- ✓ Без внутренней отделки
- ✓ Смешанная планировка
- ✓ Наземная парковка на 5 м/м
- ✓ Объект свободен
- ✓ Собственник платит агентам комиссионное вознаграждение в размере 1,5%
- ✓ 1882 год постройки
- ✓ 2016 год реконструкции
- ✓ Этаж — 1-7 из 7
- ✓ Высота потолков — 4 метров
- ✓ Система кондиционирования — центральная
- ✓ Система вентиляции — приточно-вытяжная
- ✓ Только пятно застройки
- ✓ 2 лифта
- ✓ Электроснабжение — мощность 160 кВт
- ✓ Доступ на объект в любые дни, 24 часа
- ✓ Земельный участок 0,08 га в аренде



МОСКВА, М. НОВОСЛОБОДСКАЯ, ДОЛГОРУКОВСКАЯ УЛ., Д. 36, СТР. 1



КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

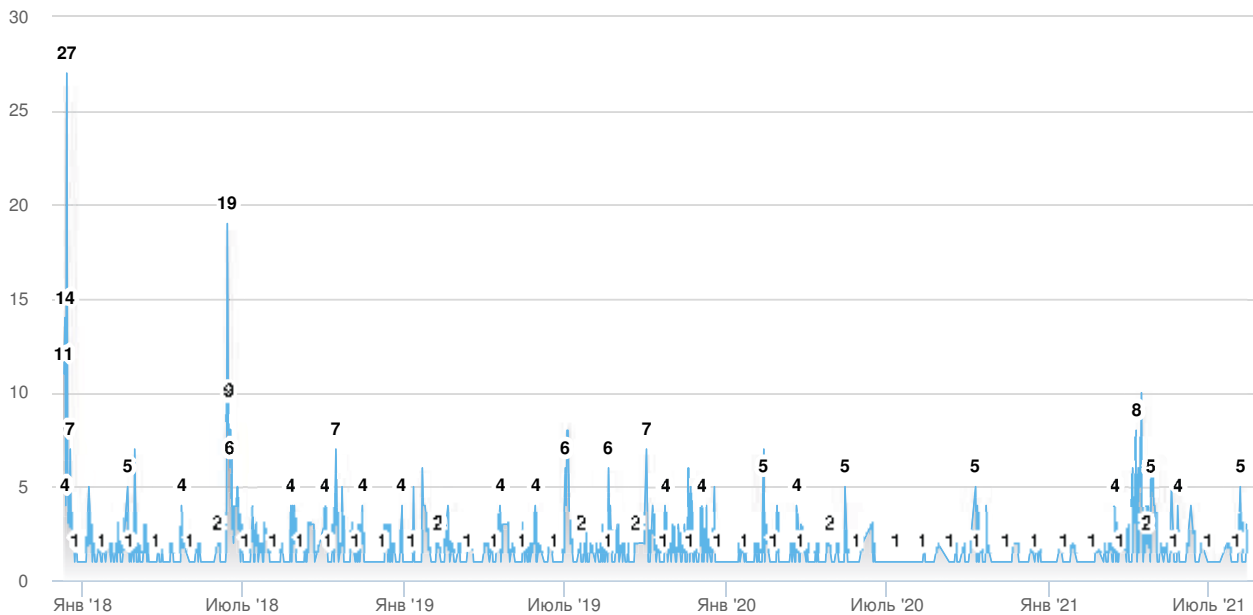
Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Представитель собственника

 Александр Владимирович

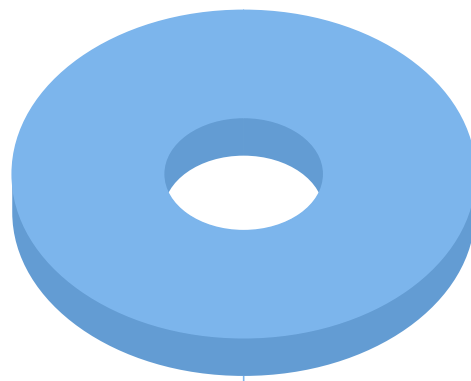
 +7 (926) 046-57-20

СТАТИСТИКА



Всего за период с 11 декабря 2017 г. по 12 августа 2021 г. - 1344 просмотра

Просмотры по регионам за последний месяц



Москва и Московская область: 22 (100.0 %)

Здание (А), 1 914,8 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 16

Менделеевская · 1 мин. пешком Новослободская · 3 мин. пешком



1 914,8 м² **6 этажей** **А**
 Площадь Этажность Класс

Номер лота 81138.

Здание площадью 1914,8 кв.м на первой линии главной улицы напротив метро Менделеевская. Помещения полностью сданы IT-компаниям в долгосрочную аренду. Готовый арендный бизнес. Здание построено в 2004 году. Оснащено современными инженерными коммуникациями. Паркинг расположен на прилегающей закрытой территории. Имеется парк на крыше: барбекю комплекс, шезлонги, ночная подсветка, бар для мероприятий, всё для работы и отдыха. Хорошо развитая инфраструктура. Отличный пешеходный и автомобильный трафик.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

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

Цена 450 000 000 Р

Онлайн-показ

450 000 000 Р

УСН

Century 21 Street Realty

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года**+7 901 129-72-92****+7 908 608-83-53**

Тип сделки

Свободная продажа

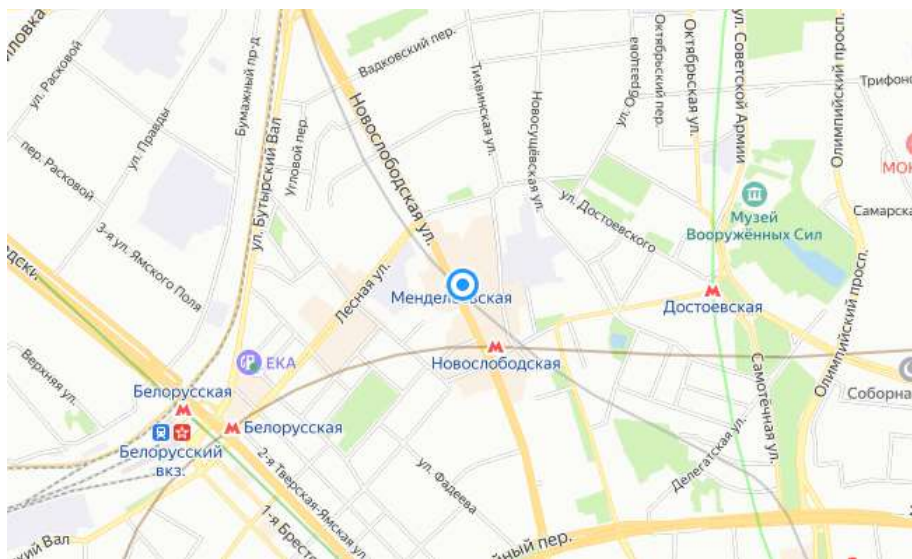
[Уточнить условия](#)**О здании**

Общая площадь 1 914,8 м²

Площадь участка 20 сот.

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 16

Менделеевская 1 мин. пешком Новослободская 3 мин. пешком

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

Передан через Диадок 27.09.2021 15:37 GMT+03:00
16f4ec7a-1a58-4207-b67b-6fb04971c67c
Страница 335 из 369







Здание, 3 118 м²

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

Маяковская · 10 мин. пешком Новослободская · 8 мин. пешком

**3 118 м²** **7 этажей**

Площадь Этажность

Лот: 72667. Екатерина. Отдельно стоящее здание в пешей доступности от станций метро "Новослободская" и "Менделеевская" - 7 минут пешком, в непосредственной близости Садовое Кольцо - 500 м., ТТК - 3,5 км. Здание построено в 2003 году и имеет общую площадь 3 118 кв.м., полезная площадь - 2 564 кв.м. Собственная подземная 2-х уровневая охраняемая парковка на 14 машино-мест. Здание класса В+ имеет 2 подземных этажа, 5 наземных + мансардный этаж. Все помещения в здании - с отделкой, заселен арендаторами на 100%, заключены как краткосрочные, так и долгосрочные договора аренды. При необходимости, возможно досрочное расторжение договоров аренды. Высота потолков в здании - 3 метра. Планировка помещений - кабинетная. В местах общего пользования выполнена высококачественная отделка. Здание имеет специализированное банковское оснащение: сейфовые ячейки, 3 кассовых узла, депозитарий и операционный зал. В здании имеется 3 лифта марки OTIS. Бесперебойное электроснабжение 500 кВт. Коммуникации: центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, бесперебойное энергоснабжение, система пожаротушения. Телекоммуникации: опτικο-волоконные сети. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, профессиональная круглосуточная охрана, автоматизированные системы. Развитая инфраструктура района: рядом расположен сквер с множеством кафе и ресторанов, магазины продуктов, магазины одежды и аптеки, отделения банков, салоны красоты, химчистки. По соседству расположены премиальные бизнес-центры класса А и А-рпге, такие как "Садовая Плаза" и "Оружейный". В пешей доступности находится премиальный жилой комплекс "Итальянский квартал", что удобно для проживания резидентам компании. Актуальная стоимость, согласованная с собственником.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

1 000 000 000 ₽**Point Estate****Commerce**Документы агентства
проверены**+7 912 099-
46-13**Екатерина Маслова
Нет отзывов

Цена	1 000 000 000 ₽
Ставка	320 719 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 166 666 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

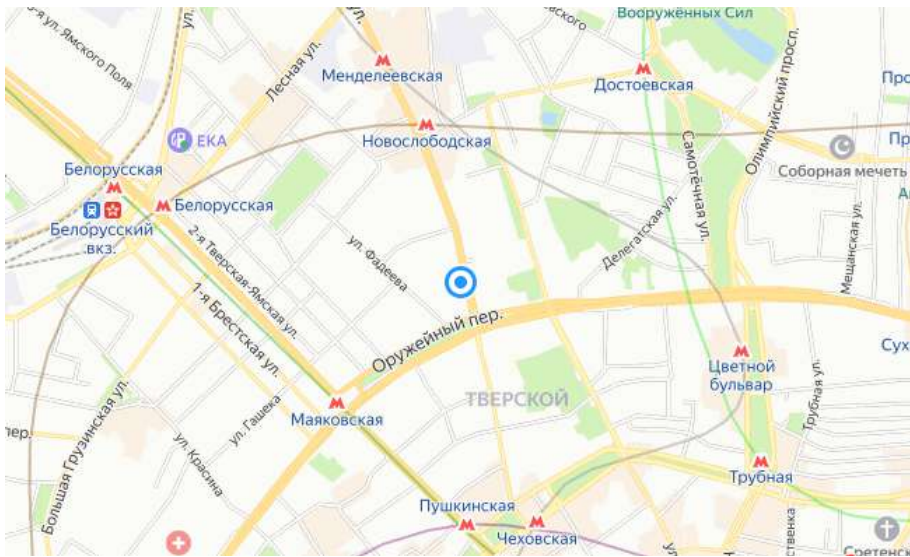
О здании

Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	3 118 м²

Вход Отдельный с улицы

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

Маяковская 10 мин. пешком Новослободская 8 мин. пешком



[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)





Здание, 2 338 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С1

Новослободская · 3 мин. пешком Менделеевская · 5 мин. пешком

Маяковская · 10 мин. пешком



Особняк на первой линии

2 338 м² 4 этажа

Площадь Этажность

Аренда особняка 2338 кв.м. на первой линии Долгоруковской улицы. Удобное расположение: 500 м. до Садового кольца, 3 мин. до кольцевой станции метро. Здание состоит из 3 этажей, мансарды и подвала. Офисная отделка помещений. Смешанная планировка. Высота потолков - 3,3 м. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы кондиционирования. В подвале организована столовая с оборудованной кухней. Электрическая мощность 193 кВт. Наземный паркинг во внутреннем дворе. Арендная ставка вкл. НДС и эксплуатационные расходы. Оперативно организуем просмотр!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена 4 169 434 Р/мес

Онлайн-показ

4 169 434 Р/мес.

Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

MATTIS GROUP

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года

MATTIS GROUP

+7 904 566-80-83

	694 776 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

О здании

Высота потолков	3,3 м
Возможное назначение	Особняк
Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	2 338 м²
Линия домов	Первая

Статус участка В собственности

Вход Отдельный с улицы

Парковка Наземная

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

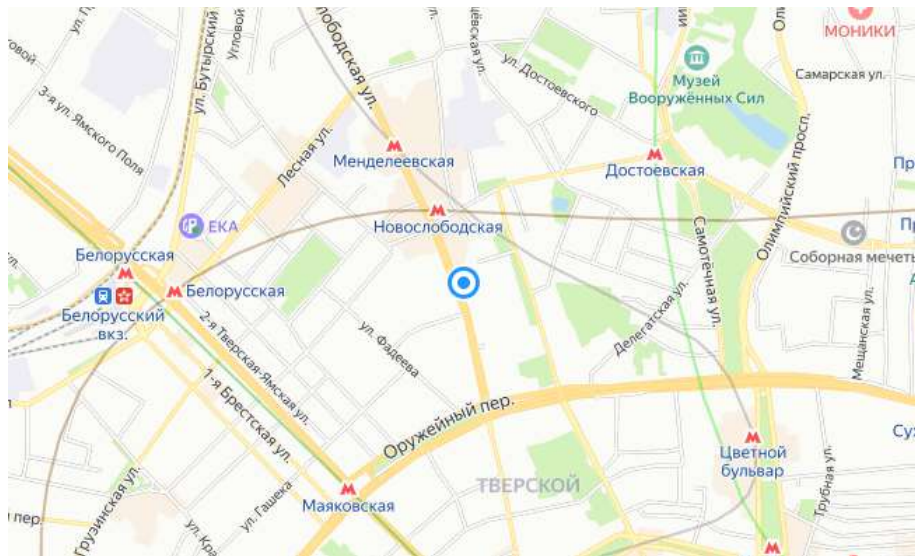
Центральное отопление

Сигнализация



Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 34С1

Новослободская 3 мин. пешком Менделеевская 5 мин. пешком Маяковская 10 мин. пешком



[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)











Здание (В+), 6 094 м²

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

Менделеевская · 7 мин. пешком Белорусская · 9 мин. пешком

Новослободская · 11 мин. пешком

**6 094 м²**

Площадь

4 этажа

Этажность

В+

Класс

Собственник предлагает в аренду комплекс зданий, общей площадью- 6094.0 кв.м, рядом с метро, хорошее состояние, огороженная территория.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	11 700 480 ₽/мес.
Ставка	23 040 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены

11 700 480 ₽/мес.

УСН; без комиссии

ID 755395

Нет отзывов

+7 901 129-77-92

Тип аренды	Субаренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

О здании

Возможное назначение	Деловой центр
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет
Общая площадь	6 094 м²
Линия домов	Вторая

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

Вход	Отдельный с улицы
Лифты	3

Парковка	Наземная
Количество парковочных мест	15

Приточная вентиляция

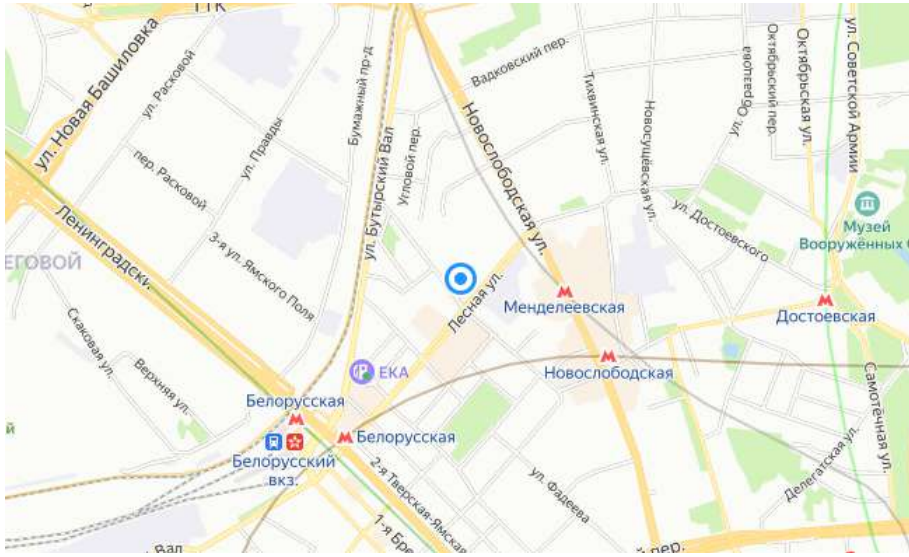
Местное кондиционирование

Центральное отопление



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

Менделеевская 7 мин. пешком Белорусская 9 мин. пешком Новослободская 11 мин. пешком

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)





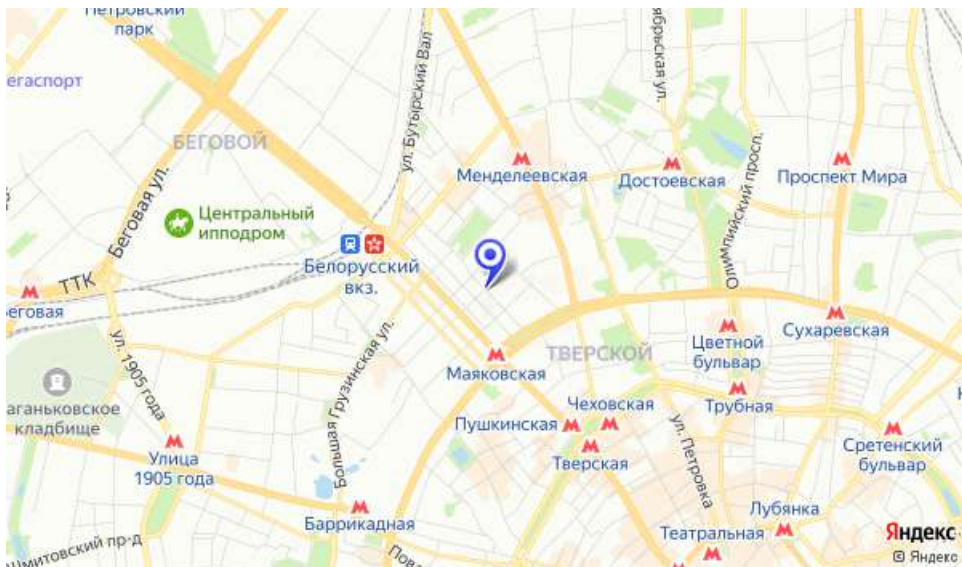


ОФИСЫ КЛАССА В С ОТДЕЛКОЙ | МОСКВА И МО | 4-Я ТВЕРСКАЯ-ЯМСКАЯ, 20 С1

лот № 374757

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ²	ЦЕНА ВСЕГО
1 981 м²	₽ 26 400	₽ 52 298 400

Лот №17041. Аренда особняка площадью 1980,9 кв.м. в БЦ 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1. Планировка смешанная, все рабочие места подключены. Очень светлые и эффективные помещения. Высокие потолки и большие окна. Мини-кухни на нескольких этажах, с/у на каждом этаже, переговорные, зона руководства. Приточно-вытяжная система вентиляции с охлаждением. Всё полностью готово для оперативного въезда в помещения.



МОСКВА, М. МАЯКОВСКАЯ, 4-Я ТВЕРСКАЯ-ЯМСКАЯ, 20 С1

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

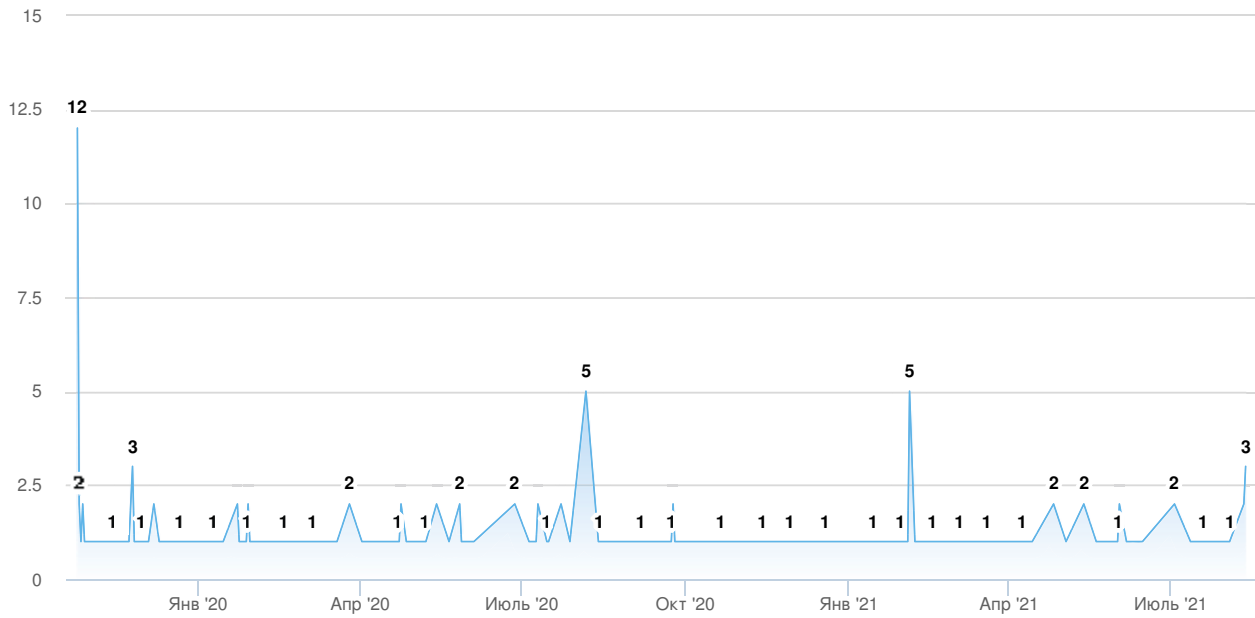
Компания: **RICH RUSSIAN BROTHERS**

Статус: **Представитель собственника**

 **Мария**

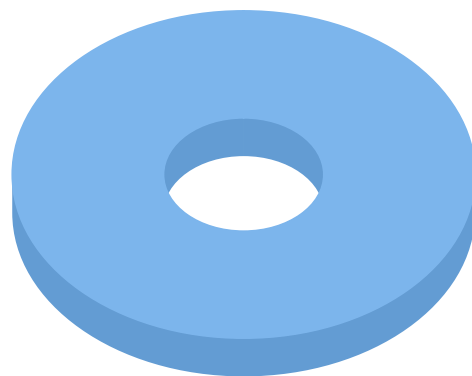
 **8 (499) 647-65-74**





Всего за период с 25 октября 2019 г. по 12 августа 2021 г. - 181 просмотр

Просмотры по регионам
за последний месяц



Москва и Московская область: 11 (100.0 %)



Здание, 1 958 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 13С1

Маяковская · 5 мин. пешком



1 958 м² **4 этажа**
Площадь Этажность

Административное здание в шаговой доступности от метро "Маяковская". Полная реконструкция была произведена в 2005 году. Электрическая мощность: 200 кВт. Собственная наземная парковка во дворе. Здание. Описание помещения: Целиком здание - 1958,5 м2. Всего 5 уровней: подвал, 3 этажа и мансарда. Есть лифт с 1 по 4 этаж. Планировка: смешанная. Офисная отделка (офис). Тип налогообложения: УСН. Налоговая: 10. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточный доступ, Видеонаблюдение. Провайдеры: Коммерческие. Парковка: Многоуровневая. Лот 13492

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	4 499 999 ₽/мес.
Ставка	27 580 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены

Онлайн-показ

4 499 999 ₽/мес.**РЕНТАВИК**

На рынке с 2010 года

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

**Особняки РЕНТАВИК**

Нет отзывов



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

[Уточнить условия](#)

О здании

Состояние	Офисная отделка
Общая площадь	1 958 м²

Парковка	Многоуровневая
----------	----------------

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 13С1

Маяковская 5 мин. пешком

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)



Здание, 661 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Делегатская ул., 3С12

Новослободская · 10 мин. пешком



661 м² **3 этажа**
 Площадь Этажность

Трехэтажное административное здание расположено в замкнутом охраняемом дворе, с пропускной системой для автомобилей. Возможность комфортной работы для коллектива до 80 человек. 2 этажа и мансарда, высота потолков от 2,6 до 3,0 м. Здание. Описание помещения: 2 этажа и мансарда, высота потолков от 2,6 до 3,0 м. Все помещения с мебелью, сделан хороший качественный ремонт, оборудована столовая. Выгодное планировочное решение: каждый этаж имеет 2 крыла (по 100-120 м2). Планировка: смешанная. Офисная отделка (офис). Мебель. Тип налогообложения: УСН. Налоговая: 07. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Видеонаблюдение. Провайдеры: Коммерческие. Парковка: Наземная. Лот 15010

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена 1 419 999 ₽/мес.
 Ставка 25 790 ₽ за м²/год

Онлайн-показ

1 419 999 ₽/мес. ↓

Включены эксплуатационные расходы, УСН; без комиссии

РЕНТАВИК

На рынке с 2010 года



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

**Особняки РЕНТАВИК**

Нет отзывов



Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

О здании

Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Общая площадь	661 м ²

Парковка	Наземная
----------	----------

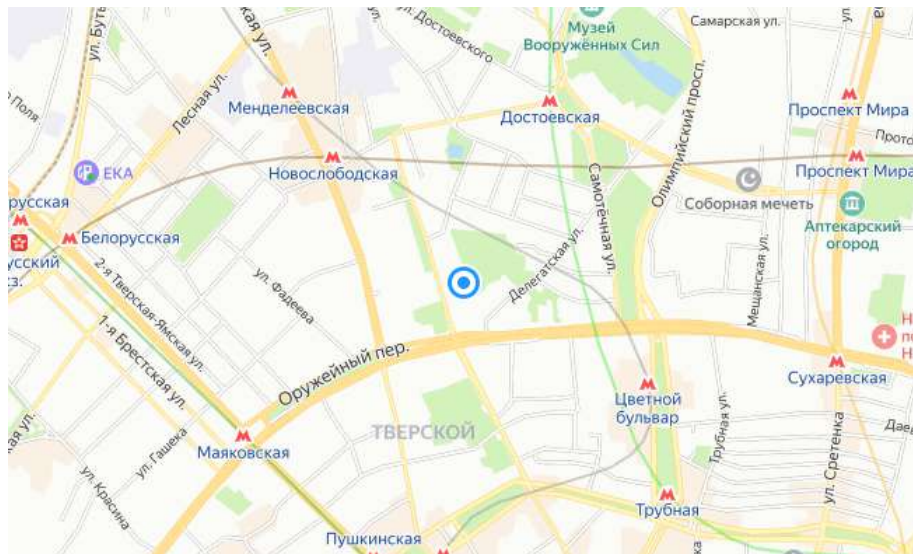
Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование



Москва, ЦАО, р-н Тверской, Делегатская ул., 3С12

Новослободская 10 мин. пешком



[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)









Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

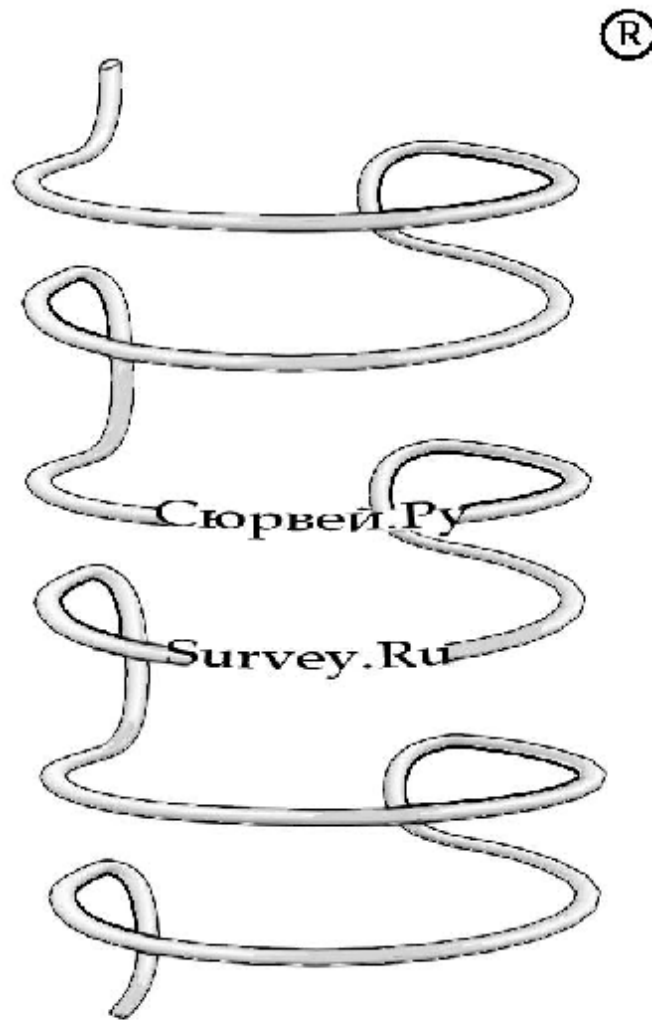
Передан через Диадок 27.09.2021 15:37 GMT+03:00
16f4ec7a-1a58-4207-b67b-6fb04971c67c
Страница 364 из 369















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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "СЮРВЕЙ.РУ" Миронов Антон Андреевич, Генеральный директор	0880C200CDAC75A248B9E7D7078355A8 с 12.02.2021 14:38 по 12.02.2022 14:38 GMT+03:00	27.09.2021 15:37 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01A5D7880063AC4BBF4E421856A23595E1 с 29.10.2020 11:08 по 29.10.2021 11:08 GMT+03:00	27.09.2021 15:50 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа