



**УТВЕРЖДАЮ**  
Генеральный Директор

Ан. А. Миронов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №500-267-02-0220

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

по состоянию на 18 февраля 2020 года.  
(дата составления отчета: 18 февраля 2020 года)

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Сюрвей.ру»

Заместителю Генерального директора,  
 Директору Центра по работе с институциональными  
 и корпоративными клиентами  
 Общество с ограниченной ответственностью  
 «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У.  
 ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Г-ну Антипову Н.Н.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Николай Николаевич,

На основании Договора №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Задания на оценку №2 от 30.01.2020 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 18 февраля 2020 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 18 февраля 2020 года без НДС округленно составляет:

**1 160 640 000,00 (Один миллиард сто шестьдесят миллионов шестьсот сорок тысяч рублей 00 копеек)**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	входит в стоимость
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	511 770 000,00
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	398 580 000,00
5	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	250 290 000,00
	<b>Итого:</b>			<b>1 160 640 000,00</b>

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-02-0220  
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

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>7</b>
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	7
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	8
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>10</b>
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	12
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....	13
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	14
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	14
2.5	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ .....	14
<b>3</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>16</b>
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	16
3.2	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	19
3.3	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	19
3.4	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	19
<b>4</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>21</b>
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: 21	
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: 21	
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	21
<b>5</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>23</b>
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	23
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	23
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....	24
5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
5.4.1	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6с2 (кадастровый номер 77:01:0004011:1030).....	26
5.4.2	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8 (кадастровый номер 77:01:0004011:1036).....	34
5.4.3	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10 (кадастровый номер 77:01:0004011:6242).....	45
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	52
5.5.1	Местоположение на карте г. Москвы.....	52
5.5.2	Локальное местоположение Объекта .....	53
5.5.3	Данные кадастрового учета:.....	55
5.6	ДАННЫЕ ВЫПИСОК ИЗ ЕГРН, УВЕДОМЛЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЕГРН	61
5.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: .....	67
<b>6</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>71</b>



6.1	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	71
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	80
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	81
6.3.1	Основные индикаторы рынка .....	81
6.3.2	Предложение.....	81
6.3.3	Спрос.....	83
6.3.4	Коммерческие условия.....	85
6.3.5	Рынок продаж офисных помещений .....	85
6.3.6	Прогноз.....	86
6.3.7	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки .....	89
6.3.8	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	89
6.3.9	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	90
6.3.10	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	93
<b>7</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....</b>	<b>94</b>
<b>8</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>98</b>
8.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	98
8.2	Подходы к оценке объектов недвижимости.....	101
8.2.1	Сравнительный подход .....	101
8.2.2	Доходный подход .....	103
8.2.3	Затратный подход .....	106
8.3	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	107
<b>9</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>109</b>
9.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....	110
9.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	112
9.3	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1030.....	116
9.4	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:6242.....	120
9.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1036.....	124
9.6	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ. ....	128
<b>10</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>129</b>
10.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ.....	130
10.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	132

10.3	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1030.....	135
10.4	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:6242.....	139
10.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1036.....	143
10.6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	147
10.7	ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК.....	147
10.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	147
10.9	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	148
10.10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	154
10.11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	155
10.12	РАСЧЕТ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ.....	156
10.13	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	158
10.13.1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030.....	158
10.13.2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242.....	159
10.13.3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036.....	160
10.14	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ. ....	162
<b>11</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>163</b>
11.1	Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами.....	163
11.2	РЕЗУЛЬТАТЫ СОГЛАСОВАНИЯ.....	164
11.3	ПОЭЛЕМЕНТНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	166
<b>12</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>167</b>
12.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ.....	168
<b>13</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>169</b>

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Объект оценки (общая информация)

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Документ права
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998 г., дополнительное соглашение №М-01-012865 от 28.10.2019 г.
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	Договор аренды земельного участка М-01-018241 от 26.04.2001 г., дополнительное соглашение №М-01-018241 от 28.10.2019 г.
3	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.
4	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.
5	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 №2 от 30.01.2020 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	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	615 001 887,76	0,60	356 933 425,99	0,40	511 774 503,05	511 770 000,00
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Не применялся	0,00	478 615 314,24	0,60	278 524 598,09	0,40	398 579 027,78	398 580 000,00
5	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	300 109 313,92	0,60	175 569 557,39	0,40	250 293 411,31	250 290 000,00
	<b>Итого:</b>					1 393 726 515,92		811 027 581,47		1 160 646 942,14	1 160 640 000,00

## 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 18 февраля 2020 года без НДС составляет: **1 160 640 000,00 (Один миллиард сто шестьдесят миллионов шестьсот сорок 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	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	511 770 000,00
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	398 580 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	250 290 000,00
	<b>Итого:</b>			<b>1 160 640 000,00</b>



**2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	18 февраля 2020 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Задание на оценку №2 от 30.01.2020 г.
<b>Оцениваемый объект:</b>	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Договором №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Заданием на оценку №2 от 30.01.2020 г.
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Азимут».
<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут», Адрес места нахождения 123001, г.Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, ИНН 7728142469, КПП 770301001, ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002, Расчетный счет 40701810301850000324, БИК 044525593, к/сч 30101810200000000593.
<b>Собственник имущества:</b>	владелец 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.
<b>Балансовая стоимость при наличии:</b> (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
<b>Дата составления отчета:</b>	18 февраля 2020 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 30 января 2020 года по 18 февраля 2020 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	500-267-02-0220
<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
<b>Телефон:</b>	(+7 495) 509-22-72.

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-02-0220  
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

<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45.
<b>ОГРН:</b>	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.
<b>Расчетный счет:</b>	4070 2810 8000 5501 5281 в Ф-л Московский №2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва.
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.

## 2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Документ права
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998 г., 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	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.
4	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.
5	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><b>Почтовый адрес Оценщика</b> Россия, 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93.</p> <p><b>Номер контактного телефона Оценщика</b> +7 (495) 509-22-72</p> <p><b>Адрес электронной почты Оценщика</b> appraiser@survey.ru</p> <p><b>Местонахождение оценщика</b> офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1.</p> <p><b>Стаж</b> Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2003 г. (более трех лет).</p> <p><b>Сведения о членстве в СРОО</b> Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 222</p> <p><b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b> Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p><b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b> Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022155/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г.</p> <p><b>Образование Оценщика</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им.</li> </ul>

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

### 2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

### 2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

### 2.5 Консолидация активов

Согласно Международному стандарту 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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

---

объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

На основании выше приведенного Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ<sup>1</sup> для целей настоящей оценки.

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

---

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

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

### **3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

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

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

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» 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 Заданием на оценку: Информация о земельном участке на котором расположен объект оценки: нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2, общей площадью 1 433,20 кв.м., кадастровый (условный) номер: 77:01:0004011:1030 отсутствует. Вводится допущение: стоимость земельного участка входит в стоимость Нежилого здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2, общей площадью 1 433,20 кв.м., кадастровый (условный) номер: 77:01:0004011:1030.

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

- В соответствии с Заданием на оценку: Выделение стоимости прав аренды земельных участков не требуется.
- По данным предоставленным Заказчиков в Выписки из ЕГРН №77/100/410/2019-5707 от 22.08.2019 г. допущена техническая ошибка в графе правообладатель «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.», следует читать как «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.». Данная ошибка на величину справедливой стоимости не влияет.
- По данным предоставленным Заказчиков в Выписки из ЕГРН №77/100/443/2019-47 от 31.12.2019 г. допущена техническая ошибка в графе ограничение прав и обременение объекта недвижимости, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал". ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283.», следует читать как «Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут» ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283.». Данная ошибка на величину справедливой стоимости не влияет.
- По данным предоставленным Заказчиков в Выписки из ЕГРН №77/100/443/2019-48 от 31.12.2019 г. допущена техническая ошибка в графе ограничение прав и обременение объекта недвижимости, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал". ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283.», следует читать как «Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут» ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283.». Данная ошибка на величину справедливой стоимости не влияет.

## 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 predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

## 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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-02-0220  
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

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

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

Оценщик

/Миронов Ал.А./

Генеральный директор  
ООО «Сюрвей.ру»

/ Миронов Ан.А./



## 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](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции 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 – 18 февраля 2020 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	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241	№ М-01-018241 от 28.10.2019 г.	4
7	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865	№ М-01-012865 от 28.10.2019 г.	5
*	<b>ИТОГО</b>		<b>57</b>

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.<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> 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 Свидетельств о собственности, в соответствии с которыми на объекты оценки имеются обременения в виде доверительного управления.

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

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои полномочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных полномочий 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.***

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-02-0220  
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

## 5.4 Фотографии объекта оценки.

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



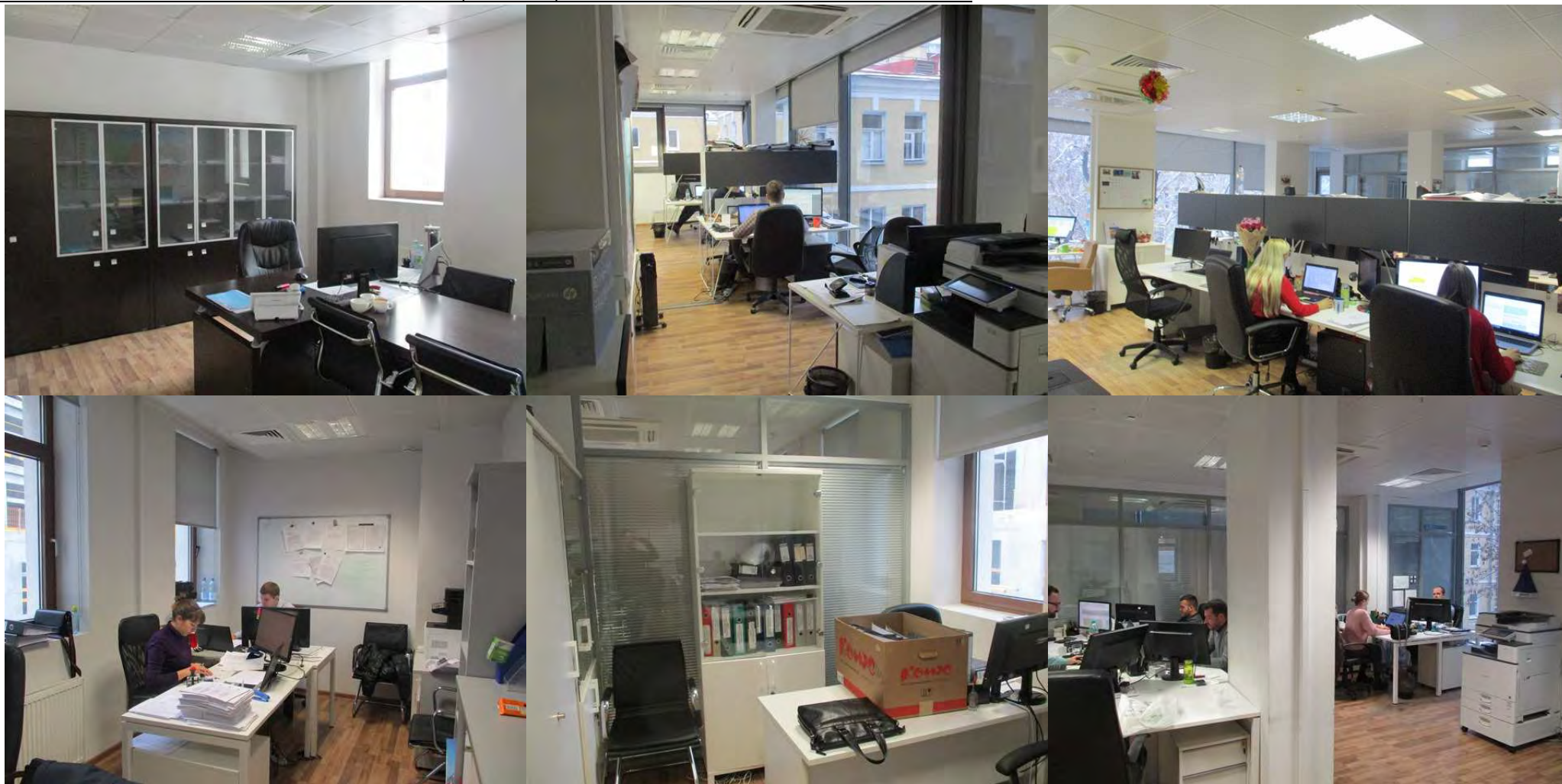




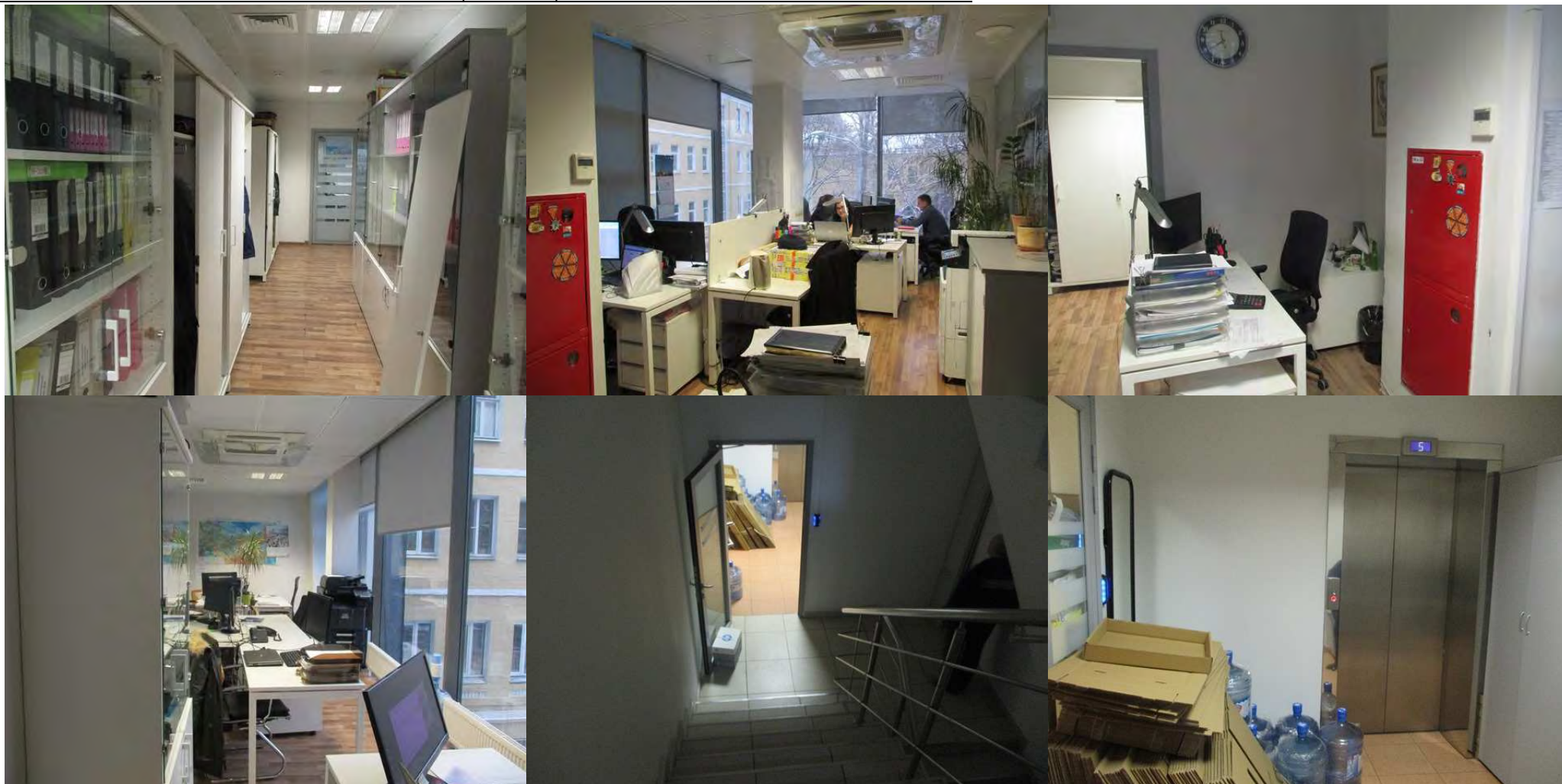
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-02-0220  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки  
с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70





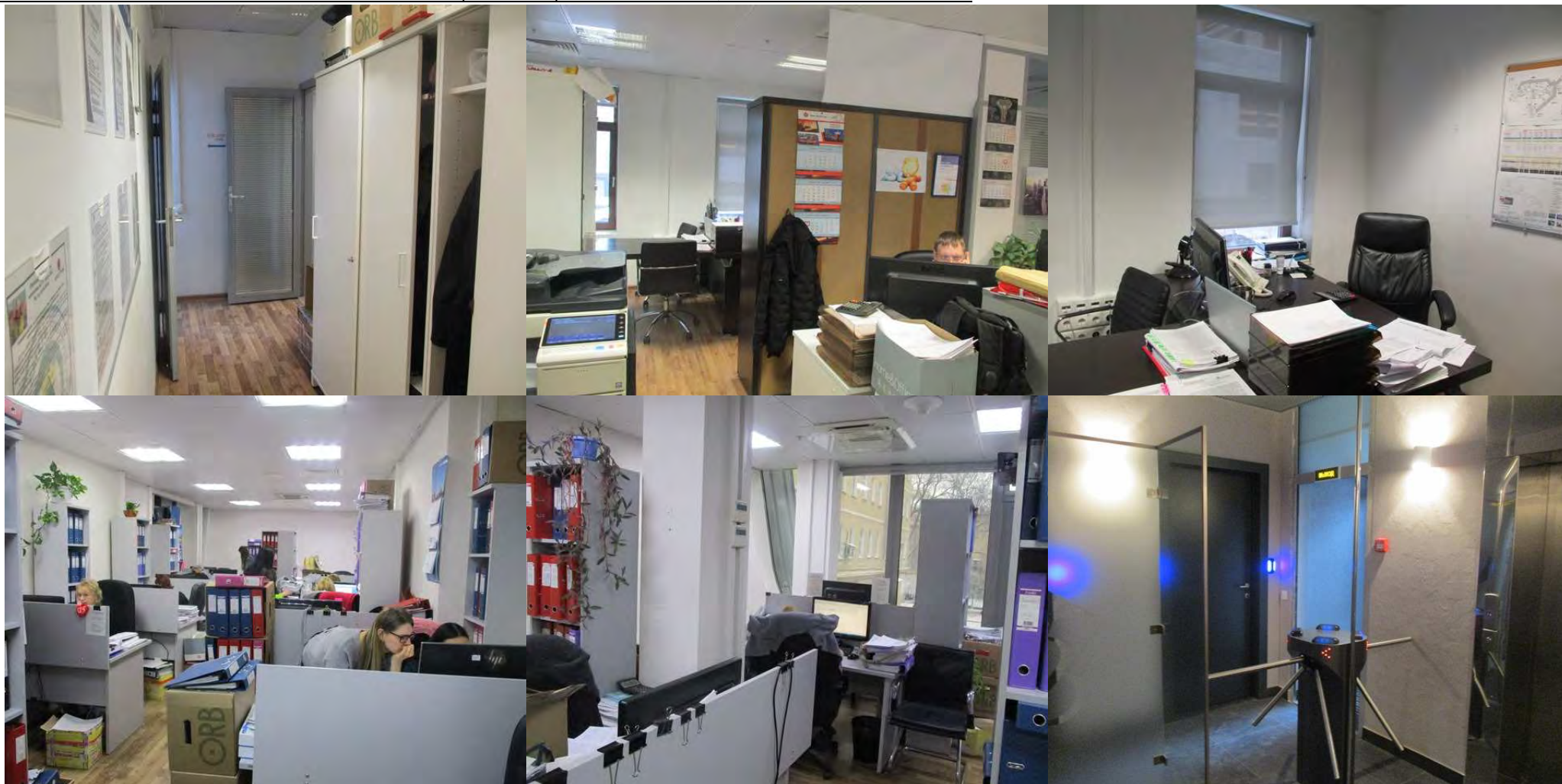








Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-02-0220  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки  
с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70







Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-02-0220  
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



*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 №500-267-02-0220  
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





Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-02-0220  
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



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

Отчет об оценке №500-267-02-0220

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

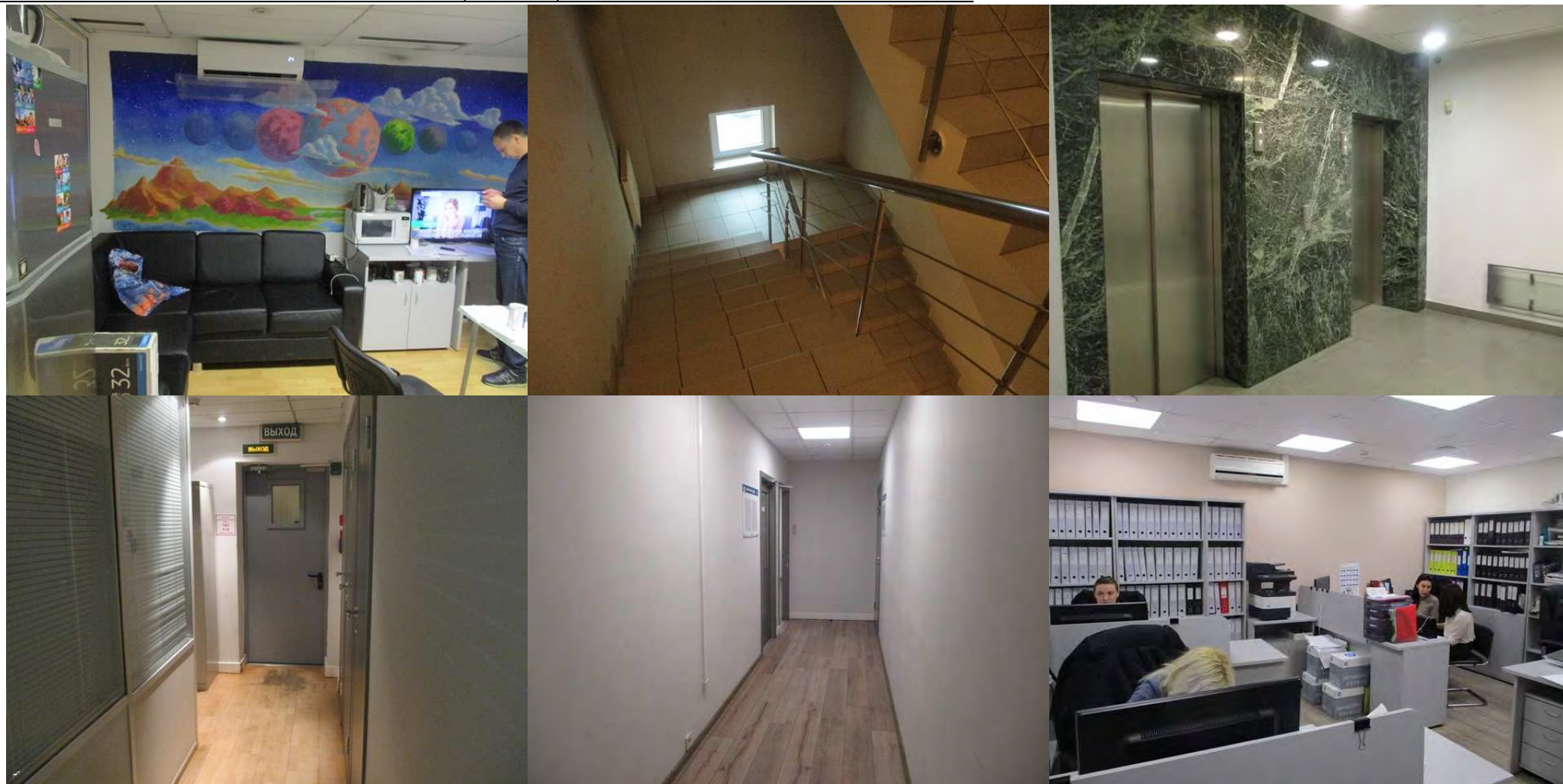




Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-02-0220  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки  
с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70

















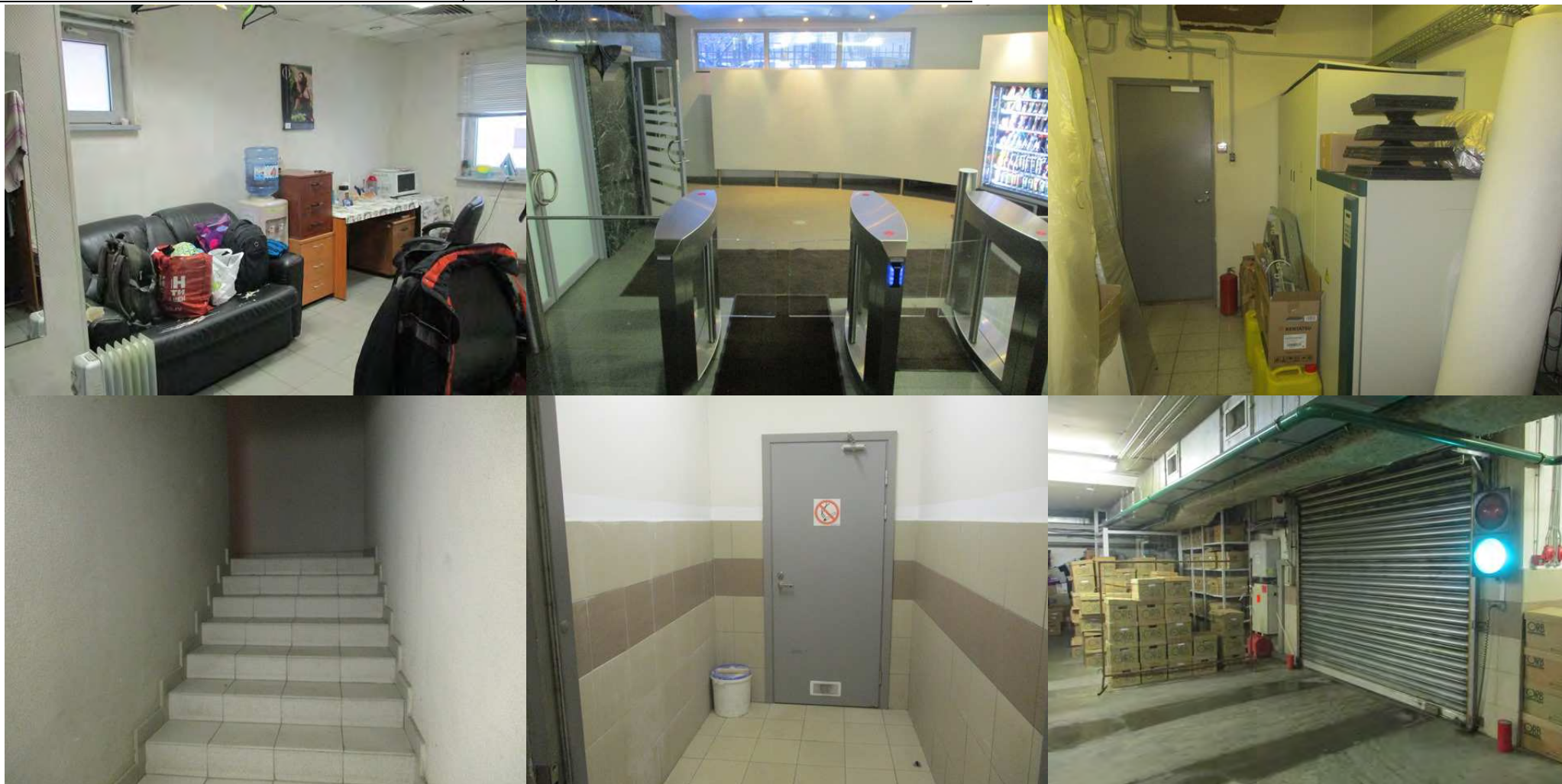






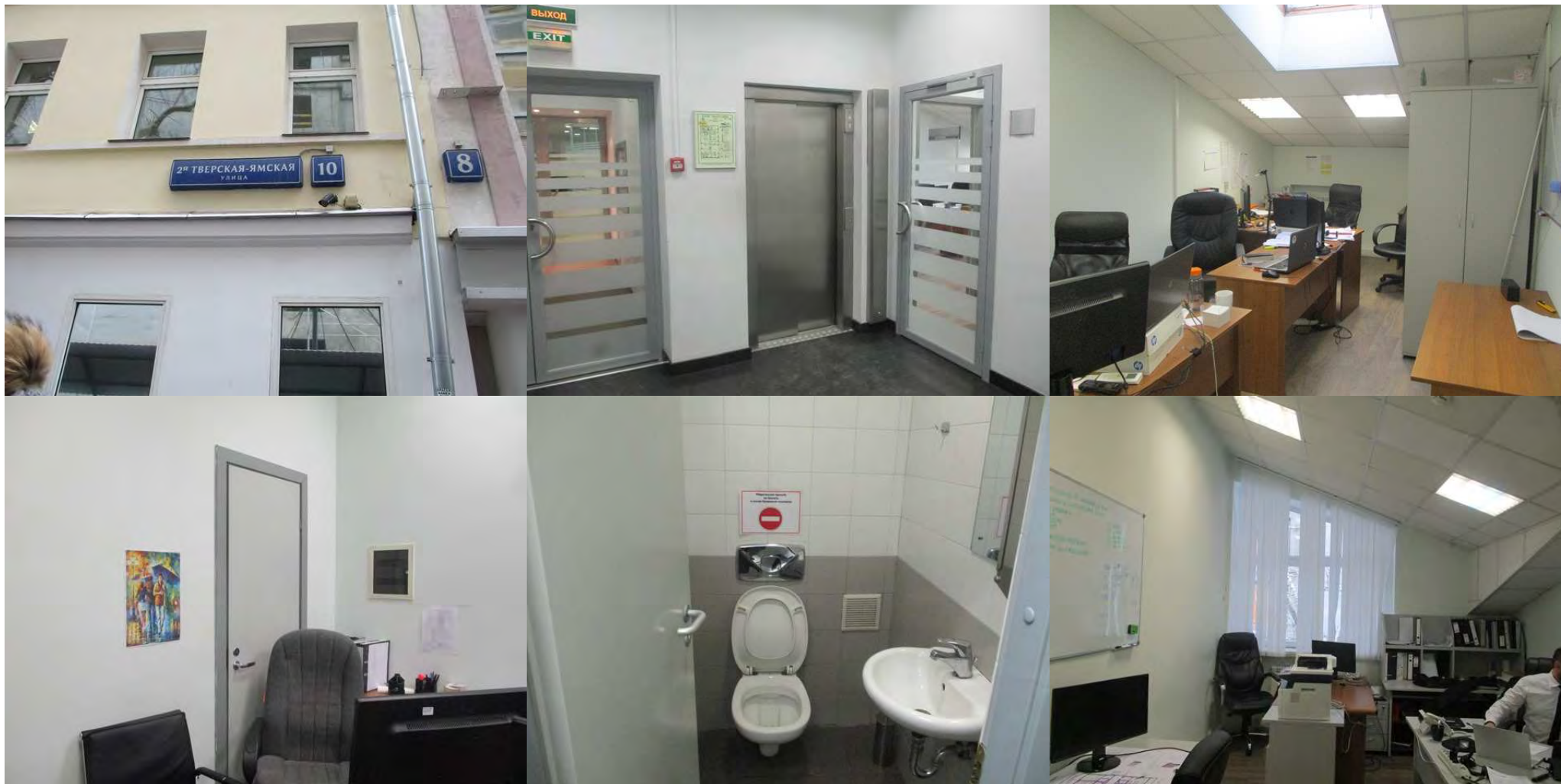


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-02-0220  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки  
с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70

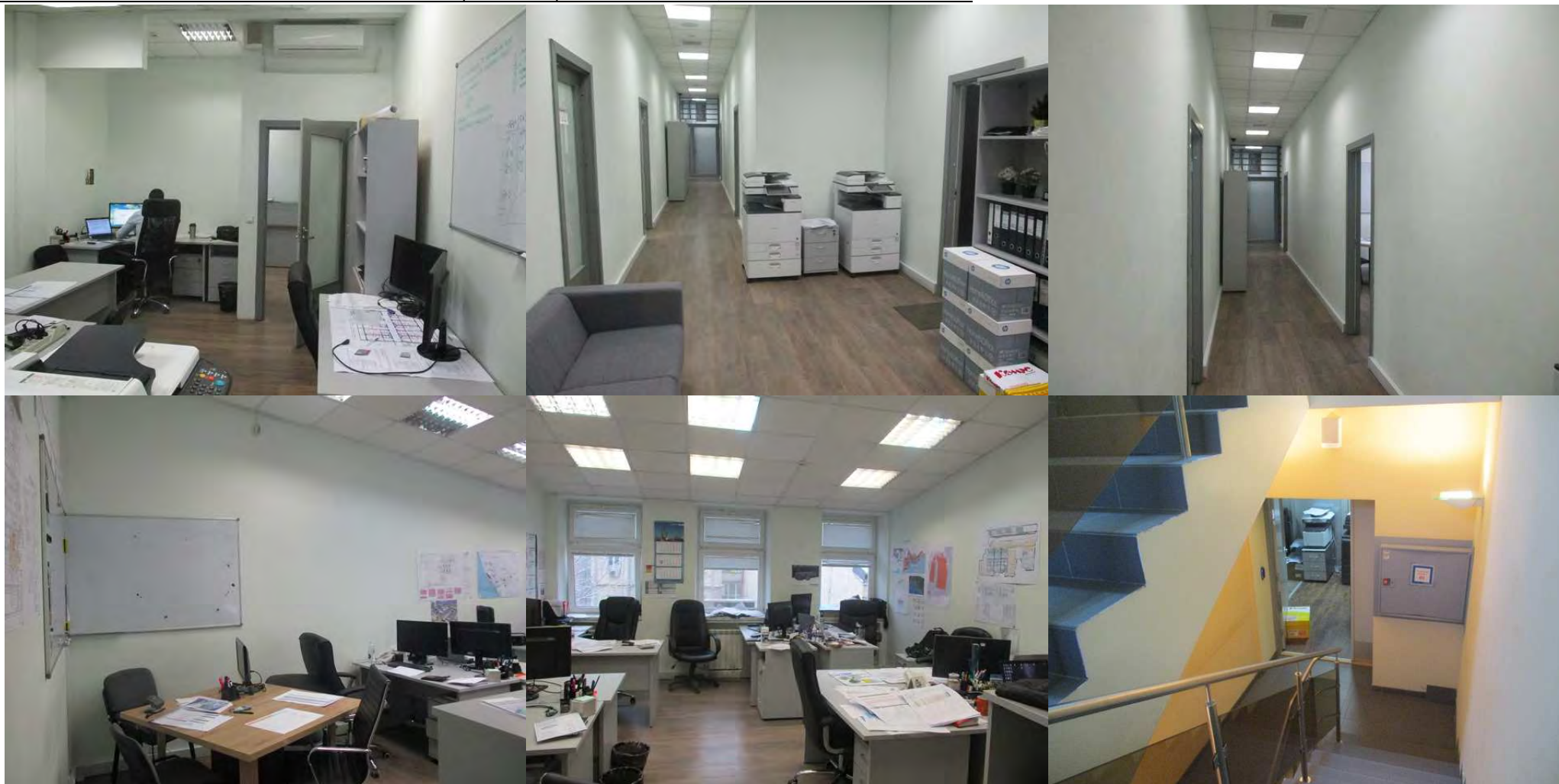


Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика

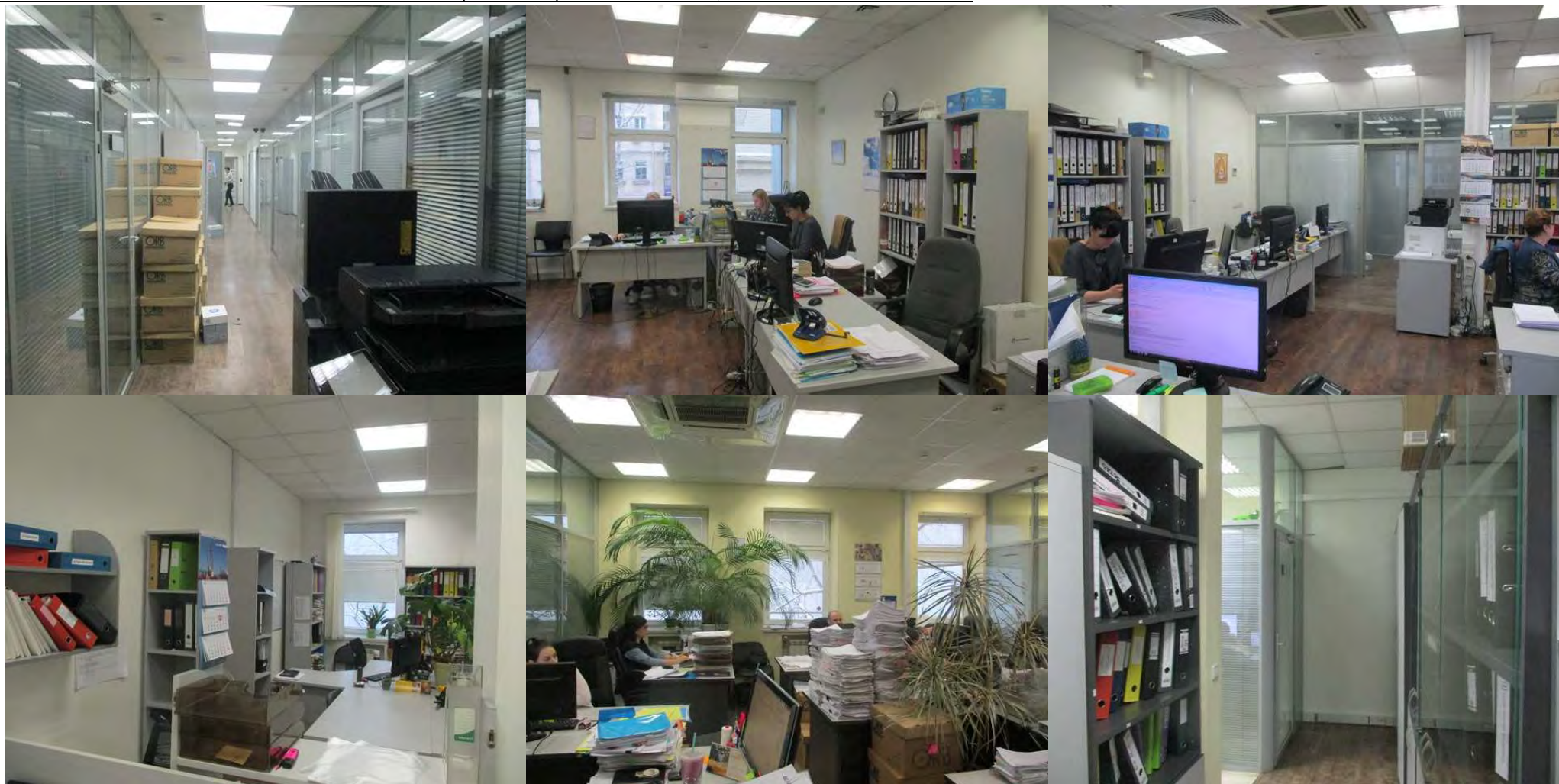
### 5.4.3 г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10 (кадастровый номер 77:01:0004011:6242)











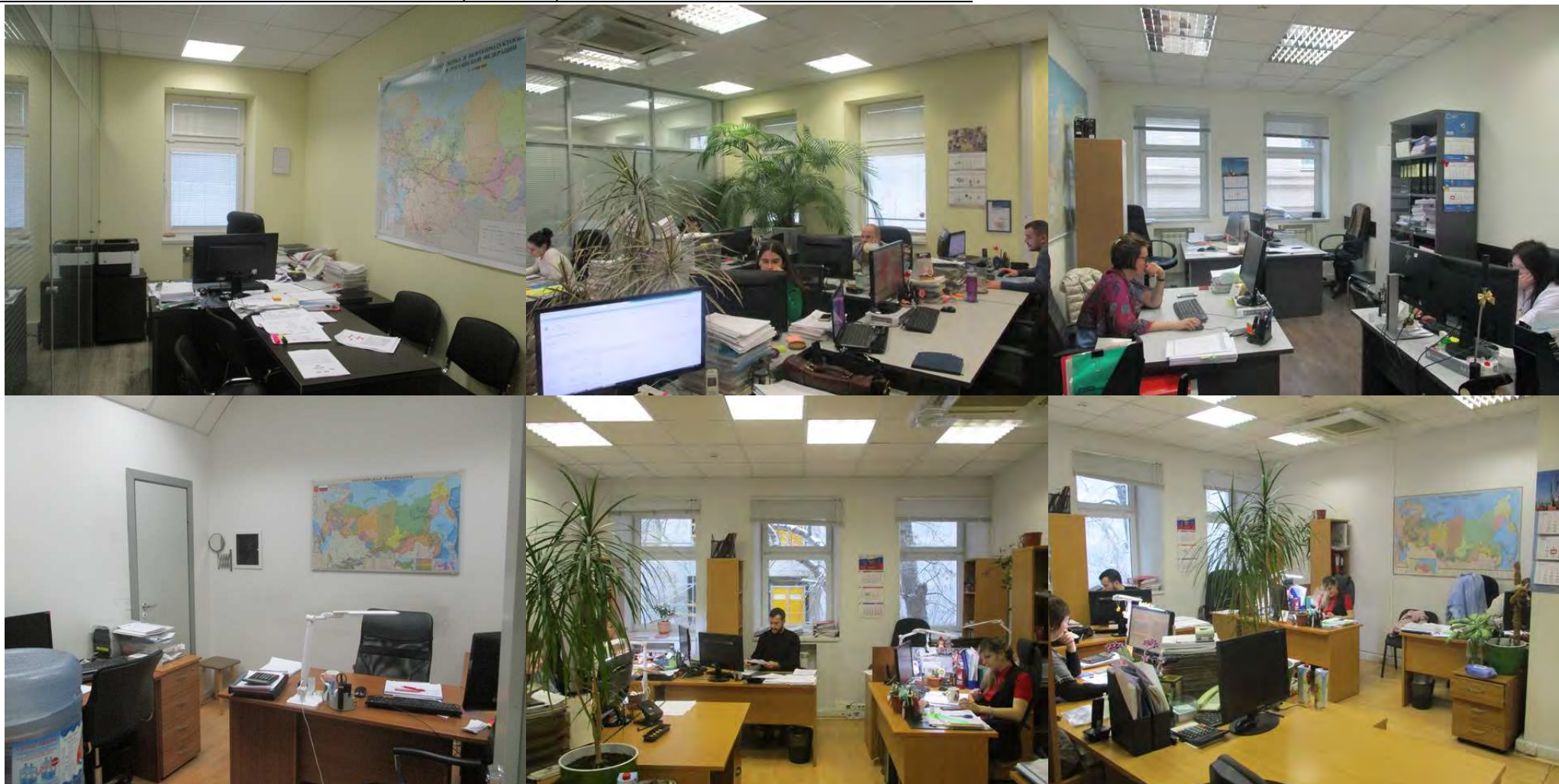


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-02-0220

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









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

Отчет об оценке №500-267-02-0220

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





*Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика*

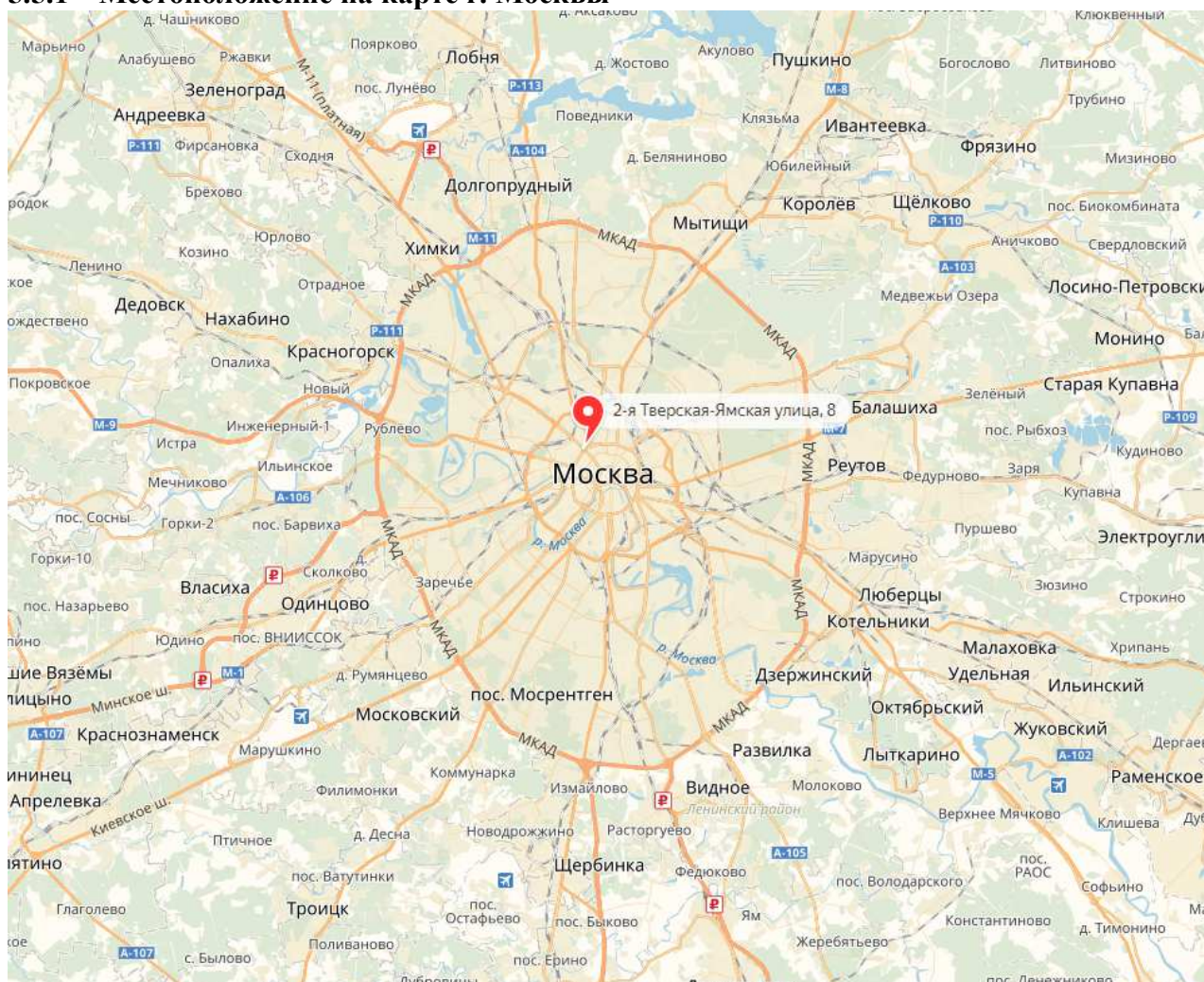


## 5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

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) расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2.

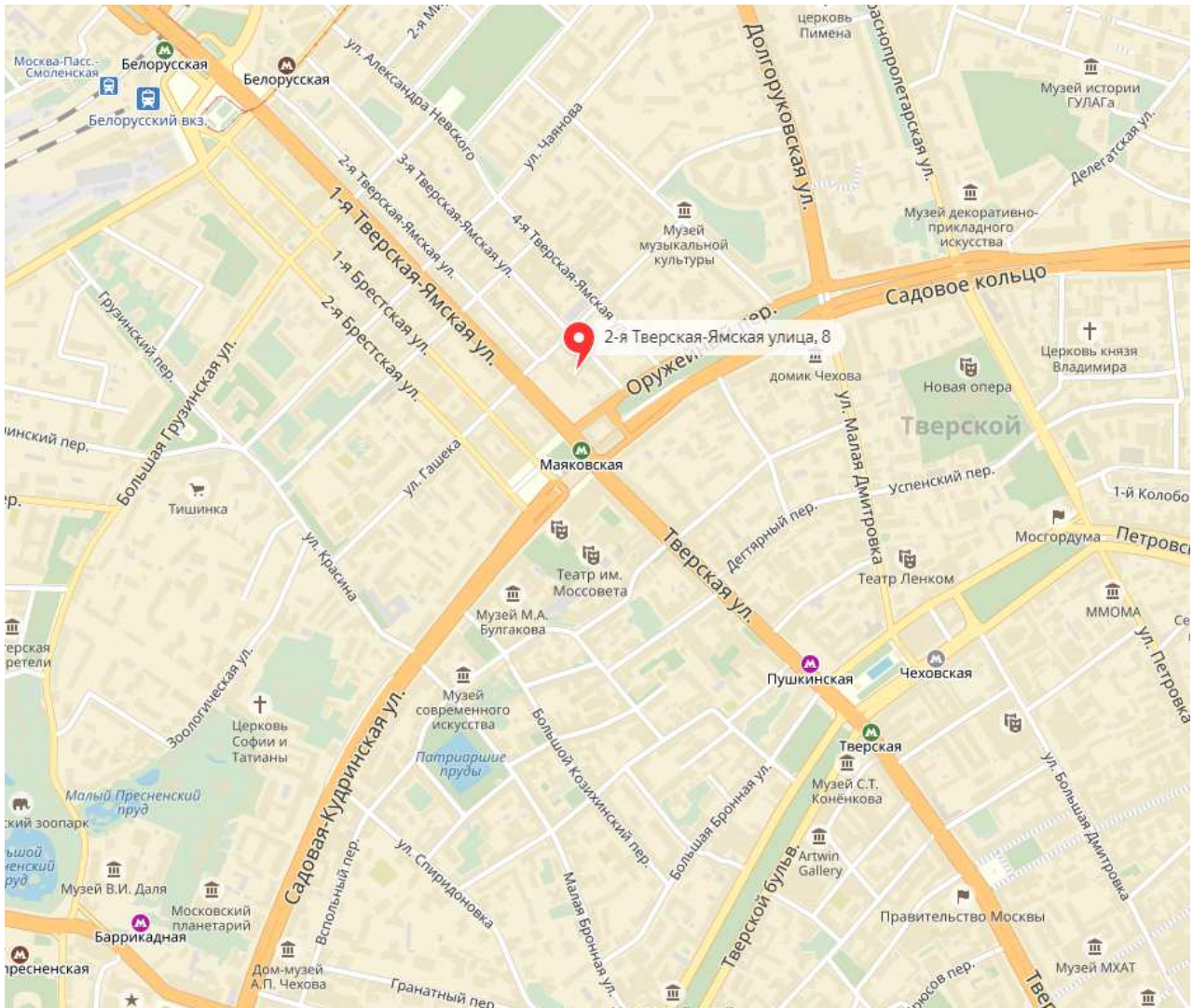
Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже.<sup>3</sup>

### 5.5.1 Местоположение на карте г. Москвы



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







### 5.5.2 Локальное местоположение Объекта



#### Пешеходная доступность



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

Таблица 5-1 Станции метрополитена в ближайшем окружении

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

 Маяковская  160 м

 Пушкинская  790 м

 Белорусская  900 м

Источник: <https://yandex.ru/maps>

Таким образом, пешеходная доступность может быть охарактеризована как хорошая.

#### Транспортная доступность

##### Наземный общественный транспорт

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

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

##### Личный автотранспорт

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

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

##### Визуализация

Визуальная доступность объекта недвижимости является важной его характеристикой.

Объект оценки находится на первой линии.

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

#### **Выводы**

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

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

**5.5.3 Данные 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
77:01:0004011:70	Земли населенных пунктов	Эксплуатация здания под административные цели	483,00	кв. м	63 885 893,19

№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
	<b>Итого:</b>				<b>1 545 790 668,92</b>



**Земельный участок на Кадастровой карте**

The screenshot displays the Rosreestr website interface. At the top, a search bar contains the cadastral number 77:01:0004011:39. Below the search bar, a panel titled 'Земельные участки 1' (Land plots 1) shows the selected plot's details. The plot is highlighted in yellow on the map, which shows surrounding plots in red and blue. The map includes labels for 'переулок' (alleyway) and 'Улица 3-я Тверская-Ямская' (3rd Tverskaya-Yamskaya Street).

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](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)

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



## Земельный участок на Кадастровой карте

The image shows a screenshot of the Rosreestr website. On the left, there is a search bar with the text 'Участки' and '77:01:0004011:70', and a 'Найти' button. Below the search bar, there is a section titled 'Земельные участки' with a star icon. A list of results shows one entry: '1. 77:01:0004011:70' with the address 'г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 10'. Below the list, there is a table with two columns: 'Информация' and 'Услуги'. The 'Информация' column contains the following data:

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

On the right, there is a cadastral map showing several land plots. The plot of interest is highlighted in yellow and labeled '10'. Other plots are labeled with numbers like '14', '8', '1', '39', '76', '1030', '1036', '1039', and '77'. The map also shows a street labeled 'Переулок'.

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

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

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

Отчет об оценке №500-267-02-0220

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

## Данные кадастрового учета строений

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
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)
<a href="#">Найти объект на публичной кадастровой карте</a>	

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](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 №500-267-02-0220  
 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

*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 ОКС'а:	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
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Условный номер:	24379
Инвентарный номер:	668/5
Форма собственности:	
<b>Права и ограничения</b>	
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)
<a href="#">Найти объект на публичной кадастровой карте</a>	

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-02-0220  
 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

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска  Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1030
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки 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)
<a href="#">➤ Найти объект на публичной кадастровой карте</a>	

*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](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 17.10.20112 №6, от 09.09.2013 №7
37	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда, часть объекта, общая площадь 132 кв.м., кад.№ 77:01:0004011:1030/ подвал 1, пом.1, ком.1,4, 12,13 площадь 73, 3 кв.м, кад.№ 77:01:0004011:1030/ 1 этаж, пом.1, ком.1,2, 7, 9 площадь 58, 7 кв.м
38	дата государственной регистрации:	10.07.2018
39	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2018-2
40	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.06.2018 на 5 (пять) лет
41	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЖАВОРОНКИ И СОВЫ", ИНН: 9710018947
42	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 06.06.2018, дата регистрации 22.10.2015, №ДА-4

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



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

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

№	Параметр	Нежилое здание
1	<i>Данные выписки из ЕГРН</i>	
2	кадастровый номер	77:01:0004011:1036
3	дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
4	номер кадастрового квартала	77:01:0004011
5	ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер: 4300920
6	адрес	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8
7	площадь	3172,00
8	назначение	Нежилое здание
9	наименование	данные отсутствуют
10	количество этажей, в том числе подземных этажей	5, в том числе подземных 1
11	материал наружных стен	Монолитные
12	год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1999
13	год завершения строительства	1999
14	кадастровая стоимость, руб.	750 610 407,04
15	кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:01:0004011:39

16	кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	77:01:0004011:1131, 77:01:0004011:1136, 77:01:0004011:1130, 77:01:0004011:1138, 77:01:0004011:1139, 77:01:0004011:1127, 77:01:0004011:1135, 77:01:0004011:1128, 77:01:0004011:1134, 77:01:0004011:1140, 77:01:0004011:1141, 77:01:0004011:1132, 77:01:0004011:1133, 77:01:0004011:1137, 77:01:0004011:1129
17	виды разрешенного использования	данные отсутствуют
18	статус записи об объекте недвижимости	сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
19	особые отметки	данные отсутствуют
20	правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
21	вид, номер и дата государственной регистрации права	Долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009
22	ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Весь объект
23	дата государственной регистрации:	14.08.2019
24	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1036-77/011/2019-2
25	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.08.2009 по 01.08.2024
26	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал". ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283.
27	основание государственной регистрации:	Договор от 22.09.2011 № 01-Азимут о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 30.11.2011 № 73-11-ЭМ-12/43355; Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТРМ900000002К для юридических лиц от 25.11.2009; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 15.12.2009 за № 1507-94111384-1; Изменения и дополнения, 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 №500-267-02-0220  
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

	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;			
						различные планировочные решения в рамках одного здания			
4	Парковка	подземная парковка или	5	организованная	4	недостаточное	3	отсутствие парковки	2

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

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

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 обслуживающих услуг несколько ограничен. Отделка помещений выполнена из качественных, но недорогих материалов. Парковка у подобных зданий есть, но, например, может быть расположена под открытым небом. Это помещения эконом-класса, которые обладают значительно меньшей арендной стоимостью. В целом подобные офисы соответствуют всем требованиям мировых норм и стандартов, но их характеристики несколько урезаны. Подклассы группы В Характеристики офисов класса В отличаются от В+ отсутствием хотя бы одного незначительного параметра. Более элитный тип зданий для организации офисов имеет ряд отличительных особенностей. К таким нежилым помещениям можно легко добраться по главной дороге. Они находятся в новых или капитально реконструированных строениях. Управление и ведение документации контролируется профессионалами. Высота помещений позволяет устанавливать подвесные потолки. В офисах В+ есть охраняемая подземная парковка, а также вентиляционная и кондиционерная системы. Здесь проведены качественные коммуникации различного типа. Обязательно здание имеет входную группу и холл. Хорошо работают лифты. Новые окна обеспечивают более чем достаточное естественное освещение. Отделка выполнена из недорогих, но качественных материалов. Если одного незначительного из перечисленных параметров нет, офис относят к категории В. Класс С Офисы класса С уступают предыдущим по ряду характеристик. Они могут быть удалены от центральной транспортной развязки. Такие здания характеризуются слабым уровнем обслуживания. Здесь может не быть достаточного

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

места для парковки или отсутствует полный набор мебели и оргтехники, необходимой для работы персонала. Чаще всего такие офисы организовывают 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 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в ноябре (здесь и далее: г/г) замедлился до 1,6% после роста на 2,3% в октябре. По итогам января-ноября 2019 года ведомство оценило рост экономики страны в 1,3%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять причины сложившейся динамики.

Как сообщает Росстат, в ноябре 2019 года рост промышленного производства резко замедлился до 0,3% после роста на 2,6% в октябре. По итогам января-ноября 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в ноябре снизилось на 0,6%. Сразу отметим, что по оценке Минэкономразвития, именно резкое ухудшение динамики в промышленности внесло основной вклад в замедление темпов роста российской экономики в ноябре.

**Динамика промпроизводства, % год к году**



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» рост выпуска продукции восстановился до 1,4% после увеличения всего на 0,9% в октябре. Неприятным «сюрпризом» оказалась ситуация с ростом выпуска в сегменте «**Обрабатывающие производства**» - он фактически остановился (+0,1%) после роста на 3,7% месяцем ранее. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» рост также прекратился: в ноябре зафиксирована нулевая динамика после увеличения на 2,5% в октябре. В то же время в сегменте «**Водоснабжение**» падение усилилось до 8,9% после октябрьского снижения на 6,7%.



### Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'19	+3,0	+2,8	+1,7	+1,6
Август'19	+3,1	+2,7	+2,1	+4,1
Сентябрь'19	+2,5	+3,2	+3,8	-1,8
Октябрь'19	+0,9	+3,7	+2,5	-6,7
<b>Ноябрь'19</b>	<b>+1,4</b>	<b>+0,1</b>	<b>+0,0</b>	<b>-8,9</b>
<b>Январь-ноябрь'19</b>	<b>+3,2</b>	<b>+2,1</b>	<b>+0,9</b>	<b>-0,2</b>

Таким образом, лишь **Добывающая промышленность** зафиксировала значимый рост выпуска в ноябре, в то время как **Обрабатывающие производства** и сегмент **«Электроэнергия, газ и пар»** прекратили свой рост, при этом в сегменте **«Водоснабжение»** усилилось снижение выпуска. Также отметим, что в **Водоснабжении** по итогам 11 месяцев динамика выпуска перешла в отрицательную зону. Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

### Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-ноябрь 2019	Ноябрь 2019 / Ноябрь 2018	Январь-ноябрь 2019 / Январь-ноябрь 2018
Добыча угля, млн тонн	401	+2,0%	+0,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	513	-0,8%	+1,3%
Природный газ, млрд м3	584	+1,3%	+0,8%
Газ природный сжиженный и регазифицированный, млн тонн	26,7	+21,3%	+51,6%
Мясо скота, млн тонн	2,5	+3,6%	+6,5%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,3	-4,7%	-3,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,9	+4,9%	+1,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	138	+18,2%	+14,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,0	+4,0%	-0,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	20,4	+0,1%	+5,9%
Цемент, млн тонн	54,5	-1,3%	+7,4%
Бетон товарный, млн м3	31,9	-0,7%	+13,3%
Прокат готовый, млн тонн	56,1	-0,1%	-0,3%
Трубы стальные, млн тонн	11,4	+6,9%	+3,7%
Автомобили легковые, млн штук	1,4	-9,5%	-2,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	141	-0,1%	+0,1%

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

Переходя к рассмотрению динамики отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности, отметим увеличение добычи угля в ноябре на 2% (по итогам 11 месяцев динамика выпуска оказалась нулевой после снижения на 0,3% месяцем ранее). Кроме того, добыча нефти и природного газа показала в ноябре разнонаправленную динамику, а по итогам января-ноября добыча этих видов сырья увеличилась на 1,3% и 0,8% соответственно. При этом рост добычи **«Газа горючего природного сжиженного и регазифицированного»** составил 21,3% после роста на 21,4% в октябре. По итогам января-ноября 2019 года добыча увеличилась на 51,6%, вероятно, на фоне наращивания добывающих мощностей «Ямал СПГ».

Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим некоторое замедление роста выпуска **мяса скота** (до 6,5% с 7% месяцем ранее), а также усиление снижения производства **мяса домашней птицы** (-4,7% в ноябре, по итогам 11 месяцев выпуск снизился на 3%). Вместе с этим, объем выпуска **рыбы и рыбных продуктов** увеличился почти на 5%, а с начала года производство начало набирать рост (за 11 месяцев рост на 1,1% после увеличения на 0,4% по итогам января-октября).

В строительном сегменте наблюдалась стагнация в ноябре, основные товары-представители сектора показали снижение выпуска в пределах 1-2%, при этом динамика производства с начала года значительно не изменилась. Из общего ряда выделить можно лишь **керамические кирпичи**, производство которых выросло за месяц на 4%, при этом динамика по итогам 11 месяцев по-прежнему отрицательная (-0,4%). Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что снижение производства **легковых автомобилей** в ноябре ускорилось до 9,5%, при этом по итогам 11 месяцев выпуск в этой позиции перешел к снижению (-2,1% после нулевой динамики в январе-октябре). В то же время рост **выпуска грузовых автотранспортных средств** прекратился (-0,1% в ноябре после роста на 2,1% месяцем ранее), при этом с начала года производство «грузовиков» осталось в легком плюсе (на уровне 0,1%).

Помимо этого, в конце декабря Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам десяти месяцев 2019 года. Он составил 13 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 11,98 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 8,5%.

Показатель	Январь-октябрь	Справочно:
	2019 г.	Январь-октябрь 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+13 001,9	+11 984,9
Доля убыточных предприятий	28,8%	29,6%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

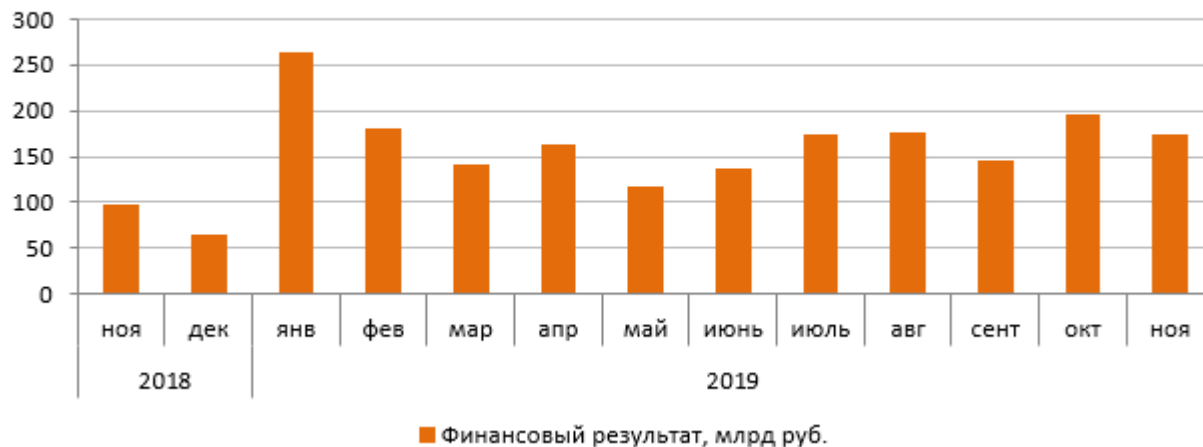
Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-октябре 2019 г., млрд руб.	Январь-октябрь 2019 г. / Январь-октябрь 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+253,5	-12,7%
Добыча полезных ископаемых	+3 335,7	-18,8%
Обрабатывающие производства	+3 711,0	+16,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+598,6	+22,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+584,1	+19,2%
Водоснабжение	+34,5	+3,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 447,6	+22,7%
Строительство	+88,3	+84,3%
Транспортировка и хранение	+1 071,5	+29,0%
Информация и связь	+374,9	+39,3%

По итогам десяти месяцев 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост относительно своей базы по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «**Строительство**» (+84,3%), «**Информация и связь**» (+39,3%), а также «**Транспортировка и хранение**» (+29%). При этом снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты «**Сельское и лесное хозяйство...**» (-12,7%), а также «**Добыча полезных ископаемых**» (-18,8%). Отдельно стоит отметить, что большинство видов деятельности ухудшили динамику своего сальдированного финансового результата по сравнению с ситуацией за девять месяцев 2019 года, что и привело к замедлению темпа роста общего показателя сальдированного финансового результата в январе-октябре 2019 года с 11,6% до 8,5%.

Прибыль банковского сектора после 196 млрд руб. в октябре составила 175 млрд руб. по итогам ноября. При этом прибыль Сбербанка за ноябрь составила 74,7 млрд руб. При этом напомним, что в ноябре 2018 года банковский сектор зафиксировал прибыль в 97 млрд руб. По итогам января-ноября 2019 года прибыль российских банков составила 1,87 трлн руб. по сравнению с прибылью в 1,28 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-ноябрь 2019 года составила 814,1 млрд руб.



## Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в ноябре, то объем его активов за месяц увеличился всего на 0,2% до 96 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** не изменился, в то время как объем **розничного кредитования** увеличился на 225 млрд руб. (+1,3%). По состоянию на 1 декабря 2019 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 51,5 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне нахождения инфляции ниже целевого уровня 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Переходя к динамике потребительских цен в декабре, следует отметить, что недельная инфляция держалась на уровне 0,1-0,2%, а по итогам месяца цены увеличились на 0,4%. При этом по итогам 2019 года рост потребительских цен составил 3%, оказавшись ниже среднесрочной цели ЦБ в 4%. Напомним, по состоянию на начало декабря инфляция в годовом выражении составляла 3,5%.

### Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

Месяц	2018	2019
Август	0,0%	-0,2%
Сентябрь	0,2%	-0,2%
Октябрь	0,4%	0,1%
Ноябрь	0,5%	0,3%
Декабрь	0,8%	0,4%

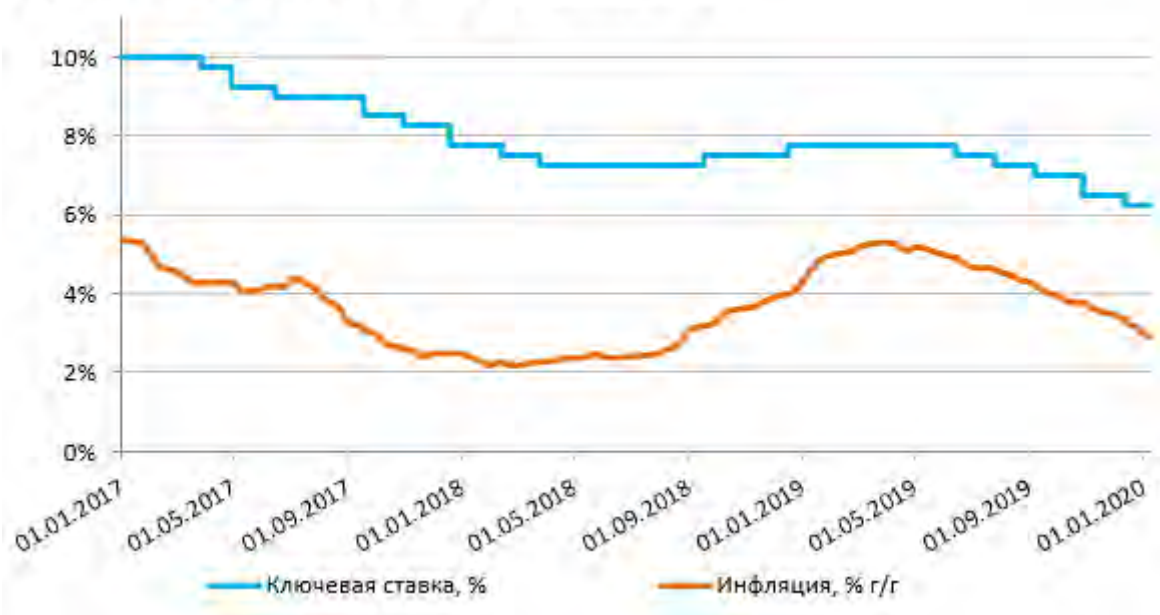
Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В декабре 2019 года среднее значение курса доллара снизилось до 62,9 руб. после 63,9 руб. за доллар месяцем ранее на фоне роста цен на нефть. К концу года курс доллара составил 61,9 руб.

### Динамика официального курса доллара США в 2019 г.

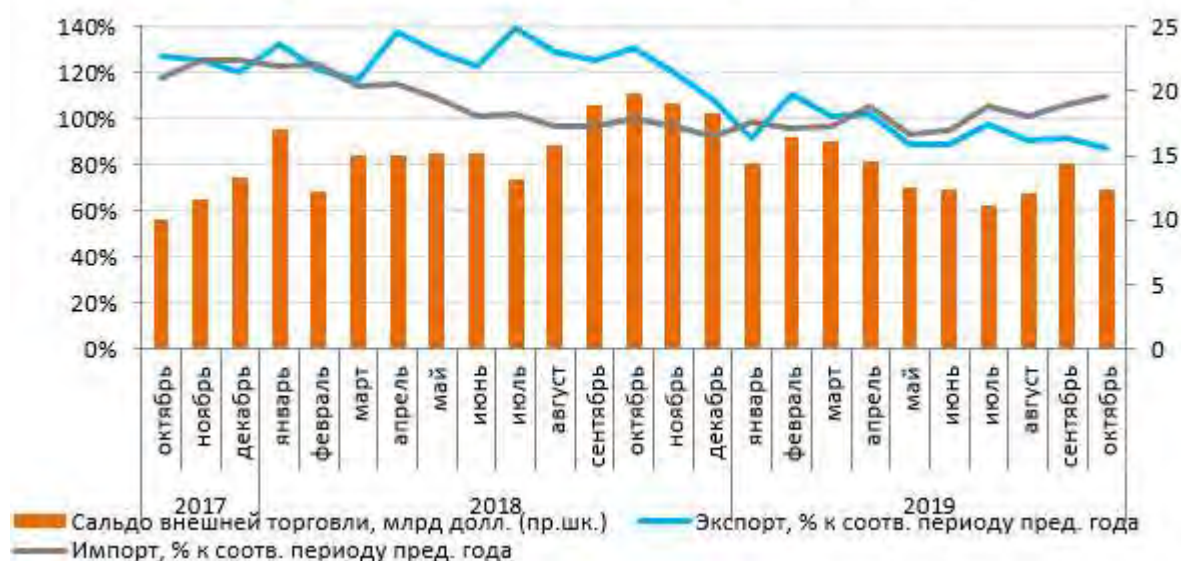
Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Август'19	63,4	66,5	65,6
Сентябрь'19	66,5	64,4	65,0
Октябрь'19	64,4	63,9	64,4
Ноябрь'19	63,9	64,1	63,9
Декабрь'19	64,1	61,9	62,9

Стоит отметить, что 13 декабря состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была снижена на 0,25 п.п. до 6,25%. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что замедление инфляции происходит быстрее, чем прогнозировалось, а инфляционные ожидания населения продолжают снижаться. При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки в первом полугодии 2020 года.

### Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики Центробанка, существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли. Так, по данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-октября 2019 года составил 343,1 млрд долл. (-5,3% к аналогичному периоду предыдущего года). В то же время товарный импорт составил 206,6 млрд долл., снизившись на 0,8%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 136,5 млрд долл. (-13,2%).

**Динамика экспорта и импорта товаров РФ**

Как можно видеть, экспорт и импорт товаров, начиная с апреля текущего года до августа менялись сонаправленно, затем экспорт начал снижаться, а импорт – набирать рост. Эта ситуация, в частности, отразилась на усилении темпов снижения положительного сальдо торгового баланса (-13,2% по итогам 10 месяцев после сокращения на 9,7% по итогам января-сентября 2019 года). В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

**Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-октябре 2019 г.**

Показатель	Млрд долл. США	Январь-октябрь 2019 / Январь-октябрь 2018, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	<b>343,1</b>	<b>-5,3</b>
Топливо-энергетические товары	218,8	-7,6
<b>Металлы и изделия из них, в т. ч.</b>	<b>31,7</b>	<b>-12,5</b>
черные металлы	18,5	-19,9
цветные металлы	12,1	+1,6
Машины, оборудование и транспортные средства	20,8	-3,7
<b>Продукция химической промышленности, в т. ч.</b>	<b>22,2</b>	<b>+0,2</b>
калийные удобрения	1,8	+27,3
азотные удобрения	2,4	+9,7
Продовольственные товары и с/х сырье	19,9	-2,3
<b>Импорт, в т. ч.</b>	<b>206,6</b>	<b>-0,8</b>
Машины, оборудование, транспортные средства	91,1	-1,9
Продовольственные товары и с/х сырье	24,0	-0,3
Продукция химической промышленности	38,7	+7,5



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика как экспорта, так и импорта важнейших товаров оказалась, за исключением отдельных позиций, преимущественно отрицательной. Можно выделить разнонаправленную динамику экспорта **Металлов и изделий из них**. В то время как вывоз черных металлов упал на 19,9%, экспорт цветных металлов увеличился на 1,6%. Помимо экспорта цветных металлов, слабую положительную динамику показал вывоз **Продукции химической промышленности (+0,2%)**, поддержанный ростом экспорта **Калийных (+27,3%)** и **Азотных удобрений (+9,7%)**. В остальном, экспорт **топливно-энергетических товаров** сократился на 7,6%, а вывоз **Машин, оборудования и транспортных средств**, а также **Продовольственных товаров** снизился в пределах 4%. Что касается импорта, то здесь умеренное снижение показал ввоз **Машин, оборудования и транспортных средств (-1,9%)**, в то время как импорт **Продукции химической промышленности** увеличился на 7,5%

Показатель	Январь-ноябрь	Январь-ноябрь	Изменение
	2018	2019	
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	102,2	71,6	-29,9%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	54,0	33,7	-37,6%
	<b>1.12.18</b>	<b>1.12.19</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	462,1	542,0	+17,3%
	<b>1.10.18</b>	<b>1.10.19</b>	
Объем внешнего долга, млрд долл.	470,5	471,6	+0,2%

В середине декабря ЦБ предоставил оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-ноября 2019 года. По пояснениям Банка России, профицит **счета текущих операций** платежного баланса России составил 71,6 млрд долл., сократившись почти на 30% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. При этом определяющим фактором стало уменьшение положительного сальдо торгового баланса вследствие снижения экспорта топливно-энергетических товаров под влиянием неблагоприятной мировой ценовой конъюнктуры.

**Отток частного капитала**, в свою очередь, составил 33,7 млрд долл. по сравнению с 54 млрд долл. годом ранее. Наибольшее влияние на него оказало сокращение иностранных обязательств банков и рост внешних требований прочих секторов, которые частично были компенсированы привлечением в небанковский сектор средств нерезидентов.

**Международные резервы** выросли на годовом окне на 17,3% до 542 млрд долл. преимущественно в результате покупок валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила.

### **Выводы:**

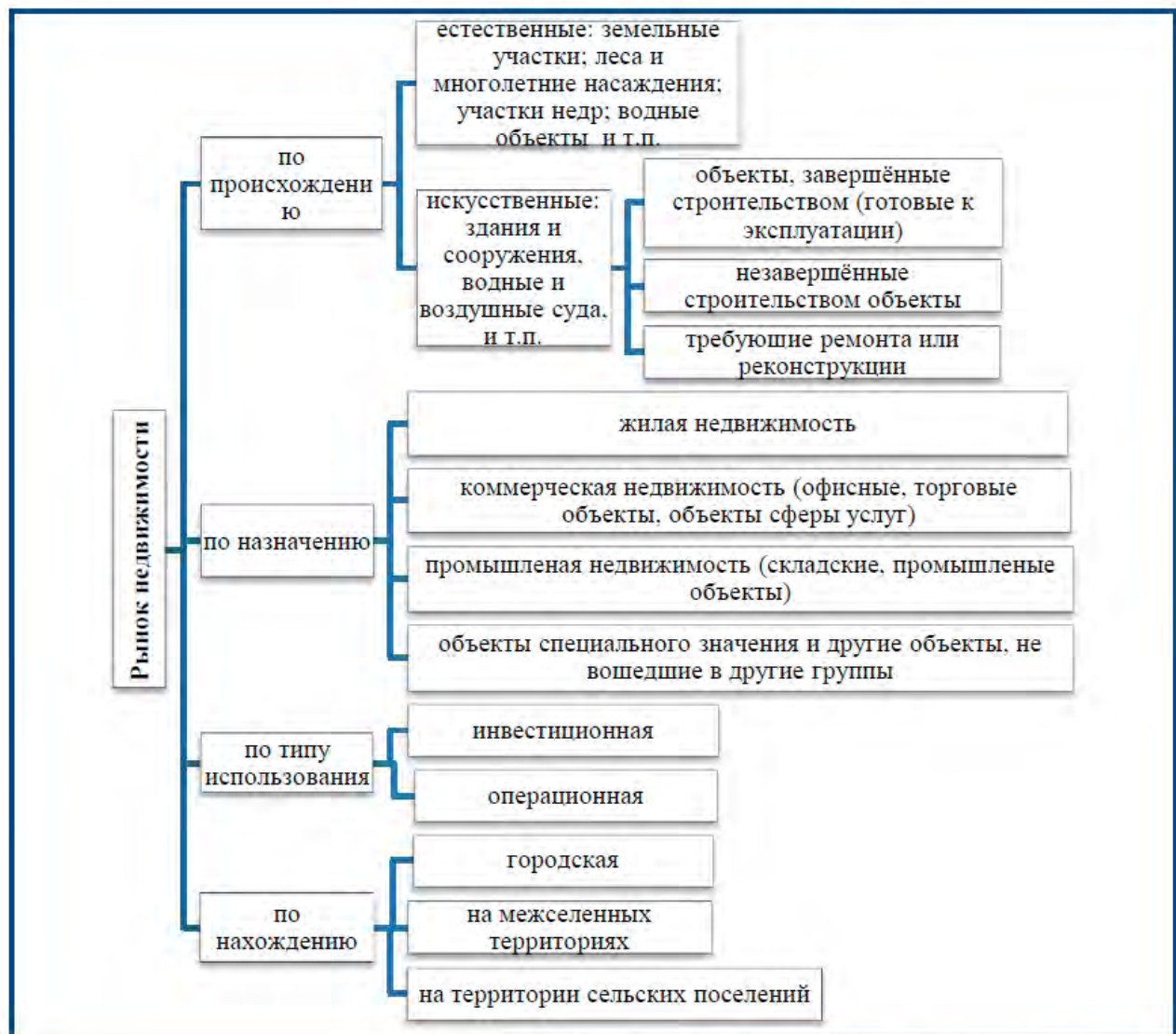
- **Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в ноябре 2019 года замедлился до 1,6% после 2,3% в октябре на фоне резкого замедления роста в промышленности, при этом рост экономики за 11 месяцев ведомство оценивает в 1,3%;**
- **Промпроизводство в ноябре 2019 года резко замедлило рост до 0,3% после увеличения на 2,6% в октябре, а по итогам января-ноября 2019 года промышленное производство увеличилось на 2,4%;**
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-октябре 2019 года составил 13 трлн руб. по сравнению с 12 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 1,2 п.п. до 28,8%;**
- **Банковский сектор в ноябре заработал 175 млрд руб. прибыли. За январь-ноябрь 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,87 трлн руб. по сравнению с 1,28 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;**
- **Рост потребительских цен в декабре 2019 года составил 0,4%, при этом по итогам 2019 года инфляция составила 3%;**
- **Среднее значение курса доллара США в декабре 2019 года снизилось до 62,9 руб. по сравнению с 63,9 руб. в октябре на фоне увеличения цен на нефть;**
- **Величина ключевой ставки ЦБ в декабре была снижена на 0,25 п.п. до 6,25%, а с начала года ключевая ставка снизилась на 1,5 п.п. с 7,75% до 6,25%;**
- **Товарный экспорт по итогам десяти месяцев 2019 года составил 343,1 млрд долл. (-5,3%), товарный импорт – 206,6 млрд долл. (-0,8%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 136,5 млрд долл. (-13,2%);**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-ноября 2019 года сократилось на 29,9% до 71,6 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала снизился на 37,6% и составил 33,7 млрд долл.;**
- **Объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2019 года за год практически не изменился (+0,2%), составив 471,6 млрд долл., в то время как величина международных резервов по состоянию на 1 декабря за год выросла на 17,3% до 542 млрд долл.**

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika\\_dannye\\_za\\_dekabr\\_2019/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_dekabr_2019/)

## 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

### 6.3.1 Основные индикаторы рынка

	I–III кв. 2017	I–III кв. 2018	I–III кв. 2019	
 Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>	95,7	94,5	226,6	
 Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	789	973	1 359	
 Доля вакантных площадей, %	11,2	9,2	6,5	
	<b>Класс А</b>	<b>15,9</b>	<b>13,0</b>	<b>9,4</b>
	<b>Класс В+/-</b>	<b>9,7</b>	<b>8,1</b>	<b>5,6</b>
<b>Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м<sup>2</sup>/год</b>	<b>17 587</b>	<b>17 494</b>	<b>18 426</b>	
	<b>Класс А</b>	<b>26 470</b>	<b>25 058</b>	<b>25 683</b>
	<b>Класс В+/-</b>	<b>12 867</b>	<b>13 478</b>	<b>14 277</b>

\*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Источник: Colliers International

### 6.3.2 Предложение

Объем существующего предложения качественной офисной недвижимости Москвы по итогам III квартала 2019 г. составил 18,5 млн м<sup>2</sup>, из которых 4,3 млн м<sup>2</sup>, или 23%, относятся к классу А и 14,2 млн м<sup>2</sup>, или 77%, к классу В+/. В III квартале 2019 г. рынок пополнился на 106,9 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей, из которых 35% площадей соответствует классу А.

С начала года в эксплуатацию было введено 226,6 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей, что практически в два раза превышает объем всех введенных в 2018 г. площадей.

Совокупный объем ввода бизнес-центров в 2019 г. вырастет в три раза по сравнению с 2018 г. и составит 420 тыс. м<sup>2</sup> в случае получения документации о вводе на все заявленные до конца года объекты. Несмотря на ускорение роста объемов нового строительства, показатель еще остается на низком уровне по сравнению с докризисными годами, когда среднегодовой прирост новых офисных площадей составлял 700–800 тыс. м<sup>2</sup>. В свою очередь, спрос демонстрирует положительную динамику и сохраняется на стабильно высоком уровне, сопоставимом со значениями до 2014 г., уже в течение трех последних лет. Совокупность этих факторов существенно влияет на динамику доли свободного предложения.

Доля вакантных площадей в офисных зданиях класса А по итогам III квартала 2019 г. составила 9,4%, что в абсолютном значении соответствует

406 тыс. м<sup>2</sup>. С начала года доля свободных площадей сократилась на 2,9 п.п. В офисах класса В+/- доля вакантных площадей с начала года снизилась на 2,1 п.п. и по итогам III квартала 2018 г. составила 5,6%, что соответствует 790 тыс. м<sup>2</sup>. Это минимальные значения показателей доли свободных площадей с 2008 г. как в классе А, так и все В+/-.



**ТАБЛИЦА 1: Объекты, введенные в эксплуатацию в I–III квартале 2019 г.**

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	КЛАСС	ТИП СТРОИТЕЛЬСТВА	ГВА, М <sup>2</sup>	ГЛА, М <sup>2</sup>
«Искра-Парк»	Ленинградский пр-т, д. 35	А	Новое строительство	71 370	62 270
«Верейская Плаза IV»	Верейская ул., д. 29, стр. 34	В+	Новое строительство	49 600	40 000
«Око (фаза II)»	1-й Красногвардейский пр-д, д. 19	В+	Новое строительство	27 350	26 750
«Академик»	Вернадского пр-т, д. 41	А	Новое строительство	47 120	24 600
SKY House	Мытная ул., д. 40–44	В+	Новое строительство	18 208	17 000
«Новый Балчуг»	Садовническая ул., д. 9, стр. 1–3	А	Реконструкция	24 360	13 740
«Рассвет» (фаза I)	Столярный пер. д. 3, стр. 14–16	В+	Реконструкция	17 230	12 880

### 6.3.3 Спрос

За первые три квартала 2019 г. совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 1 359 тыс. м<sup>2</sup>, что на 40% превышает показатель за аналогичный период 2018 г. По итогам III квартала мы видим активное оживление спроса. Стоит отметить, что 44% от общего объема сделок с начала года были закрыты именно за последние три месяца.

Наибольшую активность демонстрировали компании, которым необходимо для размещения своего офиса от 1 000 м<sup>2</sup> до 5 000 м<sup>2</sup>, – доля таких сделок составляет 45% от общего количества. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года данный показатель увеличился на 7 п.п. Средний размер сделки также вырос, составив 2 420 м<sup>2</sup>, что на 19% выше показателя 2018 г.

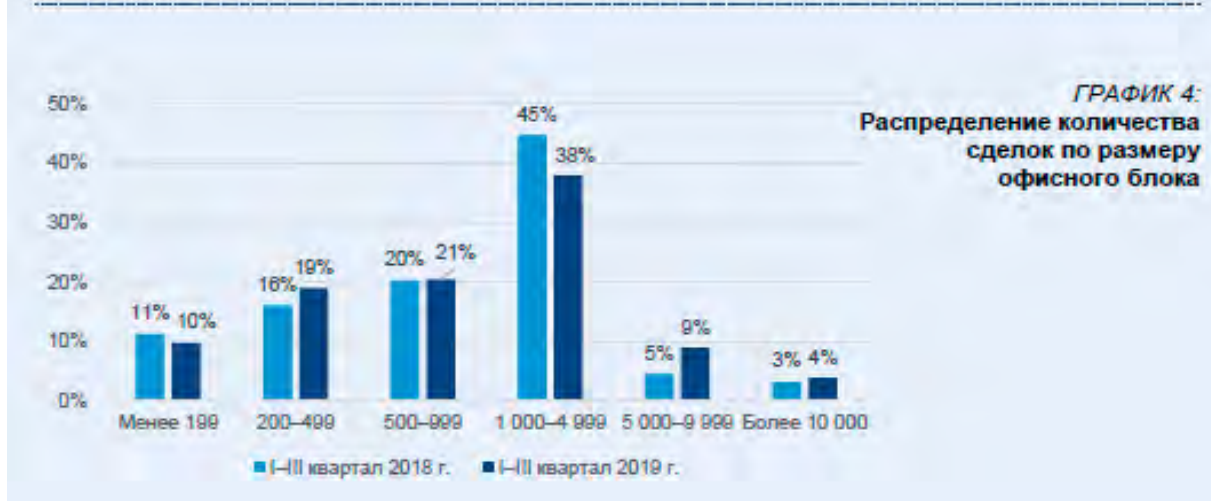
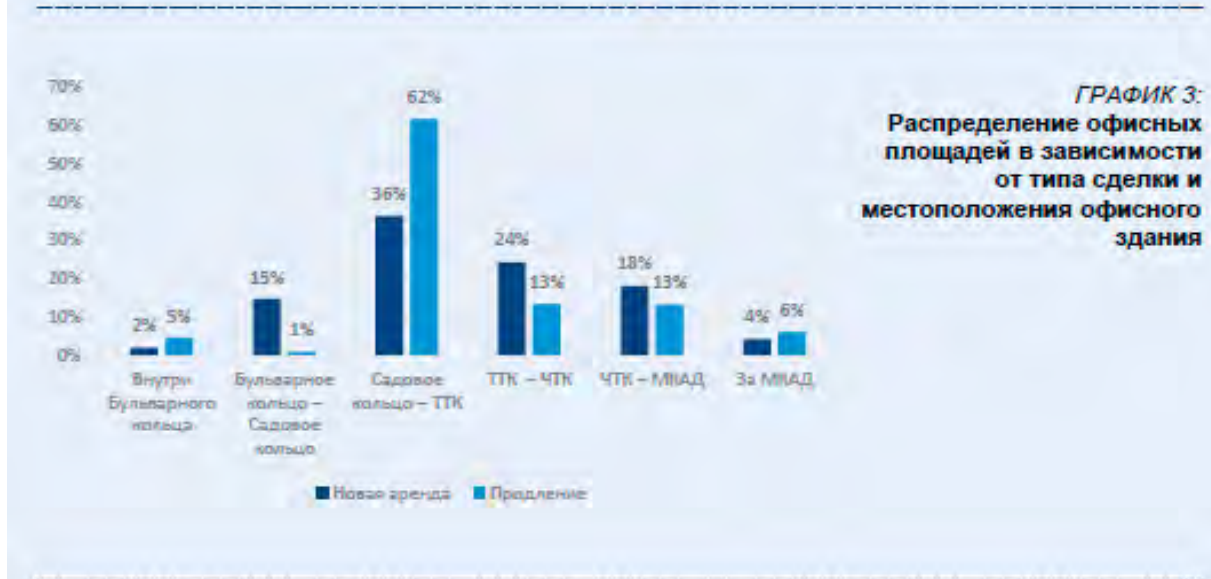
Лидерами по объему сделок, как и год назад, являются компании банковского сектора, на их долю приходится 20% новых сделок. Также активными в части сделок с офисной недвижимостью Москвы были компании, предоставляющие профессиональные услуги, производственные компании и ИТ-компании. Рост доли сделок компаний профессиональных услуг обусловлен активной экспансией российских и международных сетей гибких офисных пространств на московском рынке.

**ТАБЛИЦА 2: Крупнейшие новые сделки в I–III кварталах 2019 г.**

КОМПАНИЯ	БЦ	АДРЕС	КЛАСС	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ СДЕЛКИ, м <sup>2</sup>
«Райффайзенбанк»	«Нагатино i-Land»	Андропова пр-т., д. 18	В+	Продажа (built-to-suit)	34 000
«Структуры Правительства Москвы»	«Верейская Плаза IV»	Верейская ул., д. 29, стр. 34	В+	Продажа	31 800
«Газпромбанк»	«Аквамарин III»	Озерковская наб., д. 24	А	Продажа	18 760
«Яндекс.Маркет»*	«Лотте Плаза»	Новинский б-р, д. 8	А	Аренда	15 840
«Росбанк»	«Око» (фаза II)	Пресненская наб., д. 16Б	В+	Аренда	15 420
Банк «Авангард»*	Лесная ул., д. 6	Лесная ул., д. 6	В+	Продажа	13 960
Частный инвестор*	«Александр Хаус»	Б. Якиманка ул., д. 1	В+	Продажа	11 570
«ПИК»	«Рассвет» (фаза I)	Столярный пр-д, д. 3, стр. 14–16	В+	Аренда	11 000
SOK	«ВТБ Арена Парк»	Ленинградский пр-т, д. 36	А	Аренда	8 680
«АРКС»	«Газойл Плаза»	Наметкина ул., д. 14	В+	Аренда	8 200
Huawei	«Смоленский Пассаж II»	Смоленская пл., д. 7–9	А	Аренда	7 790
«Транстелеком»	«Верейская Плаза III»	Верейская ул., д. 29, стр. 134	В+	Аренда	7 130



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-02-0220  
 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



### 6.3.4 Коммерческие условия

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А по итогам девяти месяцев 2019 г. снизилась на 2,5% и составила 25 683 руб./м<sup>2</sup>/год. Однако о реальном снижении ставок аренды говорить не стоит, поскольку данное изменение значений обусловлено уходом с рынка большого объема блоков в наиболее качественных зданиях с привлекательной локацией, где ставка аренды выше среднего, а также обусловлено корректировкой валютных ставок в нескольких премиальных объектах в центре Москвы.

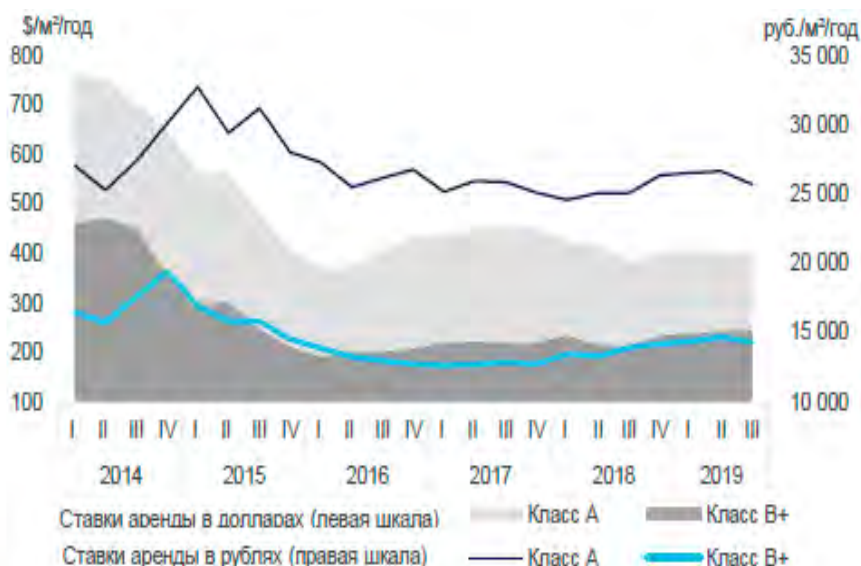
В офисах класса В+/- средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по-прежнему демонстрирует активный рост.

По итогам III квартала 2019 г. ее значение составило 14 277 руб./м<sup>2</sup>/год, изменение с начала года – 4,3%. Стабильный спрос на офисы, продолжающийся уже третий год, побуждает собственников зданий, особенно в наиболее востребованных локациях, повышать ставки аренды на экспонируемые офисные блоки.

До конца 2019 г. динамика средневзвешенной ставки аренды в классе А будет зависеть от изменения структуры предложения в определенных субрынках; в классе В+/- активного роста ставок не прогнозируется, однако умеренная коррекция в сторону повышения попрежнему сохранится.

**ГРАФИК 5:**  
**Динамика  
 приведенных базовых  
 ставок аренды\***

\*Приведенная базовая ставка аренды в рублях рассчитывается путем пересчета ставок, номинированных в долларовом эквиваленте, в рубли по среднему курсу доллара США к российскому рублю за отчетный период, а также по фиксированному курсу, устанавливаемому арендодателем. В базовую ставку аренды не включены: НДС (20%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.



Источник: Colliers International

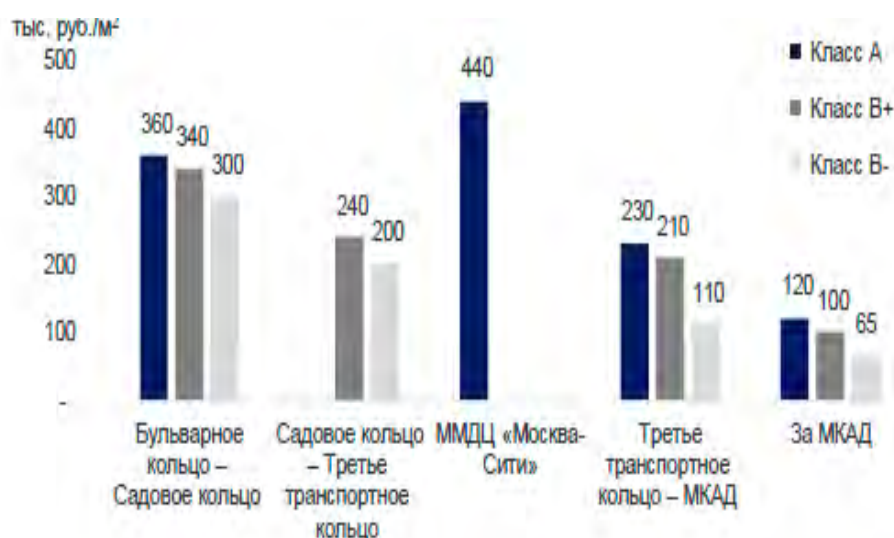
### 6.3.5 Рынок продаж офисных помещений

Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. По итогам трех кварталов 2019 г. объем сделок по покупке офисных помещений составил 163 тыс. м<sup>2</sup>, что на 20% превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. На фоне растущего спроса и ограниченного ввода в эксплуатацию новых объектов свободное предложение на рынке продаж офисных помещений сокращается интенсивными темпами.

Как и в аренде, в сегменте продаж крупные компании активно рассматривают покупку еще на стадии проекта офисного здания или его строительства. Так, структуры правительства Москвы выкупили часть бизнес-центра «Верейская Плаза IV» сразу после ввода здания в эксплуатацию. А крупнейшей сделкой 2019 г. в сегменте продажи является подписание договора (built-to-suit) на строительства офисного здания для компании «Райффайзенбанк» в «Нагатино i-Land».

**ГРАФИК 6:**  
**Запрашиваемые**  
**цены продаж в III**  
**квартале 2019\*\***

\*\*Запрашиваемые цены продаж без учета НДС (20%) на офисные помещения в объектах, экспонируемых на рынке.



### 6.3.6 Прогноз

Девелоперами анонсировано к вводу в IV квартале более 150 тыс. м². Однако известно, что некоторые из строящихся объектов выйдут на рынок уже полностью или частично заполненными. Следовательно, даже при росте объема ввода объем вакантных площадей изменится незначительно. Среднерыночный показатель доли свободных площадей к концу года достигнет уровня 6%.

Принимая во внимание стабилизацию ключевых показателей рынка, а также замедление темпов прироста нового предложения, мы видим потенциал для небольшого роста ставок в классах А и В+ к концу текущего года, однако увеличение не превысит в среднем по рынку 3–5%, а более выраженный рост будет внутри наиболее развитых субрынков.

Что касается рынка продаж, то спрос будет сильно ограничен предложением, а рост цен продаж возможен при более выраженной динамике ставок аренды.





**ГРАФИК 7:**  
Динамика основных показателей класса А и В+/-

**ТАБЛИЦА 3: Основные объекты\*, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2019 г.**

№	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	АДРЕС	GLA, М²
1	«Стратос»	А	«Корпорация А.Н.Д.»	Николы Теслы ул., д. 1	34 980
2	МФК «Аминьевское шоссе»	В+	Tashir	Аминьевское ш., д. 15	28 880
3	«Орбион»	А	«Корпорация А.Н.Д.»	Минское ш., д. 2	24 000
4	«Отрадное» (фаза III)	В+	ОАО «МОТЕК-Ц»	Отрадная ул., д. 2В	16 500
5	«ТПУ Ходыньское Поле»	В+	«Мосинжпроект»	Хорошевское ш., д. 38А, стр. 1–3	16 280
6	«Смоленка»	А	Akbars	Смоленский б-р, д. 13, стр. 2–3	15 710
7	«Смоленский Пассаж II»	А	«Корпорация А.Н.Д.»	Смоленская пл., д. 7–9	15 350

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-02-0220  
 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

**Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидаемые к вводу до конца 2019**



Субъект	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
1, 5, 9 Премьюм	8%	4%	4%	40 508	27 571	18 373
1-14 (кроме Премьюм) ЦДР	3%	5%	3%	32 183	22 024	15 415
15 Москва-Сити	7%	5%	-	34 161	24 243	-
16 Ленинградский	14%	12%	6%	30 068	16 057	9 272
17 Судянский	5%	6%	3%	22 787	11 907	11 698
18 Электроавтомобильный	41%	5%	3%	15 187	12 350	11 622
19 Тульский	0%	11%	5%	-	12 670	10 915
20 Ленинский	30%	2%	15%	18 100	17 233	15 459
21 Кулаковский	4%	6%	1%	25 000	17 459	10 672

Субъект	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Север	-	9%	2%	-	11 035	7 988
Северо-восток	-	4%	3%	-	10 932	4 793
Северо-запад	12%	9%	3%	12 323	7 746	9 639
Запад	4%	9%	3%	28 488	11 875	8 017
Восток	-	6%	3%	-	14 757	8 124
Юг	-	3%	4%	-	10 737	16 418
Юго-восток	65%	6%	7%	25 030	9 548	7 408
Юго-запад	24%	15%	9%	13 728	12 489	5 215

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

Источник: Colliers International

### **6.3.7 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.).

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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



### **6.3.9 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 №500-267-02-0220

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

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://zдание.info/">https://zдание.info/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	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.	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	
8	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2
11	Площадь, кв.м.	2 900,00	2 042,00	1 984,00	3 188,00	970,00
12	Система налогообложения	УСН	УСН	УСН	Включен НДС	Включен НДС

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

Отчет об оценке №500-267-02-0220

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

13	Стоимость, руб.	480 000 000,00	420 000 000,00	386 880 000,00	1 000 000 000,00	350 000 000,00
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	165 517,24	205 680,71	195 000,00	313 676,29	360 824,74
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	165 517,24	205 680,71	195 000,00	261 396,91	300 687,28
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 - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное
19	Ссылка на источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156175692/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156175692/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177032892/">https://www.cian.ru/sale/commercial/177032892/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/</a>	<a href="https://zдание.info/2385/2469/object/53381">https://zдание.info/2385/2469/object/53381</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224307324/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224307324/</a>



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

---

### **6.3.10 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 165 000,00 руб. за один квадратный метр до 300 000 руб. за один квадратный метр.

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

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

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

### Процесс анализа наиболее эффективного использования



*Источник: методическая литература*

### Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

### **Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями**

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

- торговое;
- офисное.

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

<b>Критерии</b>	<b>Торговое</b>	<b>Офисное</b>
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.



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	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражается в денежной форме (<i>Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3</i>)</li> </ul>
Полное право собственности	<p>понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им</p>

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

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

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

Неустраняемое 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. (*Международные стандарты оценки*).

## 8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

### 8.2.1 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 рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 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, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.



Определение 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).

### 8.2.3 Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

(экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

### 8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

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

**Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик 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 м<sup>2</sup> общей площади.

**9.1 Объекты-аналоги**

№, п./п	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://zдание.info/">https://zдание.info/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	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.	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	
8	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2
11	Площадь, кв.м.	2 900,00	2 042,00	1 984,00	3 188,00	970,00
12	Система налогообложения	УСН	УСН	УСН	Включен НДС	Включен НДС
13	Стоимость, руб.	480 000 000,00	420 000 000,00	386 880 000,00	1 000 000 000,00	350 000 000,00
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	165 517,24	205 680,71	195 000,00	313 676,29	360 824,74
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	165 517,24	205 680,71	195 000,00	261 396,91	300 687,28
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 №500-267-02-0220  
 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

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 - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное
19	Ссылка на источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156175692/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156175692/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177032892/">https://www.cian.ru/sale/commercial/177032892/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/</a>	<a href="https://zdanie.info/2385/2469/object/53381">https://zdanie.info/2385/2469/object/53381</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224307324/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224307324/</a>

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

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

## 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 «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 171 корректировка составляет: Величина корректировки была принята на уровне минус 10,0%.

### Рисунок 9-1 Корректировка на уторгование

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 171

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

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

---

**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.

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

### Рисунок 9-2 Корректировка на площадь

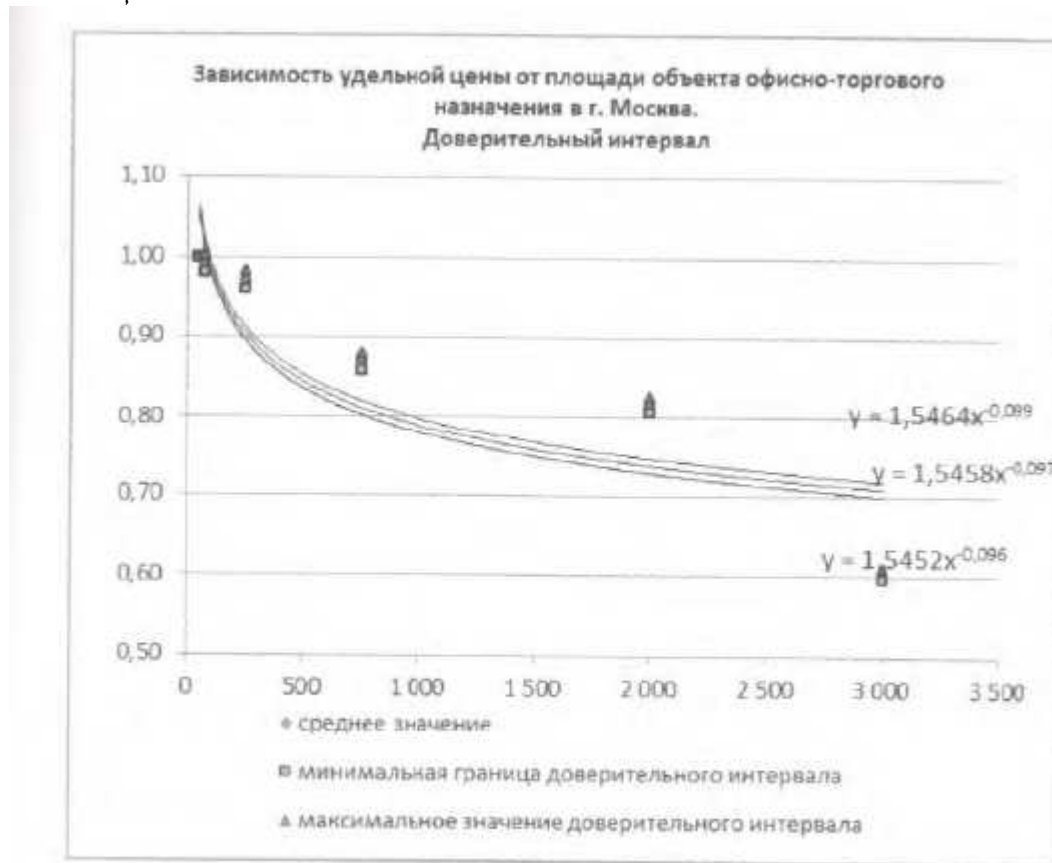


Рис. 50<sup>14</sup>

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

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

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

---

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

**Корректировка на тип отделки** Объекты недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта. Так как аналоги были подобраны с одинаковым состоянием отделки, то корректировка не применялась.

### 9.3 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> 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, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		480 000 000	420 000 000	386 880 000	1 000 000 000	350 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 433,20	2 900,00	2 042,00	1 984,00	3 188,00	970,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		165 517,24	205 680,71	195 000,00	313 676,29	360 824,74
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		165 517,24	205 680,71	195 000,00	261 396,91	300 687,28
5	Среднее значение, руб./кв.м		225 656,43				
	Коэффициент вариации		24,13%				
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		165 517,24	205 680,71	195 000,00	261 396,91	300 687,28
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-16 551,72</b>	<b>-20 568,07</b>	<b>-19 500,00</b>	<b>-26 139,69</b>	<b>-30 068,73</b>
	Скорректированная ед. цена		148 965,52	185 112,64	175 500,00	235 257,22	270 618,55
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		148 965,52	185 112,64	175 500,00	235 257,22	270 618,55
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		148 965,52	185 112,64	175 500,00	235 257,22	270 618,55
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2

<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		148 965,50	185 112,60	175 500,00	235 257,20	270 618,60
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 433,20	2 900,0	2 042,0	1 984,0	3 188,0	970,0
	свободный член	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458
	степень	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970
	у	0,7638	0,7133	0,7380	0,7401	0,7068	0,7933
	Корректировка		7,08%	3,50%	3,20%	8,06%	-3,72%
	Корректировка ед. цены		10 546,76	6 478,94	5 616,00	18 961,73	-10 067,01
	Скорректированная ед. цена		159 512,26	191 591,54	181 116,00	254 218,93	260 551,59
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная 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		159 512,26	191 591,54	181 116,00	254 218,93	260 551,59
	Среднее значение, руб./кв.м		209 398,06				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		21,66%				

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-02-0220  
 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

15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-6 005,0	-14 089,2	-13 884,0	-7 178,0	-40 135,7
17	Относительная величина внесенных корректировок		-3,63%	-6,85%	-7,12%	-2,29%	-11,12%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		31 902,45	38 318,31	36 223,20	50 843,79	52 110,32
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	209 398,07					

#### 9.4 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> 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, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		480 000 000	420 000 000	386 880 000	1 000 000 000	350 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 403,00	2 900,00	2 042,00	1 984,00	3 188,00	970,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		165 517,24	205 680,71	195 000,00	313 676,29	360 824,74
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		165 517,24	205 680,71	195 000,00	261 396,91	300 687,28
5	Среднее значение, руб./кв.м		225 656,43				
	Коэффициент вариации		24,13%				
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		165 517,24	205 680,71	195 000,00	261 396,91	300 687,28



<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-16 551,72</b>	<b>-20 568,07</b>	<b>-19 500,00</b>	<b>-26 139,69</b>	<b>-30 068,73</b>
	Скорректированная ед. цена		148 965,52	185 112,64	175 500,00	235 257,22	270 618,55
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		148 965,52	185 112,64	175 500,00	235 257,22	270 618,55
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		148 965,52	185 112,64	175 500,00	235 257,22	270 618,55
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		148 965,50	185 112,60	175 500,00	235 257,20	270 618,60
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	2 403,00	2 900,0	2 042,0	1 984,0	3 188,0	970,0
	свободный член	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458
	степень	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970
	у	0,7265	0,7133	0,7380	0,7401	0,7068	0,7933
	Корректировка		<b>1,85%</b>	<b>-1,56%</b>	<b>-1,84%</b>	<b>2,79%</b>	<b>-8,42%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>2 755,86</b>	<b>-2 887,76</b>	<b>-3 229,20</b>	<b>6 563,68</b>	<b>-22 786,09</b>
	Скорректированная ед. цена		151 721,36	182 224,84	172 270,80	241 820,88	247 832,51
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		<b>151 721,36</b>	<b>182 224,84</b>	<b>172 270,80</b>	<b>241 820,88</b>	<b>247 832,51</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>199 174,08</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>21,67%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	10,00	2	2	2	2	2

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-13 795,9	-23 455,9	-22 729,2	-19 576,0	-52 854,8
17	Относительная величина внесенных корректировок		-8,34%	-11,40%	-11,66%	-6,24%	-14,65%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		30 344,27	36 444,97	34 454,16	48 364,18	49 566,50
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	199 174,08					

## 9.5 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> 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, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		480 000 000	420 000 000	386 880 000	1 000 000 000	350 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	2 900,00	2 042,00	1 984,00	3 188,00	970,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		165 517,24	205 680,71	195 000,00	313 676,29	360 824,74
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		165 517,24	205 680,71	195 000,00	261 396,91	300 687,28
5	Среднее значение, руб./кв.м		225 656,43				
	Коэффициент вариации		24,13%				
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		165 517,24	205 680,71	195 000,00	261 396,91	300 687,28
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-16 551,72</b>	<b>-20 568,07</b>	<b>-19 500,00</b>	<b>-26 139,69</b>	<b>-30 068,73</b>
	Скорректированная ед. цена		148 965,52	185 112,64	175 500,00	235 257,22	270 618,55
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		148 965,52	185 112,64	175 500,00	235 257,22	270 618,55
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		148 965,52	185 112,64	175 500,00	235 257,22	270 618,55
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2

<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		148 965,50	185 112,60	175 500,00	235 257,20	270 618,60
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	3 172,00	2 900,0	2 042,0	1 984,0	3 188,0	970,0
	свободный член	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458
	степень	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970
	у	0,7072	0,7133	0,7380	0,7401	0,7068	0,7933
	Корректировка		-0,86%	-4,17%	-4,45%	0,06%	-10,85%
	Корректировка ед. цены		-1 281,10	-7 719,20	-7 809,75	141,15	-29 362,12
	Скорректированная ед. цена		147 684,40	177 393,40	167 690,25	235 398,35	241 256,48
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная 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		147 684,40	177 393,40	167 690,25	235 398,35	241 256,48
	Среднее значение, руб./кв.м		193 884,58				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		21,67%				

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-02-0220  
 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

15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-17 832,8	-28 287,3	-27 309,8	-25 998,6	-59 430,8
17	Относительная величина внесенных корректировок		-10,77%	-13,75%	-14,01%	-8,29%	-16,47%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		29 536,88	35 478,68	33 538,05	47 079,67	48 251,30
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	193 884,58					

## 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	193 884,58	615 001 887,76
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	199 174,08	478 615 314,24
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	209 398,07	300 109 313,92
		<b>Итого:</b>	<b>7 008,20</b>		<b>1 393 726 515,92</b>

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

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 18 февраля 2020 года без НДС составляет:

**1 393 726 515,92 руб.**

**(Один миллиард триста девяносто три миллиона семьсот двадцать шесть тысяч пятьсот пятнадцать рублей 92 копейки)**



## 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*	<a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>	<a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>	<a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>	<a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>	<a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	3	3	4	4	2
5	Планировка	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой
6	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
7	Дата прод./предл.	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
8	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3
11	Площадь, кв.м.	1 648,00	1 668,00	760,20	6 049,00	603,60
12	Система налогообложения	УСН	Включен НДС	Включен НДС	УСН	Включен НДС
13	Состав арендной ставки	Базовая	Базовая	Базовая	Базовая	Базовая
14	Арендная плата, руб./кв.м. в год с НДС	23 496,00	26 000,00	28 000,00	23 040,00	25 000,00
15	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	23 496,00	21 666,67	23 333,33	23 040,00	20 833,33

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-02-0220  
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

---

**\*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	№500-267-02-0220
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

## 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	№500-267-02-0220
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

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

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

#### **Рисунок 10-1 Корректировка на уторгование**

### Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 175

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

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

### Корректировка на дату выставления на торги

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

### Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и 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 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

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

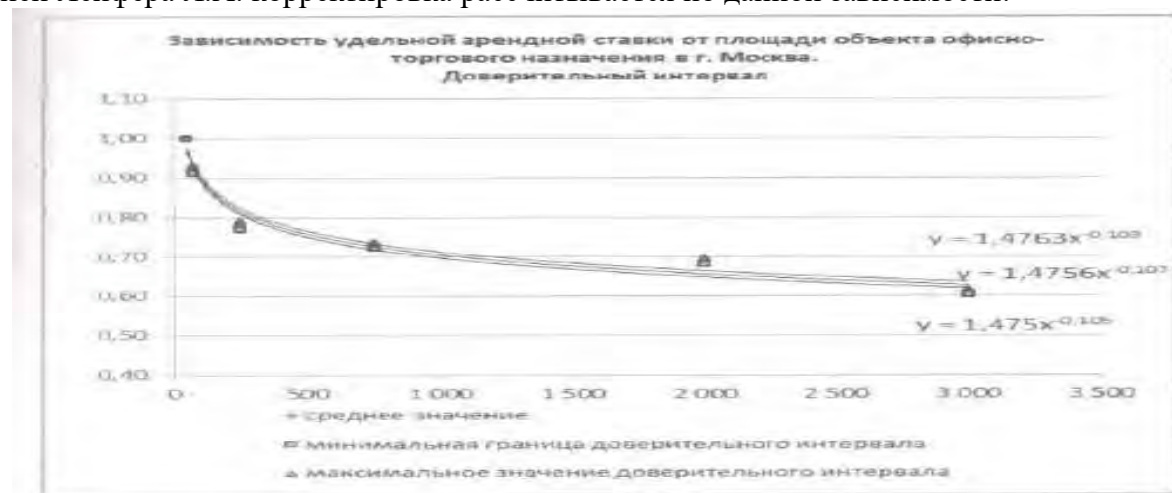


Рис. 58<sup>22</sup>

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., рис. 58

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

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3
2	Цена предложения по объявлению, руб.		23 496	26 000	28 000	23 040	25 000
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	1 433,20	1 648,00	1 668,00	760,20	6 049,00	603,60
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		23 496,0	21 666,7	23 333,3	23 040,0	20 833,3
	Состав арендной ставки		Базовая	Базовая	Базовая	Базовая	Базовая
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Базовая ставка		23 496,0	21 666,7	23 333,3	23 040,0	20 833,3
6	Среднее значение, руб./кв.м		22 473,9				
7	Коэффициент вариации		5,19%				

7	<b>Имущественные права</b>	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		23 496,0	21 666,7	23 333,3	23 040,0	20 833,3
8	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
	Корректировка ед. цены		-2 185,1	-2 015,0	-2 170,0	-2 142,7	-1 937,5
	Скорректированная ед. цена		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8
9	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8
10	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8

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		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8
12	Местоположение (удаленность от центра города)	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3
	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		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8
14	Площадь, кв.м	1 433,20	1 648,0	1 668,0	760,2	6 049,0	603,6
	свободный член	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756
	степень	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070
	у	0,6780	0,6680	0,6671	0,7256	0,5812	0,7438
	Корректировка		1,50%	1,63%	-6,56%	16,66%	-8,85%
	Корректировка ед. цены		319,66	320,32	-1 388,31	3 481,49	-1 672,28
	Скорректированная ед. цена		21 630,56	19 972,02	19 774,99	24 378,79	17 223,52
	Среднее значение, руб./кв.м		20 596,0				

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-02-0220  
 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

16	Коэффициент вариации		12,80%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 865,4	-1 694,7	-3 558,3	1 338,8	-3 609,8
19	Относительная величина внесенных корректировок		-7,94%	-7,82%	-15,25%	5,81%	-17,33%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		4 326,12	3 994,40	3 955,00	4 875,76	3 444,70
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	20 596,0					



#### 10.4 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> 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 Пресненский, Расторгуевский пер., 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3
2	Цена предложения по объявлению, руб.		23 496	26 000	28 000	23 040	25 000
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	2 403,00	1 648,00	1 668,00	760,20	6 049,00	603,60
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		23 496,0	21 666,7	23 333,3	23 040,0	20 833,3
	Состав арендной ставки		Базовая	Базовая	Базовая	Базовая	Базовая
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Базовая ставка		23 496,0	21 666,7	23 333,3	23 040,0	20 833,3
6	Среднее значение, руб./кв.м		22 473,9				
7	Коэффициент вариации		5,19%				

7	<b>Имущественные права</b>	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		23 496,0	21 666,7	23 333,3	23 040,0	20 833,3
8	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
	Корректировка ед. цены		-2 185,1	-2 015,0	-2 170,0	-2 142,7	-1 937,5
	Скорректированная ед. цена		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8
9	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8
10	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8

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		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8
12	Местоположение (удаленность от центра города)	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3
	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		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8
14	Площадь, кв.м	2 403,00	1 648,0	1 668,0	760,2	6 049,0	603,6
	свободный член	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756
	степень	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070
	у	0,6415	0,6680	0,6671	0,7256	0,5812	0,7438
	Корректировка		-3,97%	-3,84%	-11,59%	10,38%	-13,75%
	Корректировка ед. цены		-846,04	-754,63	-2 452,83	2 169,14	-2 598,17
	Скорректированная ед. цена		20 464,86	18 897,07	18 710,47	23 066,44	16 297,63
	Среднее значение, руб./кв.м		19 487,3				

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-02-0220  
 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

16	Коэффициент вариации		12,80%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-3 031,1	-2 769,6	-4 622,8	26,4	-4 535,7
19	Относительная величина внесенных корректировок		-12,90%	-12,78%	-19,81%	0,11%	-21,77%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		4 092,98	3 779,42	3 742,10	4 613,28	3 259,52
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	19 487,3					

## 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 Пресненский, Расторгуевский пер., 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3
2	Цена предложения по объявлению, руб.		23 496	26 000	28 000	23 040	25 000
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	1 648,00	1 668,00	760,20	6 049,00	603,60
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		<b>23 496,0</b>	<b>21 666,7</b>	<b>23 333,3</b>	<b>23 040,0</b>	<b>20 833,3</b>
	Состав арендной ставки		Базовая	Базовая	Базовая	Базовая	Базовая
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Базовая ставка		<b>23 496,0</b>	<b>21 666,7</b>	<b>23 333,3</b>	<b>23 040,0</b>	<b>20 833,3</b>
6	Среднее значение, руб./кв.м		22 473,9				
7	Коэффициент вариации		<b>5,19%</b>				



7	<b>Имущественные права</b>	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		23 496,0	21 666,7	23 333,3	23 040,0	20 833,3
8	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
	Корректировка ед. цены		-2 185,1	-2 015,0	-2 170,0	-2 142,7	-1 937,5
	Скорректированная ед. цена		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8
9	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8
10	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8

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		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8
12	Местоположение (удаленность от центра города)	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3
	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		21 310,9	19 651,7	21 163,3	20 897,3	18 895,8
14	Площадь, кв.м	3 172,00	1 648,0	1 668,0	760,2	6 049,0	603,6
	свободный член	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756
	степень	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070
	у	0,6228	0,6680	0,6671	0,7256	0,5812	0,7438
	Корректировка		-6,77%	-6,64%	-14,17%	7,16%	-16,27%
	Корректировка ед. цены		-1 442,75	-1 304,87	-2 998,84	1 496,25	-3 074,35
	Скорректированная ед. цена		19 868,15	18 346,83	18 164,46	22 393,55	15 821,45
	Среднее значение, руб./кв.м		18 918,9				

16	Коэффициент вариации		12,80%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-3 627,8	-3 319,9	-5 168,8	-646,4	-5 011,8
19	Относительная величина внесенных корректировок		-15,44%	-15,32%	-22,15%	-2,81%	-24,06%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		3 973,64	3 669,36	3 632,90	4 478,72	3 164,30
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	18 918,9					

## 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 – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 68, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4%	3,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,1%	2,5%	3,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,2%	2,6%	3,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,2%	1,0%	3,4%

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

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

## 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 – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 7,4-16,2%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 11,8% как среднее значение.

Таблица 6

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

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

## 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 прямых вокруг подвальных помещений.
- 1.4. Ремонт отдельных выпадающих кирпичей в фундаментных стенах внутренней стороны подвальных помещений.
- 1.5. Очистка и шпаклевка щелей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.
- 1.6. Ремонт лицевки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, перекладка не более 2% кирпичной кладки облицовывающих поверхностей.
- 1.7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме не более 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.

#### 2. Стены и колонны:

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

#### 3. Перегородки:

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

#### 4. Кровли и покрытия:

- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
- 4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и

тому подобное.

- 4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
- 4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.
- 4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.
- 4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.
- 4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.
- 4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.
- 4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.
- 4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.
- 4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.
- 4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.
- 4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.
- 4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.
- 4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

#### 5. Перекрытия и полы:

- 5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).
- 5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).
- 5.3. Замена поврежденных и выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.
- 5.4. Уплотнение дощатых полов.
- 5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.
- 5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.
- 5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.
- 5.8. Ремонт цементных плинтусов.
- 5.9. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.

#### 6. Окна, двери и ворота:

- 6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.
- 6.2. Ремонт форточек.
- 6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.
- 6.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.
- 6.5. Закладка трещин под подоконниками.
- 6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.
- 6.7. Утепление входных дверей и ворот.
- 6.8. Установка пружин на внешние двери.

#### 7. Входы и крыльца:

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

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

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

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

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

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, контргайк и др.

10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.

10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.

10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.

10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.

11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).

11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).

13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

14. Электроосвещение и связь:

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

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

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

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

15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

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

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

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

Отчет об оценке №500-267-02-0220

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

## Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2020 года

Категория: Маркетинг рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)

- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагрузки помещений).

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	0,20	0,35	0,27
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,36	0,27
3	Складские помещения и здания	0,15	0,31	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,39	0,24

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,27 как среднее значение.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

## 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 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 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 StatRiel на основе рыночных данных за истекший квартал

	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	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
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

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

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах среднее между нижним и средним значениями интервала. Ставка капитализации в размере 0,95 (как среднее значение 0,08 и 0,11).

## 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 – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 68, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

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

Таблица 68

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

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 3,1%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 13,10%.

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-02-0220
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

## 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 доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	
1.		Здания, построенные до 1992 года		
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,8
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,7
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,8
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,8
2.		Здания, построенные после 1991 года		
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,8
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,8
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,7
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,8

**Таким образом:**

<b>№п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Общая площадь, кв.м.</b>	<b>Адрес</b>	<b>Коридорный коэффициент</b>	<b>Арендопригодная площадь, кв.м.</b>	<b>Вспомогательная площадь, кв.м.</b>
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	1,16	2 734,48	437,52
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	1,16	2 071,55	331,45
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1,16	1 235,52	197,68

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)	1 235,52	1 235,52	1 235,52	1 235,52	1 235,52
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	20 596,00	21 234,48	21 892,75	22 571,43	23 271,14
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>25 446 769,92</b>	<b>26 235 624,73</b>	<b>27 048 930,48</b>	<b>27 887 453,19</b>	<b>28 751 958,89</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	3 002 718,85	3 095 803,72	3 191 773,80	3 290 719,48	3 392 731,15
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>22 444 051,07</b>	<b>23 139 821,01</b>	<b>23 857 156,68</b>	<b>24 596 733,71</b>	<b>25 359 227,74</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>6 059 893,79</i>	<i>6 247 751,67</i>	<i>6 441 432,30</i>	<i>6 641 118,10</i>	<i>6 846 991,49</i>
Операционные расходы	6 059 893,79	6 247 751,67	6 441 432,30	6 641 118,10	6 846 991,49
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>16 384 157</b>	<b>16 892 069</b>	<b>17 415 724</b>	<b>17 955 616</b>	<b>18 512 236</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	12,60%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,942	0,837	0,743	0,660	0,622
Текущая стоимость денежного потока, руб.	15 433 876	14 138 662	12 939 883	11 850 707	
Сумма текущих стоимостей	54 363 128,00				
Ставка капитализации, %	9,50%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	194 865 642,11				
Текущая стоимость реверсии, руб.	121 206 429,39				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-02-0220  
 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

Сумма текущих стоимостей	175 569 557,39				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>175 569 557,39</b>				

### 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)	2 071,55	2 071,55	2 071,55	2 071,55	2 071,55
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	19 487,30	20 091,41	20 714,24	21 356,38	22 018,43
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>40 368 916,32</b>	<b>41 620 360,39</b>	<b>42 910 583,87</b>	<b>44 240 808,99</b>	<b>45 612 278,67</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	4 763 532,13	4 911 202,53	5 063 448,90	5 220 415,46	5 382 248,88
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>35 605 384,19</b>	<b>36 709 157,86</b>	<b>37 847 134,97</b>	<b>39 020 393,53</b>	<b>40 230 029,79</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>9 613 453,73</i>	<i>9 911 472,62</i>	<i>10 218 726,44</i>	<i>10 535 506,25</i>	<i>10 862 108,04</i>
Операционные расходы	9 613 453,73	9 911 472,62	10 218 726,44	10 535 506,25	10 862 108,04
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>25 991 930</b>	<b>26 797 685</b>	<b>27 628 409</b>	<b>28 484 887</b>	<b>29 367 922</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	12,60%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,942	0,837	0,743	0,660	0,622
Текущая стоимость денежного потока, руб.	24 484 398	22 429 662	20 527 908	18 800 025	
Сумма текущих стоимостей	86 241 993,00				
Ставка капитализации, %	9,50%				

Будущая стоимость реверсии, руб.	309 136 021,05				
Текущая стоимость реверсии, руб.	192 282 605,09				
Сумма текущих стоимостей	278 524 598,09				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>278 524 598,09</b>				

**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)	2 734,48	2 734,48	2 734,48	2 734,48	2 734,48
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	18 918,90	19 505,39	20 110,06	20 733,47	21 376,21
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>51 733 353,67</b>	<b>53 337 098,85</b>	<b>54 990 556,87</b>	<b>56 695 259,05</b>	<b>58 452 818,72</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	6 104 535,73	6 293 777,66	6 488 885,71	6 690 040,57	6 897 432,61
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>45 628 817,94</b>	<b>47 043 321,19</b>	<b>48 501 671,16</b>	<b>50 005 218,48</b>	<b>51 555 386,11</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>12 319 780,84</i>	<i>12 701 696,72</i>	<i>13 095 451,21</i>	<i>13 501 408,99</i>	<i>13 919 954,25</i>
Операционные расходы	12 319 780,84	12 701 696,72	13 095 451,21	13 501 408,99	13 919 954,25
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>33 309 037</b>	<b>34 341 624</b>	<b>35 406 220</b>	<b>36 503 809</b>	<b>37 635 432</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	12,60%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,942	0,837	0,743	0,660	0,622
Текущая стоимость денежного потока, руб.	31 377 113	28 743 939	26 306 821	24 092 514	

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

Отчет об оценке №500-267-02-0220

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

Сумма текущих стоимостей	110 520 387,00				
Ставка капитализации, %	9,50%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	396 162 442,11				
Текущая стоимость реверсии, руб.	246 413 038,99				
Сумма текущих стоимостей	356 933 425,99				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>356 933 425,99</b>				

#### 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 18 февраля 2020 года без НДС составляет:

**811 027 581,47 руб. (Восемьсот одиннадцать миллионов двадцать семь тысяч пятьсот восемьдесят один рубль 47 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	356 933 425,99
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	278 524 598,09
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	175 569 557,39
		<b>Итого:</b>	<b>7 008,20</b>	<b>811 027 581,47</b>

## 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты всех используемых подходов с

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

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	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	615 001 887,76	0,60	356 933 425,99	0,40	511 774 503,05	511 770 000,00
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Не применялся	0,00	478 615 314,24	0,60	278 524 598,09	0,40	398 579 027,78	398 580 000,00
5	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	300 109 313,92	0,60	175 569 557,39	0,40	250 293 411,31	250 290 000,00
	<b>Итого:</b>					1 393 726 515,92		811 027 581,47		<b>1 160 646 942,14</b>	<b>1 160 640 000,00</b>


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-02-0220  
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

---

**Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2, на 18 февраля 2020 года без НДС составляет округленно:**

**1 160 640 000,00 (Один миллиард сто шестьдесят миллионов шестьсот сорок тысяч рублей 00 копеек)**

Оценщик

  
/Миронов Ал.А./

Генеральный директор  
ООО «Сюрвей.ру»

  
/Миронов Ан.А./

**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	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	511 770 000,00
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	398 580 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	250 290 000,00

## **12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.**

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 109, октябрь 2019 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №25, 2019 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

## 12.1 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2022г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/>).



## 13 ПРИЛОЖЕНИЯ



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

Генеральному директору  
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

а/я 356, г. Москва, 101000  
Сюрвей.ру (ООО)

16.01.2020 № 07-00173/20

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ б/д \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

Начальник Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна  
(495) 531-08-00 (13-16)  
Отпечатано в 1-м экземпляре



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.01.2020 №44-01/20

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 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

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

**дисциплинарные взыскания с 11.11.2017 г. по настоящее время: отсутствуют**

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.01.2020**

Дата составления выписки **16.01.2020**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова





## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.01.2020 №45-01/20

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

(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 **16.01.2020**

Дата составления выписки **16.01.2020**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова





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 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:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
**Е.В. Петровская**







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ 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

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Сторвей.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. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.  
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.  
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь

1

Страховщик



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

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

## 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

## 7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

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

## 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «16» апреля 2010 года.

## 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

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

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

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

## 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

## 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

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

Страхователь

2

Страховщик



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

**12. ФРАНШИЗА:**

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232.500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

- первый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
- второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
- третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
- четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
- пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

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

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

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

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

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

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


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

**16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**


Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

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



**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

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



Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Александр Андреевич**  
Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.

Страхователь

Страховщик



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

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

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

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

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК**  
СПАО «Ингосстрах»

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



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Антон Андреевич**  
Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012г. Отделением УФМС России по г.Москве по району Ховрино, код подразделения 770-027
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик



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

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

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

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

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

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





# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009479-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Миронову Александру Андреевичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

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



005778 - KA1



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002175-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Миронову Антону Андреевичу

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

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » января 20 21 г.



000382 - KA1



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007080-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка бизнеса»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

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



000733 - KA3



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012897-2

« 04 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**


выдан

Миронову Антону Андреевичу

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

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » июня 20 21 г.



004242 - 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:

<b>Здание</b>	<small>(или объекта недвижимости)</small>	<b>Всего разделов:</b>	<b>Всего листов выписки:</b>
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I:		
<b>22.08.2019 № 77/100/410/2019-5707</b>		<b>77:01:0004011:1030</b>	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004011	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 4306717	
Адрес:		125047 Москва, р-н Тверской, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 6, строен 2	
Площадь, м <sup>2</sup> :		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	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Никитина Екатерина Анатольевна, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"	

Инженер

(полное наименование должности)

Лобузов Евгений Андреевич

(инициалы, фамилия)

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

Здание	(или объект недвижимости)	Всего листов раздела 2.:	Всего листов выписки:
Лист № 2	Раздела 2	Всего разделов:	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. устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
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. помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 433, 2 кв.м		
дата государственной регистрации:	14.08.2019		
номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2019-5		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.08.2024		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283		
4.1.2.	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011 №4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.2012 №6, от 09.09.2013 №7; Договор о передаче Управляющей компанией своих прав и обязанностей по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 30.08.2018; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом		

основание государственной регистрации:

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

	3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 08.11.2011 №4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.03.2012 №5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 №6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 09.10.2013 №7; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 12.12.2014 №8; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 27.06.2017 №009; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" от 07.09.2017 №10
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Инженер

(полное наименование должности)

М.П. (подпись)

Лобузов Евгений Андреевич

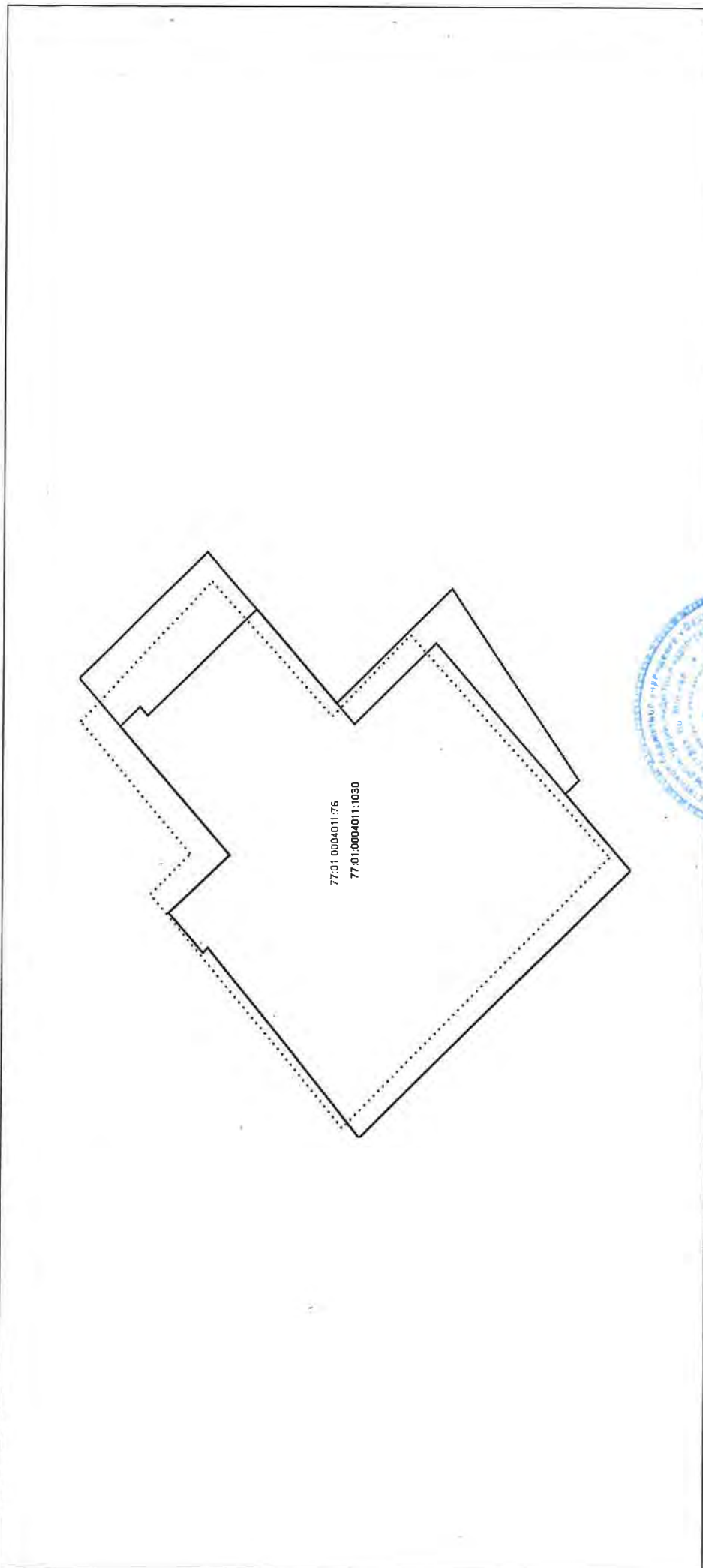
(инициалы, фамилия)





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

Здание		
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:
22.08.2019 № 77/100/410/2019-5707		
Кадастровый номер:		
77:01:0004011:1030		
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):		



Масштаб 1:	Данные отсутствуют
Инженер	
(полное наименование должности)	
Лобузов Евгений Андреевич	
(подпись, фамилия)	



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



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

<b>Здание</b>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :
<b>18.11.2019 № 77/100/410/2019-8493</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	<b>77:01:0004011:1036</b>
<p>Номер кадастрового квартала: <b>77:01:0004011</b></p> <p>Дата присвоения кадастрового номера: <b>22.05.2012</b></p> <p>Ранее присвоенный государственный учетный номер: <b>Условный номер: 4300920</b></p> <p>Адрес: <b>125047 Москва, р-н Тверской, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 8</b></p> <p>Площадь, м<sup>2</sup>: <b>3172.0</b></p> <p>Назначение: <b>Нежилое здание</b></p> <p>Наименование: <b>данные отсутствуют</b></p> <p>Количество этажей, в том числе подземных этажей: <b>5, в том числе подземных 1</b></p> <p>Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: <b>1999</b></p> <p>Год завершения строительства: <b>1999</b></p> <p>Кадастровая стоимость, руб.: <b>750610407.04</b></p> <p>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <b>77:01:0004011:39</b></p> <p>Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: <b>77:01:0004011:1127, 77:01:0004011:1128, 77:01:0004011:1129, 77:01:0004011:1130, 77:01:0004011:1131, 77:01:0004011:1132, 77:01:0004011:1133, 77:01:0004011:1134, 77:01:0004011:1135, 77:01:0004011:1136, 77:01:0004011:1137, 77:01:0004011:1138, 77:01:0004011:1139, 77:01:0004011:1140, 77:01:0004011:1141</b></p> <p>Виды разрешенного использования: <b>данные отсутствуют</b></p> <p>Статус записи об объекте недвижимости: <b>актуальные, ранее учтенные</b></p> <p>Особые отметки: <b>данные отсутствуют</b></p> <p>Получатель выписки: <b>Кондратьева Людмила Петровна, от имени представителя по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"</b></p>	
ИНЖЕНЕР _____	Кондратьева Анна Вячеславовна <small>(инициалы, фамилия)</small>
_____	_____

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

Здание		(тип объекта недвижимости)	
Лист № 18.11.2019	Раздела 2	Всего разделов:	Всего листов выписки:
№ 77/100/410/2019-8493		77:01:0004011:1036	
Кадастровый 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 лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009		
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не представляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 3172, 0 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ		
вид:	14.08.2019		
дата государственной регистрации:	77:01:0004011:1036-77/011/2019-2		
номер государственной регистрации:	с 06.08.2009 по 01.08.2024		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384-2;		
4.1.1.	<p>2;</p> <p>Договор о передаче Управляющей компанией своих прав и обязанностей по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 30.08.2018;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 27.06.2017 №009;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.03.2012 №5;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 №6;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Азимут" от 07.09.2017 №10;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 08.11.2011 №4;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 09.10.2013 №7;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 12.12.2014 №8;</p> <p>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;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1</p>		
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для			



данные отсутствуют

данные отсутствуют

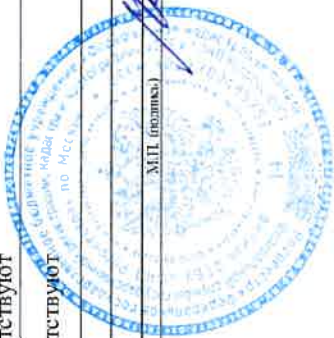
сударственных и муниципальных нужд:  
ведения об осуществлении государственной регистрации прав без  
необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

Кондратьева Анна Вячеславовна

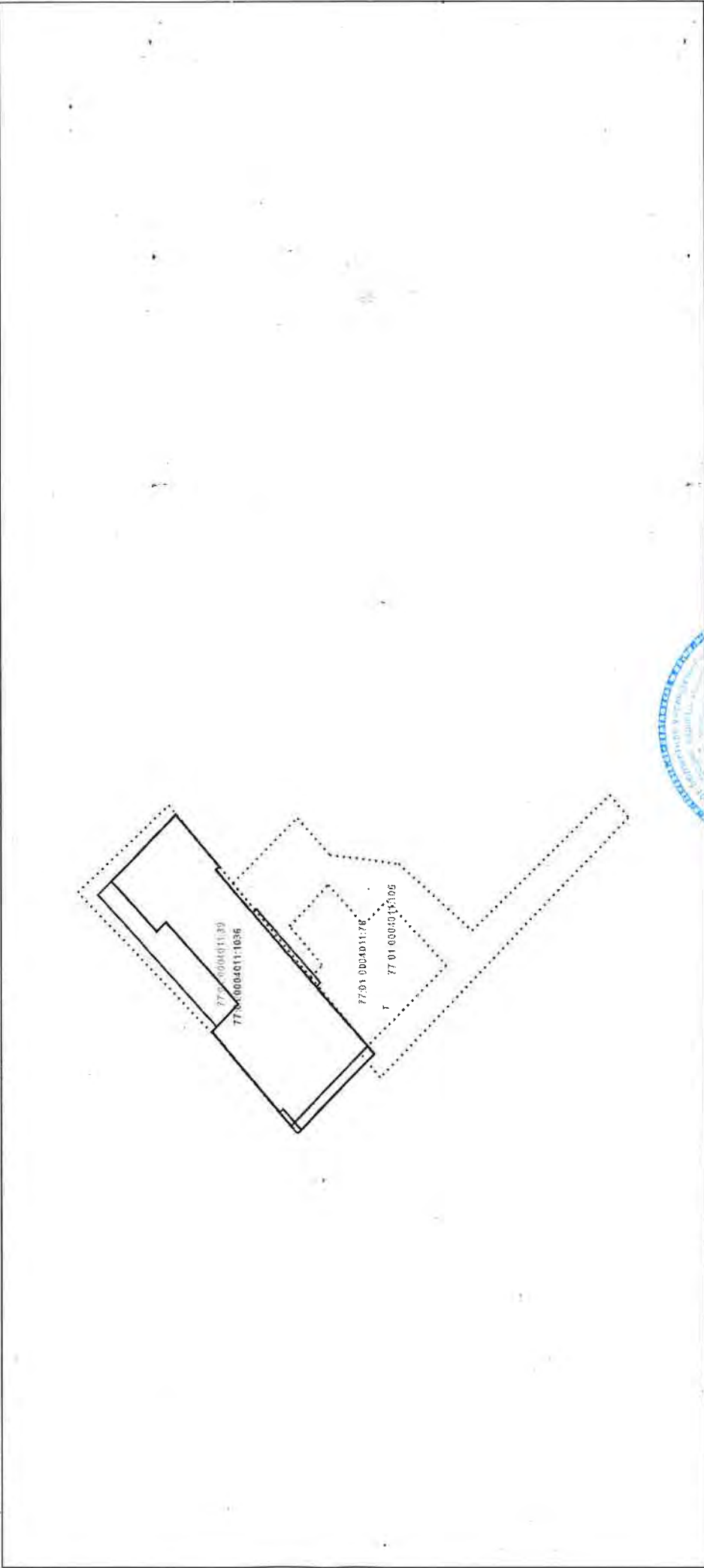
(подпись, фамилия)



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

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

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

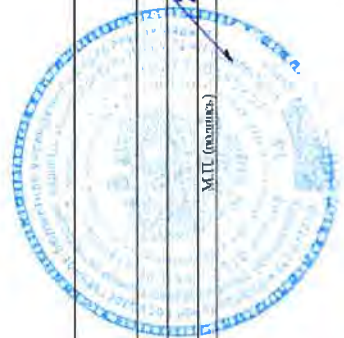


Масштаб 1: данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР (полное наименование должности)

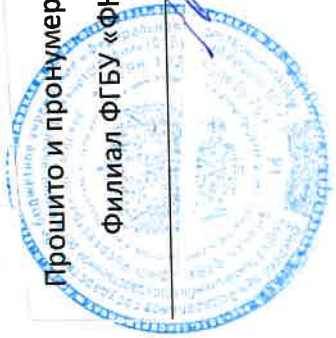
М.П. (подпись)

Кондратьева Анна Вячеславовна (подпись, фамилия)



Прошито и пронумеровано 4 листа

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

<b>Здание</b>	<small>(вид объекта недвижимости)</small>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>			
19.11.2019 № 77/100/410/2019-8492		77:01:0004011:6242	
Кадастровый номер:			
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	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сформирован на основании подраздела I ЕГРП	
Получатель выписки:		Кондратьева Людмила Петровна, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"	

ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

М.П. (подпись)

Кондратьева Анна Вячеславовна

(наименование, должность)



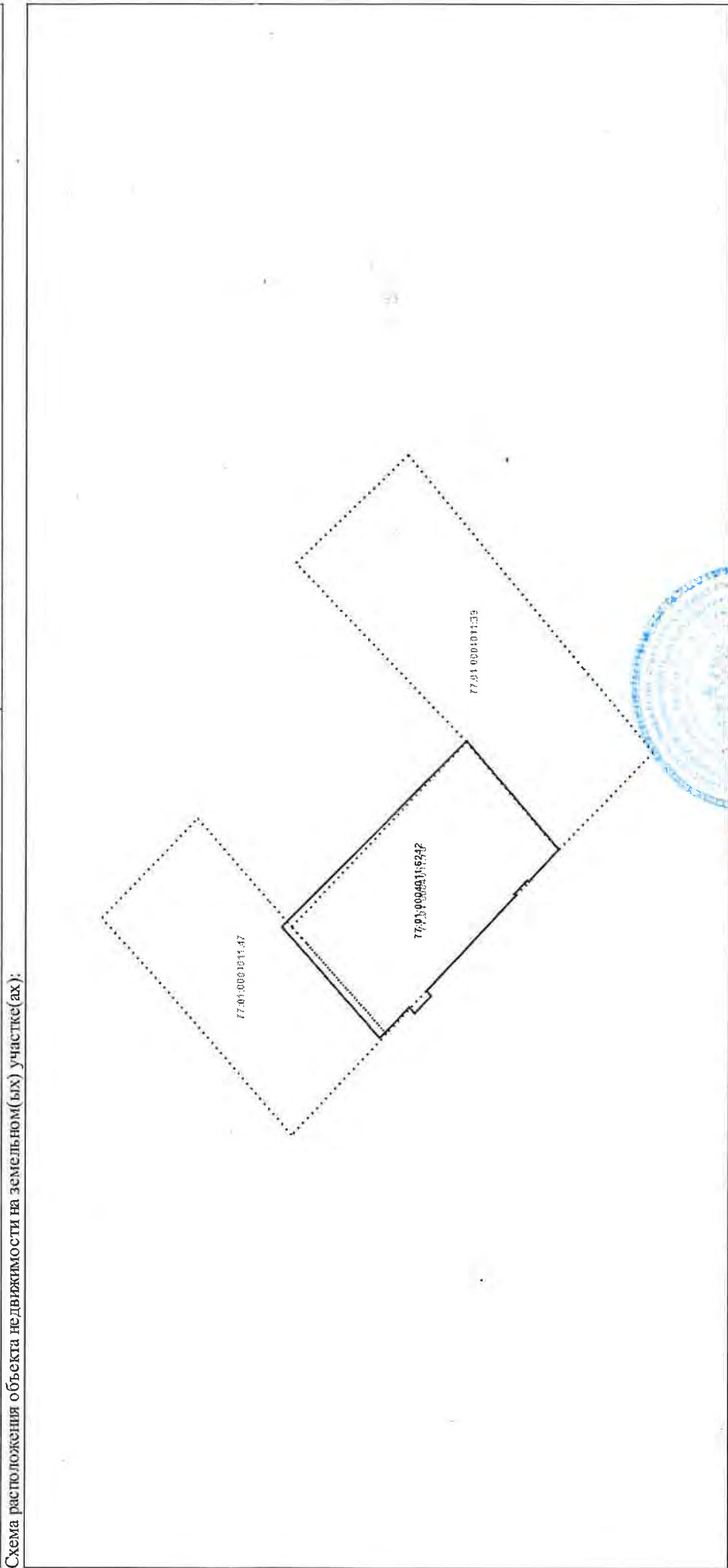
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		Всего разделов: <b>77:01:0004011:6242</b>	
Лист № <b>19.11.2019</b>	Раздела <b>2</b>	Всего листов выписки:	
Кадастровый номер: <b>77/100/410/2019-8492</b>			
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:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-457 от 03.12.2009		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда, г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-Я, д.10, часть объекта, подвал. I помещ. комн7-14, 14а, 16, 17, площадь 43.1 кв.м; часть объекта, подвал. I помещ. комн19, 19а, 20-25, 30-36, площадь 123.7 кв.м; часть объекта, 1-й этаж. Помещ.комн.1, 1а, 2, 2а, 2б, 2в, площадь 268.7 кв.м		
дата государственной регистрации:	22.10.2015		
номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/014/2015-361/2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.10.2015 в течении 5 (пяти) лет		
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Форум Р", ИНН: 7718801909		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 08.10.2015, дата регистрации 22.10.2015, №77-77/011-77/011/014/2015-361/1;		
	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 08.10.2015 от 01.02.2017 №1;		
	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 08 октября 2015 года. от 28.05.2018 №2, дата регистрации 22.04.2019, №77-77/011-77/003/259/2018-2814/1;		
	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 08 октября 2015 года от 31.08.2019 №4, дата регистрации 18.09.2019, №77-77/011-77/009/281/2019-5214/1		
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 2403 кв.м ВСЕЬ ОБЪЕКТ		
дата государственной регистрации:	14.08.2019		
номер государственной регистрации:	77:01:0004011:6242-77/011/2019-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.08.2009 по 01.08.2024		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283		
4.1.2.	2: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384-2;		
	Договор о передаче Управляющей компанией своих прав и обязанностей по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 30.08.2018;		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 27.06.2017 №009;		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом		

<p>основание государственной регистрации:</p> <p>недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.03.2012 №5;          Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом          недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 №6;          Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости          "Азимут" от 07.09.2017 №10;          Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом          недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ГРИНФИКО Пролетри Менеджмент" от 08.11.2011 №4;          Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом          недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 09.10.2013 №7;          Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом          недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 12.12.2014 №8;          Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом          недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ГРИНФИКО Пролетри Менеджмент" от 03.02.2011 №1507-94111384-          3;          Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО          "ГРИНФИКО Пролетри Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>М.П. (подпись)</p> <p>Кондратьева Анна Вячеславовна  <small>(подпись, фамилия)</small></p>
<p>5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p>	<p>данные отсутствуют</p>
<p>6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>	<p>данные отсутствуют</p>
<p>ИНЖЕНЕР</p>	<p>М.П. (подпись)</p> <p>Кондратьева Анна Вячеславовна  <small>(подпись, фамилия)</small></p>

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

Здание	(вид объекта недвижимости)	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	
19.11.2019	№ 77/100/410/2019-8492		
Кадастровый номер:	77:01:0004011:6242		



Масштаб 1: данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР

(полное наименование организации)

М.П. (подпись)

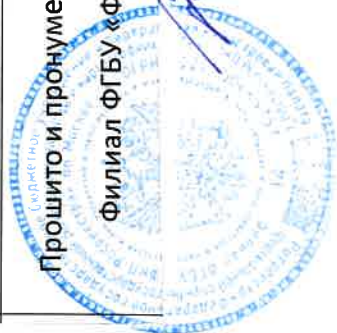
Кондратьева Анна Вячеславовна

(фамилия, имя, отчество)



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**

Раздел 1

полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 30.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____
31.12.2019 № 77/100/443/2019-47	Всего листов выписки: <u>8</u>
Кадастровый номер:	<u>77:01:0004011:39</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>77:01:0004011</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>31.01.2008</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 8
Площадь:	<u>742 кв. м</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>97587513.52</u>
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>77:01:0004011:1036</u>
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Инженер	Кондратьева Анна Вячеславовна
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



**Земельный участок**

(вкл. объекты незавершенности)

Всего листов выписки: 8

Всего разделов: \_\_\_\_\_

Всего листов раздела 1: \_\_\_\_\_

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 1

31.12.2019 № 77/100/443/2019-47

Кадастровый номер: 77:01:0004011:39

Категория земель: Земли населённых пунктов

Виды разрешенного использования: эксплуатации административного здания.

Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют

Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: данные отсутствуют

Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия: данные отсутствуют

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: данные отсутствуют

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесозаповедов: данные отсутствуют

Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: данные отсутствуют

Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: данные отсутствуют

Инженер

(полное наименование должности)

Кондратьева Анна Вячеславовна

(инициалы, фамилия)



Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: <u>8</u>
31.12.2019 № 77/100/443/2019-47		77:01:0004011:39	
Кадастровый номер:			

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального 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, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	Кондратьева Людмила Петровна; от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Альфа-Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "Азимут"
Инженер	Кондратьева Анна Вячеславовна
(полное наименование должности)	М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

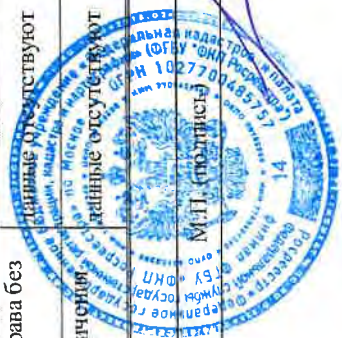




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: <u>8</u>
31.12.2019 № 77/100/443/2019-47			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:39	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Аренда, весь объект. Для эксплуатации административного здания
	дата государственной регистрации:	25.11.2019	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:39-77/011/2019-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 30.10.2047	
3.	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение от 20.09.2010 к договору аренды от 30.10.1998 №М-01-012865; Дополнительное соглашение от 28.10.2019 к Договору аренды земельного участка от 30.10.1998 №М-01-012865
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют




Инженер	Кондратьева Анна Вячеславовна (инициалы, фамилия)
(полное наименование должности)	



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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки: 8
31.12.2019 № 77/100/443/2019-47		77:01:0004011:39	
Кадастровый номер:			

План (чертеж, схема) земельного участка	
	

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Инженер	Кондратьева Анна Вячеславовна
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



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

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>3.1</u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____
(вид объекта недвижимости)	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: <u>8</u>	
31.12.2019 № 77/100/443/2019-47	
Кадастровый номер: <u>77:01:0004011:39</u>	

Описание местоположения границ земельного участка		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
Номер п/п	Номер точки начальная конечная					
1	2 3	4	5	6	7	8
1	1 8	138° 18'	18.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2 1	44° 15'	28.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3 2	47° 22'	16.48	данные отсутствуют	77:01:0004011:70	Адрес отсутствует
4	4 3	315° 51'	14.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5 4	315° 49'	1.49	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	Адрес отсутствует
6	6 5	228° 19'	12.59	данные отсутствуют	77:01:0004011:106, 77:01:0004011:76	Адрес отсутствует
7	7 6	228° 17'	17.32	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	Адрес отсутствует
8	8 7	228° 19'	14.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Инженер						
(полное наименование должности)			Кондратьева Анна Вячеславовна (инициалы, фамилия)			



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

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов выписки: <u>8</u>
(вкл. объектов недвижимости)	
Всего разделов: _____	
31.12.2019 № 77/100/443/2019-47	
Кадастровый номер: <u>77:01:0004011:39</u>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
Номер точки	Координаты		
	X	Y	
1	2	3	5
1	11635.91	6137.05	данные отсутствуют
2	11615.43	6117.10	данные отсутствуют
3	11604.27	6104.98	данные отсутствуют
4	11594.04	6114.91	данные отсутствуют
5	11592.97	6115.95	данные отсутствуют
6	11601.34	6125.35	данные отсутствуют
7	11612.87	6138.28	данные отсутствуют
8	11622.45	6149.04	данные отсутствуют
Инженер			Кондратьева Анна Вячеславовна
(полное наименование должности)			(инициалы, фамилия)





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.1</u>	Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> :	Всего листов выписки: <u>8</u>
31.12.2019 № 77/100/443/2019-47		77:01:0004011:39	
Кадастровый номер:			

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
данные отсутствуют	весь	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Режим использования земель утвержденных: Приказом Департамента культуры наследия города Москвы № 944 от 21.11.2018, Территория культурного слоя "Тверской-Ямской слободы", кон. XVI- нач. XVIII вв. н.э., территория объекта культурного наследия, № 137, 77.01.0.747, Приказ Департамента культурного наследия города Москвы № 944 от 21.11.2018
Инженер		Кондратьева Анна Вячеславовна
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)





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

Раздел I

полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 30.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____ Всего листов выписки <u>8</u>
31.12.2019 № 77/100/443/2019-48	
Кадастровый номер: <u>77:01:0004011:70</u>	
(вх. объекта недвижимости)	
Номер кадастрового квартала:	<u>77:01:0004011</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>01.01.2007</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 10
Площадь:	<u>483 кв. м</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>63885893.19</u>
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>77:01:0004011:5193, 77:01:0004011:6242</u>
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют
Инженер	Кондратьева Анна Вячеславовна
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



**Земельный участок**

(вид объекта недвижимости)

Всего листов выписки: 8

Всего разделов: \_\_\_\_\_

Всего листов раздела 1:

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 1

31.12.2019 № 77/100/443/2019-48

Кадастровый номер: 77:01:0004011:70

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатации здания под административные цели
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Инженер	Кондратьева Анна Вячеславовна
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



**Земельный участок**

(вид объекта недвижимости)

Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: <u>8</u>
31.12.2019 № 77/100/443/2019-48		77:01:0004011:70	
Кадастровый номер:			

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого 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, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	Кондратьева Людмила Петровна, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "Азимут"
Инженер	Кондратьева Анна Вячеславовна
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)





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

Земельный участок		(на объект недвижимости)	
Лист № <u>31.12.2019</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: <u>8</u>	
<u>№ 77/100/443/2019-48</u>			
Кадастровый номер: <u>77:01:0004011:70</u>			

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.1. не зарегистрировано Аренда, Весь объект для эксплуатации здания под административные цели 25.11.2019 77:01:0004011:70-77/011/2019-3 С даты государственной регистрации до 12.08.2022
3.	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283 Дополнительное соглашение от 02.07.2010 к договору аренды от 26.04.2001 № М-01-018241 от 02.07.2010, дата регистрации 25.08.2010, №77-77-14/013/2010-289; Дополнительное соглашение от 28.10.2019 к Договору аренды земельного участка от 26.04.2001 №М-01-018241
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют
Инженер (полное наименование должности)		Кондратьева Анна Вячеславовна (инициалы, фамилия)





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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки: <u>8</u>
31.12.2019 № 77/100/443/2019-48		
Кадастровый номер:		<b>77:01:0004011:70</b>

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Инженер	Кондратьева Анна Вячеславовна (инициалы, фамилия)
(полное наименование должности)	



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

Земельный участок	
Лист № <u>3.1</u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____
(вид объекта недвижимости)	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: <u>8</u>	
31.12.2019 № 77/100/443/2019-48	
Кадастровый номер: <u>77:01:0004011:70</u>	

Номер л/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	7	135° 14'	29.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	1	46° 22'	2.67	данные отсутствуют	77:01:0004011:47	Адрес отсутствует
3	3	2	46° 26'	13.81	данные отсутствуют	77:01:0004011:47	Адрес отсутствует
4	4	3	315° 13'	3.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	4	315° 14'	5.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	5	315° 12'	20.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	6	227° 22'	16.48	данные отсутствуют	77:01:0004011:39	Адрес отсутствует

Инженер _____	Кондратьева Анна Вячеславовна
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>31.12.2019</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: <u>8</u>
<b>31.12.2019 № 77/100/443/2019-48</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0004011:70</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	11636.36	6096.34	данные отсутствуют
2	11634.52	6094.41	данные отсутствуют
3	11625	6084.40	данные отсутствуют
4	11622.37	6087.01	данные отсутствуют
5	11618.56	6090.79	данные отсутствуют
6	11604.27	6104.98	данные отсутствуют
7	11615.43	6117.10	данные отсутствуют
Исполнитель		Кондратьева Анна Вячеславовна	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>Раздел 4.1</u>	Всего листов выписки: <u>8</u>
(вид объекта недвижимости)	
Всего разделов: _____	
31.12.2019 № 77/100/443/2019-48	
Кадастровый номер: <u>77:01:0004011:70</u>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
данные отсутствуют	весь	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 944 от 21.11.2018, Территория культурного слоя "Тверской-Ямской слободы", кон. XVI-нач. XVIII вв. н.э., территория объекта культурного наследия № 37, 77.01.0.747, Приказ Департамента культурного наследия города Москвы № 944 от 21.11.2018
Инженер		Кондратьева Анна Вячеславовна
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)





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

Цсправленному  
 Королев А.Б.  
 Верить  


Королев А.Б.

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

ДОГОВОР

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-01-012865

г. Москва

"30" октября 1998 г.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 800 (восемьсот) кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, во вл. 8/9, стр. 1 по ул. 2-я Тверская-Ямская, предоставляемый в аренду для строительства административного здания и его последующей эксплуатации.

Указанное право аренды принадлежит Арендатору на основании выкупа права аренды Участка по рыночной стоимости 1 кв. м проектируемых площадей объекта недвижимости составляющих 3300 (три тысячи триста) кв. м; в том числе площадь надземной части здания - 2500 кв. м, в сумме 863,0 тыс. долл. США в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ РФ на дату перечисления.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

1.3. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.





## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Договор заключается на 49 (сорок девять) лет и вступает в силу с момента его регистрации в Москомземе.

## 3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 20 числа последнего месяца квартала.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКЮ арендной платы производится по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

## 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. В случае изменения показателей объекта недвижимости в сторону увеличения площадей и/или функционального назначения, Арендатор обязан в десятидневный срок представить Арендодателю соответствующие документы (ИРД, ТЭО) для рассмотрения на комиссии по земельным отношениям и градостроительству в г. Москве по ЦАО условий довыкупа стоимости права аренды Участка.

4.2. При неоплате права на заключение договора аренды земли в указанные сроки, применять штрафные санкции за каждый день просрочки сверх установленного срока оплаты, неустойки (пени) в размере равном учетной ставке рефинансирования ЦБ РФ.

4.3. Арендатор обязуется в течение двух месяцев с момента регистрации настоящего Договора в Москомземе выполнить по техническому заданию комитета специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности и представить отчет по выполнению указанных работ в Москомзем для внесения необходимых изменений в настоящий Договор.

4.4. В течение шести месяцев с момента регистрации настоящего Договора в Москомземе разработать ТЭО строительства административного здания и утвердить в установленном порядке.

4.5. В течение 10 дней с момента утверждения ТЭО строительства представить в Москомзем план использования земель для внесения возможных изменений в настоящий Договор.

4.6. Арендатор обязуется завершить строительство административного здания до 31.12.2000 г.

4.7. Арендатор должен оформить, после завершения строительства, имущественные права на построенное здание в установленном порядке и представить соответствующие документы в Москомзем для внесения возможных изменений в настоящий Договор.

4.8. Проектные разработки согласовать с УГКОИП г. Москвы.

4.9. Арендатор обязуется полностью оплатить право на заключение договора аренды земли до 30.11.1998 г.



## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы, в том числе:

-- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность без образования юридического лица право аренды земельного Участка, совершить сделку купли-продажи права аренды Участка (долю в праве аренды);

-- сдать арендуемый Участок в субаренду;

-- совершать другие сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы.

При обращении к Арендодателю для получения согласия о совершении сделок с правом аренды Участка или предоставления Участка в субаренду, а также для регистрации сделки (сделок) в Москомземе Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.

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

Преимущественное право заключения Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии недопущения им нарушений законодательства и/или условий Договора.

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

Арендатор обязан:

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме капитальных зданий, строений и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.



8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

#### 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы.

#### 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендных платежей

№ 2 - План границ земельного участка

Учетный номер  
Дополнительного соглашения  
№ М-01-012865/  
от «20» СЕКТЯБРЯ 2010 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа	27
Произведена государственная регистрация	
<i>дополнительного соглашения</i>	
Дата регистрации	03 НОЯ 2010
Номер регистрации	74-77/14/01/2010-134
Регистратор	ВОЯННА Т В (подпись) (Ф. И. О.)



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

г. Москва

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

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

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

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

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

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



6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	Новый Арендатор
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
<b>Юридический адрес:</b> 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 <b>Почтовый адрес:</b> 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	<b>Юридический адрес:</b> 105064, г.Москва, Казенный пер., д.3 <b>Почтовый адрес:</b> 105064, г.Москва, Казенный пер., д.3
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7727528950/770901001 ОКПО
Расчетный счет № 40201810200000000001  в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705  Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40401810400130000146  в ОАО, Банк ВТБ "2 Москва"  корреспондентский счет № 301018104000000000184
БИК 044583001	БИК 044525184
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

\_\_\_\_\_ А.В.Матюшевский  
" " 20\_\_ г.



От Нового Арендатора:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ А.А.Приходько  
" " 20\_\_ г.



Исполнитель:  
Латыпова Е.К.



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

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-012865-002**

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

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

Кадастровый номер участка 77:01:0004011:39

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

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

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

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

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



### 3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

### 4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

#### Получатель платежа:

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

#### Примечание:

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

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

  
М.П.

А.В. Матюшевский

20 \_\_\_ г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор



А.А. Приходько

20 \_\_\_ г.

Исполнитель: Латыпова

*[Handwritten signature]*



**ТУ ЦА О**  
Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 03 листов  
20 июля 2010 г.  
Исполнитель *Матюнова*



№ 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 Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Расчетный счет № 4070181050000000009 в ОАО «Промсвязьбанк» г.Москвы
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 3010181040000000555
БИК 044583001	БИК 044525555
Телефон	Телефон 8-495-662-40-92
Телефакс	Телефакс 8-495-662-40-91

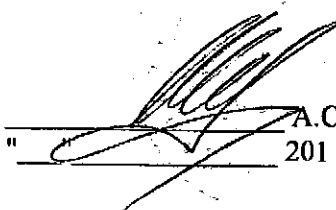
7. Подписи Сторон



От Арендодателя:

От Нового Арендатора:

Начальник УРЗ ЦАО

Генеральный директор

  
А.С.Игнатов  
201 г.

  
" 

Исполнитель:  
Латыпова Е.К.

# ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

г. Москва

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

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

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

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

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

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



- 5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.
- 5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.
- 5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

**Арендатор обязан:**

- 5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.
- 5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.
- 5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.
- 5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.
- 5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней .
- 5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).
- 5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.
- 5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

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

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### **Арендодатель имеет право:**

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

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

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

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

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

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

### **Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информа-

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

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

## 7. САНКЦИИ

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

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

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (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, за исключением случа-



ев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

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

## **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

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

Уведомление предъявляется в письменной форме.

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

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

## **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или 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:

От Арендатора:

Председатель Московского земельного комитета

Генеральный Директор

  
 \_\_\_\_\_ В.Н. Дамурчиев  
 " \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_\_ г.

  
 \_\_\_\_\_ А. И. Емельянов  
 " \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_\_ г.



Исполнительный директор  
Рогатина Т.В.  
2000 г.

Приложение 1  
к Договору аренды  
№ М- 01-018241  
от « 26 » апреля 2001 г.

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

#### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- |   |             |
|---|-------------|
| 1.1. Площадь земельного участка   | 450 кв.м.   |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель  | 540000 руб. |
| 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы  | 2           |
| 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы  | 4.360       |
| 1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию<br>(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<br>(Введен с 01.07.2001г. в соответствии со ст. 8 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2001 год» № 41 от 27.12.2000г.  | 1.72        |

#### 2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

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

#### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

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

#### Примечание:

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

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Председатель Московского  
Земельного комитета

\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
м.п.

Исполнитель:  
Рогатина Т.В.

От Арендатора:

Генеральный Директор

\_\_\_\_\_ А. И. Емельянов  
\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.



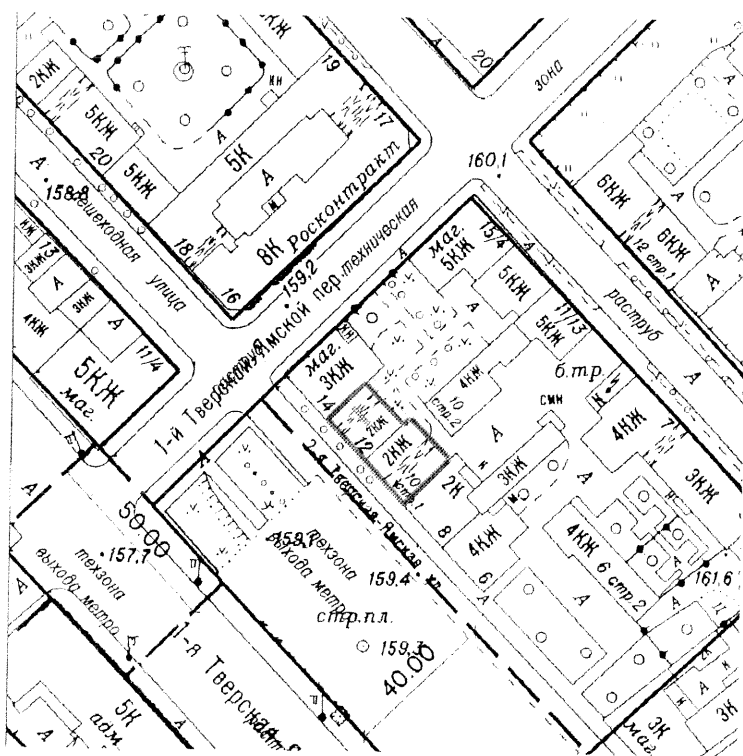


Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-018241

### ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

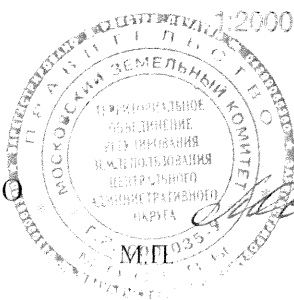
По адресу: 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10  
Кадастровый № 770104011070



Масштаб

1:2000

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО



Л.М. Останкова

TOP3 IIAO

Городской

*И. И. Анфил*

*Макаренко*



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

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

Удостоверяющая надпись Москомрегистрации

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

г. Москва

**Московский земельный комитет (Москомзем)**, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Центрального административного округа Московского земельного комитета **Останковой Людмилы Митрофановны**, действующего на основании Положения о 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, ОКОИХ 97600	ИНН 7721190488 ОКПО 18979964
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк" корреспондентский счет №	Расчетный счет № 40702810200000220204 в КБ "Промсвязьбанк" корреспондентский счет № 30101810600000000118
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:

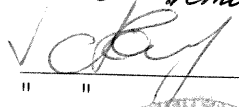
Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО Москомзема (по доверенности от 17.01.2001г. № 33-И-1424/1)

  
Л.М. Останкова  
"19" 02 2001 г.

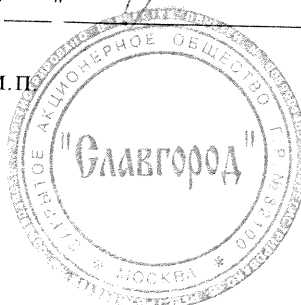
п.

От Арендатора:

Генеральный директор  
ЗАО "Славгород"

  
А.В. Семельнов  
" " 2001 г.

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

"19" 09 \_\_\_\_\_ 2001 г.

М.П.

Исп. Масалитина Е.Н.

2001 г.

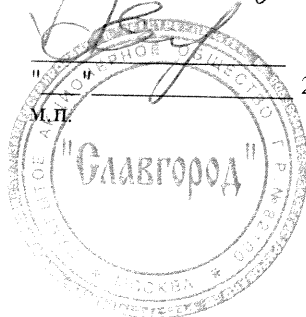
##### От Арендатора:

Генеральный директор  
ЗАО "Славгород"

\_\_\_\_\_ А.И. Емельянов

М.П.

\_\_\_\_\_ 2001 г.





МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение 2 к договору

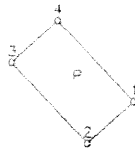
N М-01-018241

Кадастровый N 770104011070

ПЛАН

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАО "Славгород"

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



Масштаб 1:2000

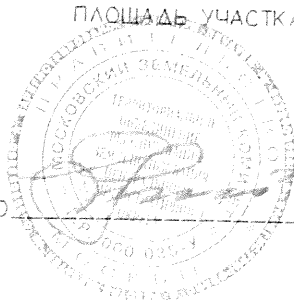
МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮЗ	47 22.0	16.475	
2-3	СЗ	44 47.2	29.212	
3-4	СВ	46 26.9	16.476	
4-1	ЮВ	44 46.2	29.476	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 483.2 КВ.М.

Зам. Начальника ТОРЗ ЦАО

М.П.



01/3400/0106

Главный специалист  /Требеников А.В./

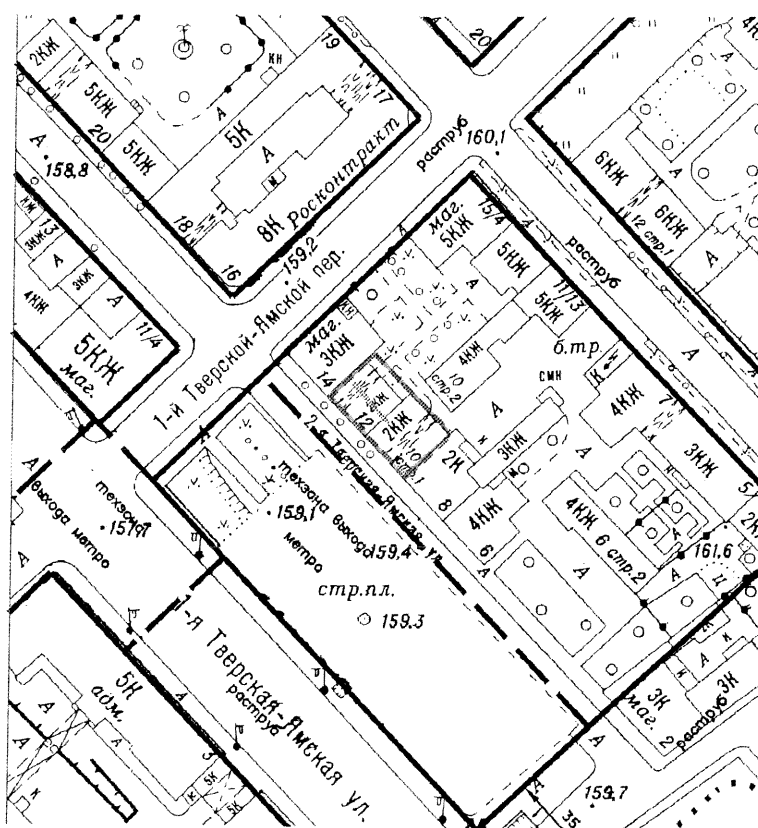
12.07.01

Приложение № 2а к Договору аренды

№ М-01-018241

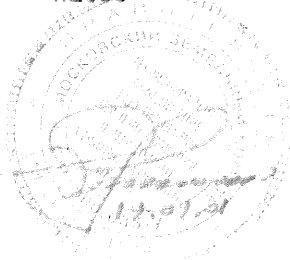
### ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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



Масштаб

1:2000



Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО

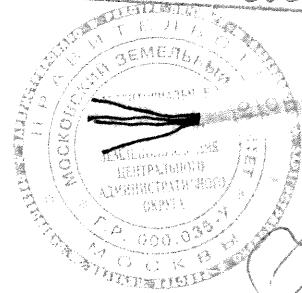
Е. Г. Кравчинский

М.П.

**ТОРЗ ЦАО**

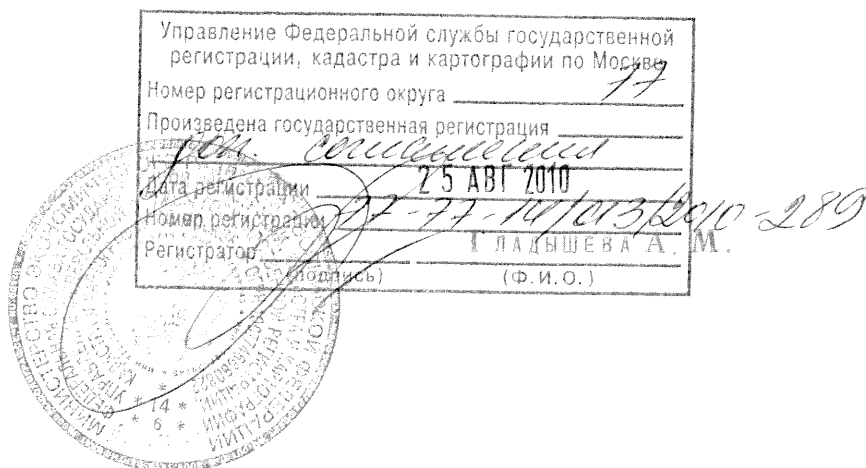
Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью \_\_\_\_\_ листов

Исполнитель: *Маков*





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



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

г. Москва

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

1. В соответствии со ст. 552 Гражданского кодекса РФ и ст. 35 Земельного кодекса РФ, Свидетельством о государственной регистрации права от 03.12.2009 (запись регистрации № 77-77-12/029/2009-457), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, права и обязанности по договору аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 в полном объеме переходят к Обществу с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» (**Новый Арендатор**) с 03.12.2009.

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

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

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

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

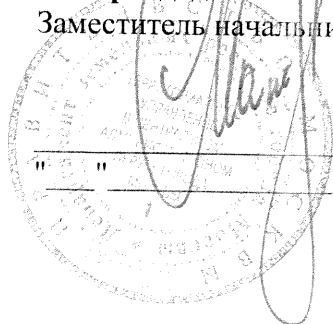
6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	Новый Арендатор
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 105064, г.Москва, Казенный пер., д.3 Почтовый адрес: 105064, г.Москва, Казенный пер., д.3
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7727528950/770901001 ОКПО 75351970
Расчетный счет № 40201810200000000001  в Отделение 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 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 ГУ ЦАО



А.В.Матюшевский

" " 20\_\_ г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор



А.Приходько

Согласовано специализированным  
специализированным

Исполнитель:  
Латыпова Е.К.

*[Handwritten signature]*

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 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:**

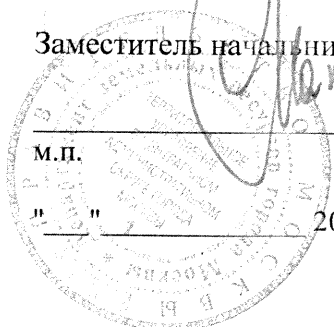
От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

А.В. Матюшевский

М.П.

" 20 " г.



От Нового Арендатора:

Генеральный директор

А.А. Приходько

М.П.

" г.



*Согласовано специально уполномоченным  
генеральным директором*

Исполнитель:  
Латыпова





ПРОНУМЕРОВАНО  
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ  
4 ЛИСТ(ОВ)



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

вх от 31.10.2019

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

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

г. Москва

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут»
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1	Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН/КПП 7705031674/770301001 ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7728142469/770301001
Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40701810301850000324
ГУ Банка России по ЦФО	в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
Расчетный счет № 40201810445250000179	корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 044525000	БИК 044525593
Телефон	Телефон

17. Подписи Сторон

От Арендодателя:

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

М.п.

С.Б. Смирнова

Исполнитель: Матышова Е.К.

От Арендатора:

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

М.п.

Н.Н. Антипов

подписано  
24.10.2019г.



## АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-018241-\_\_\_\_\_

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

Адрес участка: г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, вл. 10

Кадастровый номер: 77:01:0004011:70

### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка	кв. м	483
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2019	руб.	63 885 893.19
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
<b>1.4. Годовая арендная плата** с 05.07.2019</b>	<b>руб.</b>	<b>958 288.40</b>

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

### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770301001

Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)

Расчетный счет № 40101810045250010041 ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000 КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 382 000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года ФЛС

№ М-01-018241-\_\_\_\_\_. НДС не облагается.

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

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

### 4. ПРИМЕЧАНИЕ:

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

### 5. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

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

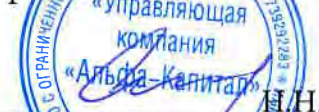
  
С.Б. Смирнова

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»

  
Н.Н. Антипов

м.п.

подписано  
24.10.2019г.

вх от 31.10.2019

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

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

г. Москва

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

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



С.Б. Смирнова

М.п.

От Арендатора:

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



Н. Антипов

М.п.

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
<b>1.4. Годовая арендная плата** с 05.07.2019</b>	<b>руб.</b>	<b>1 463 812.70</b>

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

### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770301001

Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)

Расчетный счет № 40101810045250010041 ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000 КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 382 000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года ФЛС

№ М-01-012865-\_\_\_\_\_. 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

м.п.



С.Б. Смирнова

Исполнитель: Латыпова Е.К.

От Арендатора:

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

м.п.



И.И. Антипов

подписано  
24.10.2019г.



**Здание (В-), 2 900 м²**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18

Маяковская · 2 мин. пешком

**2 900 м²**

Площадь

**6 этажей**

Этажность

**В-**

Класс

Продается 6-ти этажное офисное здание, общей площадью 2900 кв.м, кл.В- Офисное здание находится в 2 минутах от метро "Маяковская", это делает его особенно привлекательным для компаний, деятельность которых связана с непосредственным общением с клиентами. Добраться до объекта можно по крупным городским магистралям Садовое Кольцо, что обеспечит удобство доступа к офису вашей компании как сотрудникам, так и клиентам. Здание с коридорно-кабинетной планировкой, лифт.

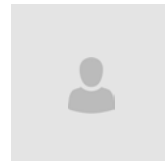
**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**480 000 000 ₽ ↓**

УСН

ID 755395

**+7 916 010-41-88**

**Условия сделки**

Цена	480 000 000 Р
Ставка	165 518 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)
**О здании**

Возможное назначение	Офисное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	2 900 м²

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

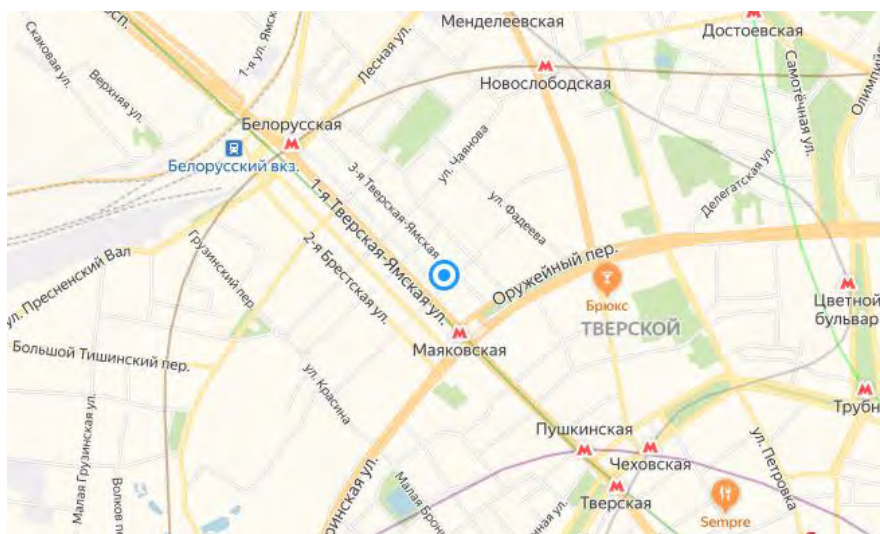
Вход	Отдельный с улицы
------	-------------------

Лифты	1
-------	---

**Сигнализация**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18

Маяковская 2 мин. пешком



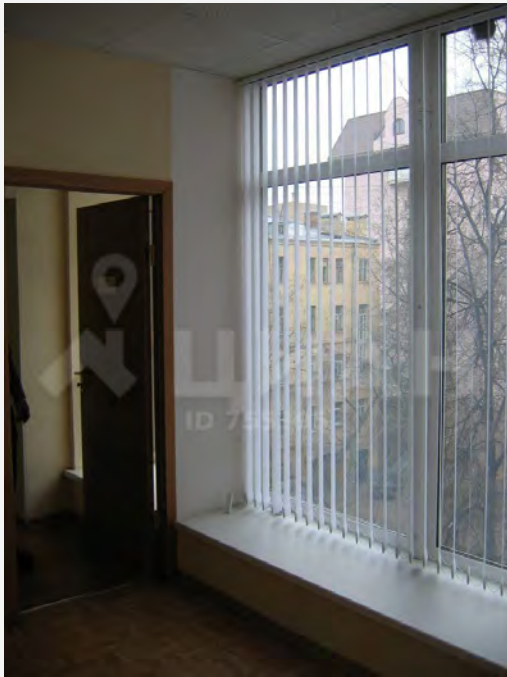


**О районе**

Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	-
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#)   [🖨 Печать](#)   [⚠ Пожаловаться](#)





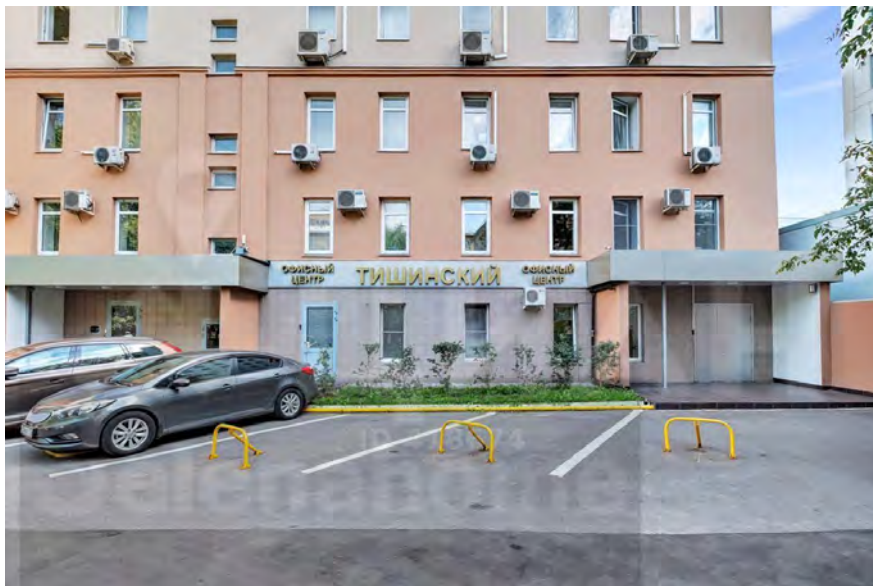




**Здание (В), 2 042 м²**

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

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

**2 042 м²**

Площадь

**6 этажей**

Этажность

**В**

Класс

**1998**

Год постройки

**СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! НОВОГОДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 420 000 000 руб.! ДЕЛИМСЯ КОМИССИЕЙ 50/50!** Предлагается на продажу отдельно стоящее здание 2046 кв.м - Бизнес-центр класса В Тишинский. Готовый арендный бизнес. В пешей доступности от метро Маяковская (10 мин.). Тихий центр. Здание административное, 6-ть этажей.

Планировка: кабинетная. Все офисы, места общего пользования и ресепшн с качественной отделкой. Вентиляция. Кондиционирование. Охрана, видеонаблюдение, контроль-доступа. Лифт. Интернет провайдер. Парковка наземная во дворе бизнес-центра. Свободная продажа. Оперативный показ!

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

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

Цена	420 000 000 ₽
Ставка	205 681 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)
**420 000 000 ₽ ↓****Selenahome**

Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2005 года



**+7 985 770-  
36-21**

**О здании**

Год постройки	1998
Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Бизнес-центр
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет
Общая площадь	2 042 м²
Линия домов	Вторая


Статус участка В собственности


Вход Отдельный со двора

Лифты 2

Парковка Наземная

Количество парковочных мест 12

 Приточная вентиляция

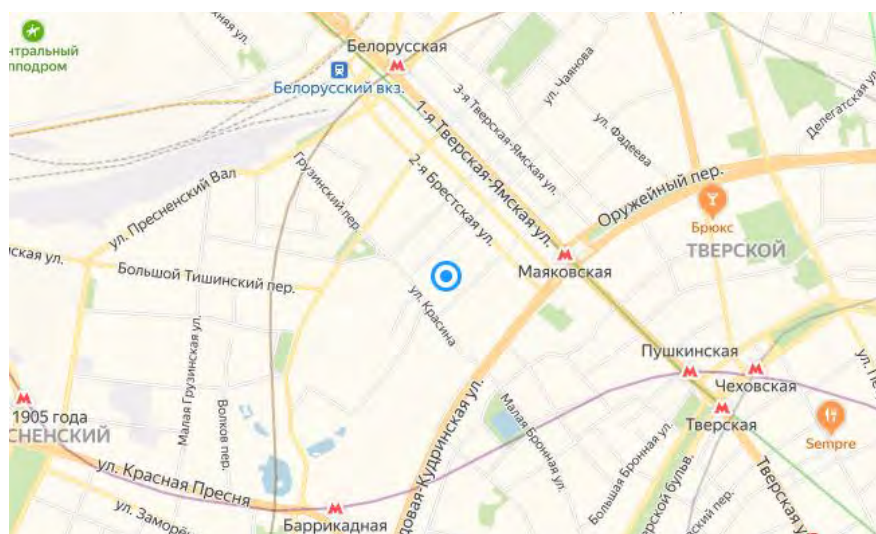
 Центральное кондиционирование

 Центральное отопление

 Сигнализация

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

Маяковская 7 мин. пешком    Белорусская 12 мин. пешком



**О районе**

Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	-
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

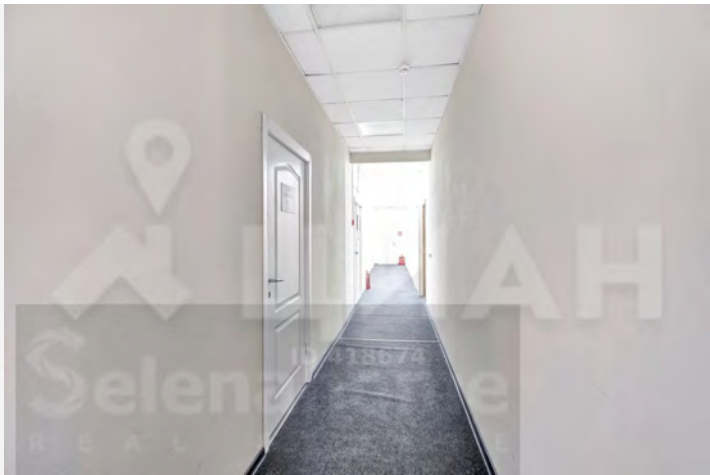
По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)









**Здание (В+), 1 984 м²**

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

Новослободская · 7 мин. пешком

**1 984 м²**    **5 этажей**    **В+**

Площадь    Этажность    Класс

Продается отдельно-стоящее здание 1984.0 кв. м на первой линии по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д.21, стр. 1. От метро Новослободская 5 мин пешком. Здание состоит из 5-и этажей(мансарда) и цоколя. В подвале находится Кафе-столовая. Выделенная мощность 170 кВт. Капитальная реконструкция 2009 г.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

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

Цена	386 880 000 ₽
Ставка	195 000 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**О здании**

Возможное назначение	Офисное здание
Состояние	Типовой ремонт

**386 880 000 ₽** ↓

УСН

ID 755395

**+7 916 010-41-88**

Категория здания Действующее

Общая площадь 1 984 м²

Линия домов Первая

Статус участка В собственности

Вход Отдельный со двора

Лифты 1

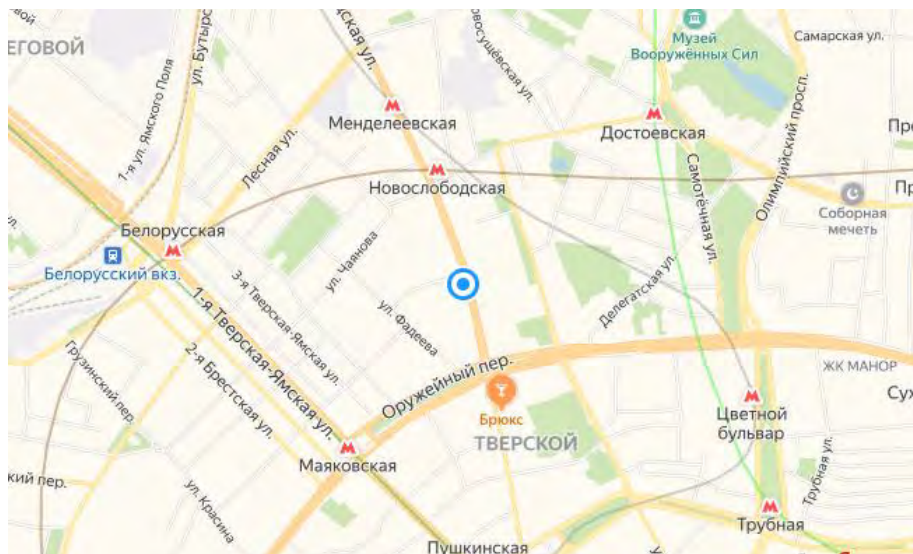
🏠 Центральное кондиционирование

🔥 Центральное отопление

🚒 Сигнализация

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

Новослободская 7 мин. пешком



**О районе**

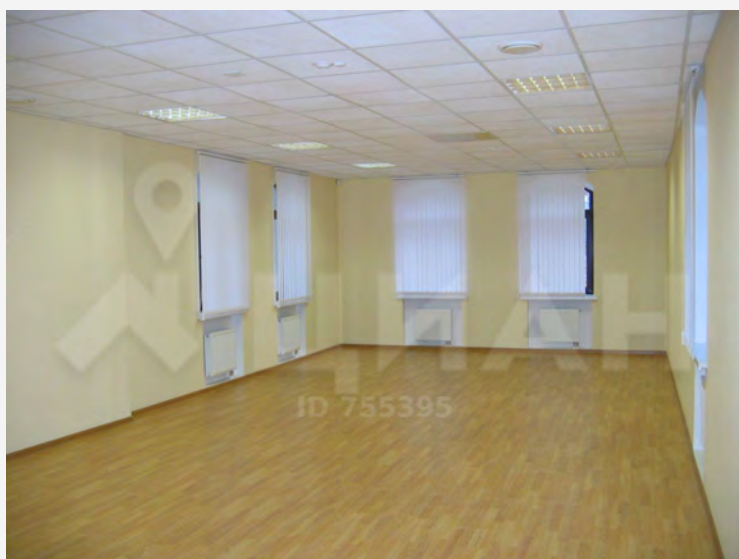
Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	-
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)





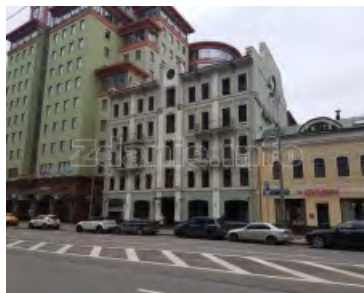




**ПРОДАЖА ЗДАНИЙ | МОСКВА И МО | УЛ ДОЛГОРУКОВСКАЯ, 9**

лот № 53381

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
<b>3 188 м<sup>2</sup></b>	<b>₽ 313 676</b>	<b>₽ 1 000 000 000</b>



Административно - офисное здание. •система контроля управления доступом.

- система видеонаблюдения.
- структурированная кабельная сеть здания.
- система коллективного приема телевидения.
- автоматические подъемные ворота.
- автоматические раздвижные двери, рольставни.

3 лифта: 2 пассажирских, 1 грузовой (для авто)ИФНС 7. Площади на продажу: Целиком здание - 3 188,5 м2. Здание на 95 % заполнено арендаторами, можно рассмотреть как арендный бизнес. Сдан в аренду нескольким арендаторам, на 1 этаже продуктовый магазин. Планы БТИ по запросу.

Стоимость продажи: 1 млрд. руб.

Дополнительная информация:

Класс здания: В+.

Вход: пропускная система.

Вентиляция: приточно-вытяжная.

Кондиционирование: центральное.

Здание: нежилое.

Планировка: смешанная.

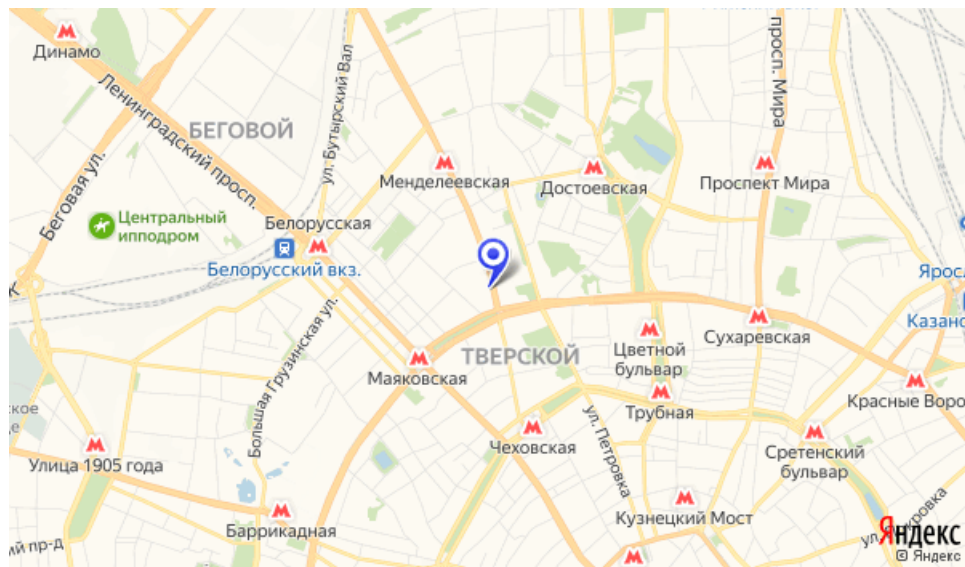
Отделка: за выездом арендатора.

Этаж: 1.

Этажность: 5.

Парковка: подземная.

Лифты: 3 шт.



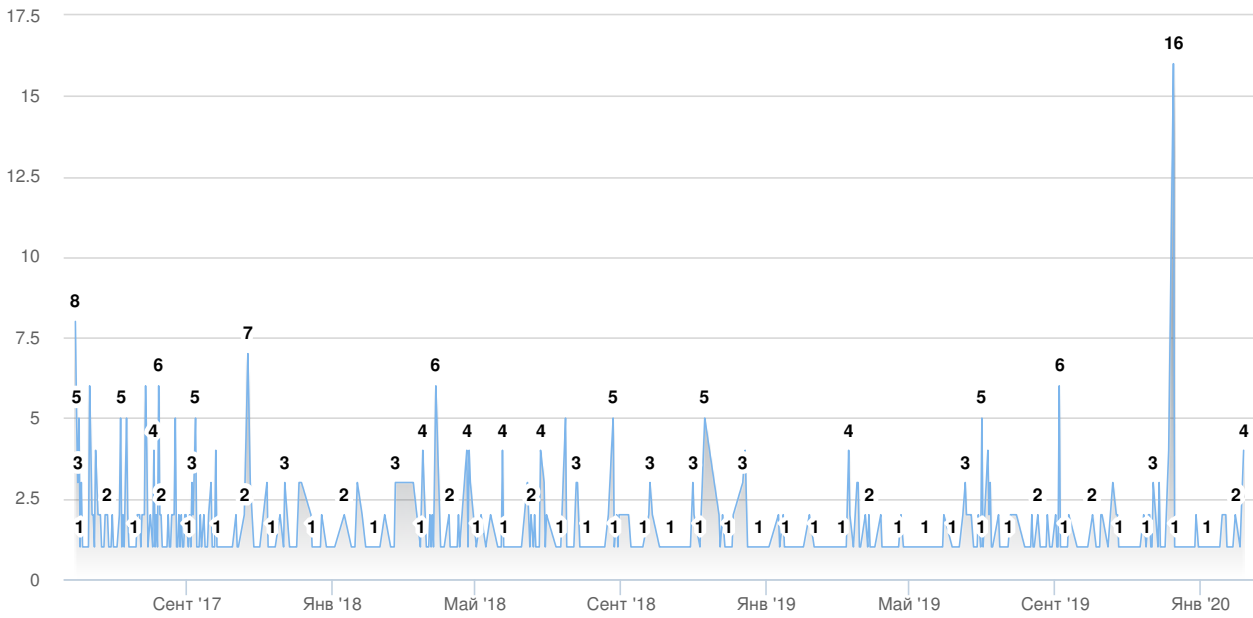
МОСКВА, М. НОВОСЛОБОДСКАЯ, УЛ ДОЛГОРУКОВСКАЯ, 9

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Компания: **КАНДВИК**

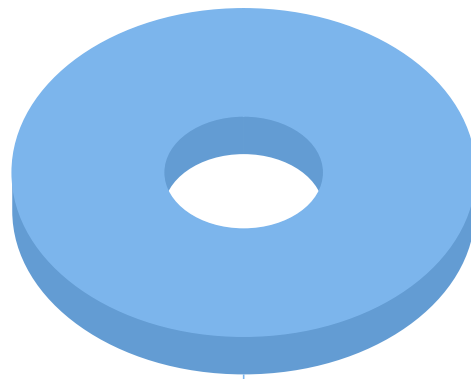
Статус: **Агентство недвижимости**

+7 (499) 755-84-55



Всего за период с 30 мая 2017 г. по 6 февраля 2020 г. - 726 просмотров

Просмотры по регионам  
за последний месяц



Москва и Московская область: 21 (100.0 %)



## Здание, 970 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2

Тверская

**970 м²**

Площадь

**3 этажа**

Этажность

Лот: 71697. Валерия. Офисный особняк 970 кв.м. смешанной планировки, выполнен высококачественный ремонт с применением дорогостоящих материалов. Есть отдельная зона для руководства с рабочим кабинетом и зоной отдыха. На каждом этаже есть зоны с/у. Ореп с/расе для сотрудников. Парковка на 3-4 м/м перед зданием. Железобетонные перекрытия, стены кирпич. Высота потолков составляет 2,70- 2,84 м, в подвале 2,20 м. Презентабельный вход, благоустроенная территория перед зданием. Земля в аренде на 25 лет (до 2024 года), площадь участка 338 м2. Здание расположено на центральной улице города. Удобный доступ на Садовое Кольцо, Бульварное Кольцо и основные магистрали города. Шаговая доступность от станции метро "Тверская" и "Чеховская". Инфраструктура: Кафе, рестораны, конгресс-холл, спа-салон с фитнес зоной, торговая галерея, отделение Сбербанка, гостиница InterContinental, гостиница Marriott приёмный пункт химчистки, отделение сотовой связи, банкоматы, в соседнем БЦ гостевой паркинг с почасовой оплатой. Оперативный показ в удобное для Вас время.

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	350 000 000 ₽
Ставка	360 825 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)
**350 000 000 ₽**

УСН

**Point Estate  
Commerce**

 Агентство  
недвижимости

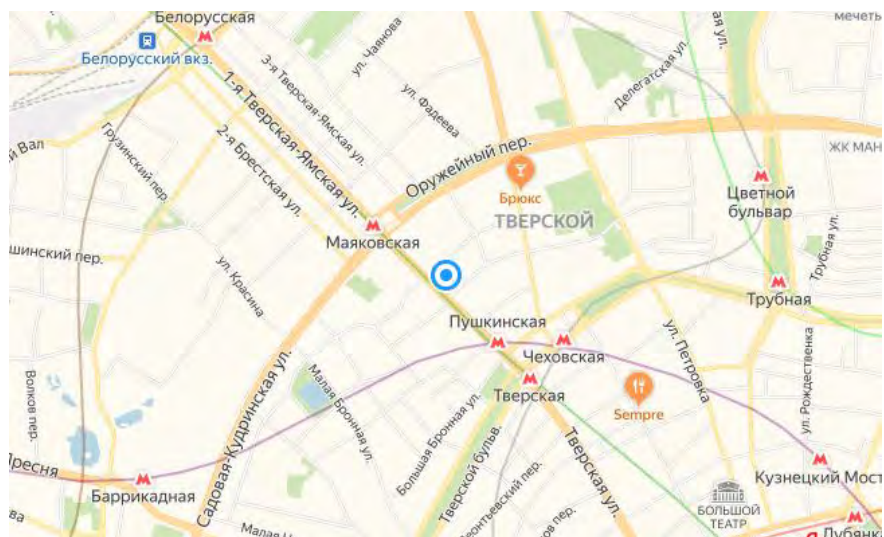
**+7 915 470-  
17-78**

**О здании**

Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	970 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2

Тверская

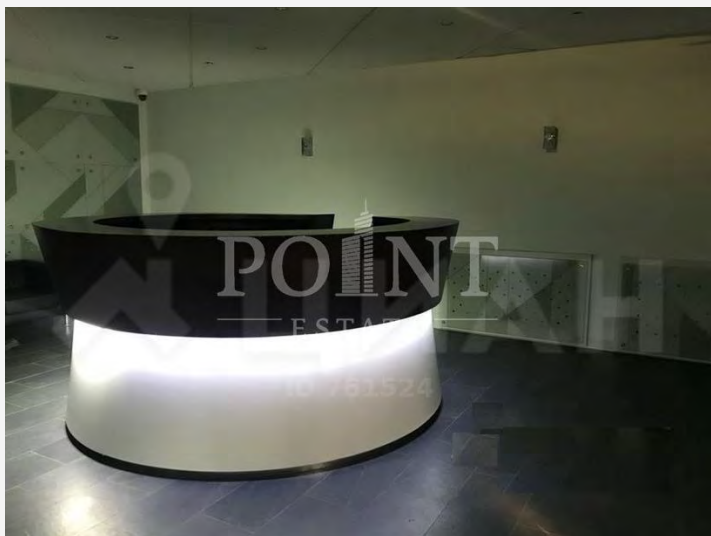
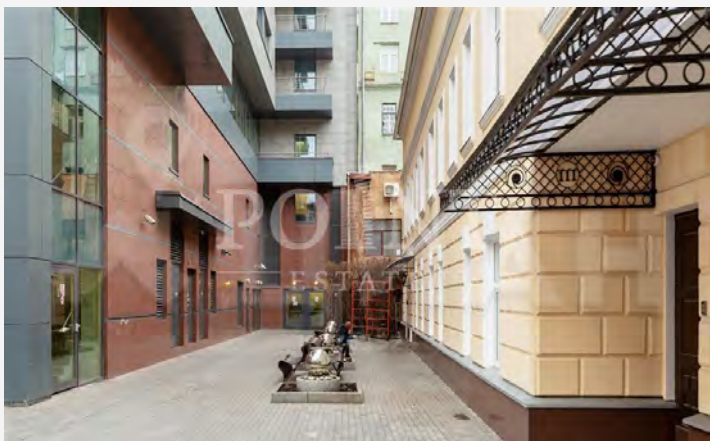
**О районе**

Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м²	-
Динамика цены за м² за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

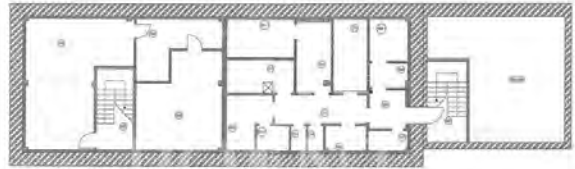
[↓ Экспорт](#)
[🖨 Печать](#)
[⚠ Пожаловаться](#)





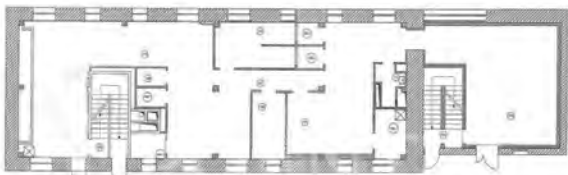


План цокольного этажа  
М 1:100



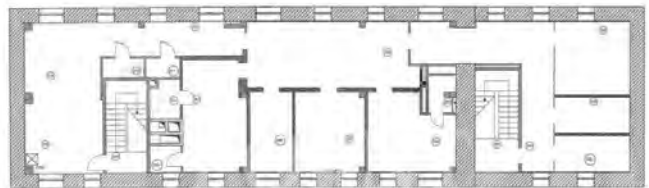
№ п/п	Наименование	Площадь, м²
1	Лестница	10,00
2	Санузел	1,50
3	Лестница	2,78
4	Служебное помещение	219,21
5	Подсобное помещение	3,96
6	Подсобное помещение	3,18
7	Санузел	1,53
8	Санузел	1,53
9	Санузел	1,53
10	Общая площадь	241,37

План первого этажа  
М 1:100



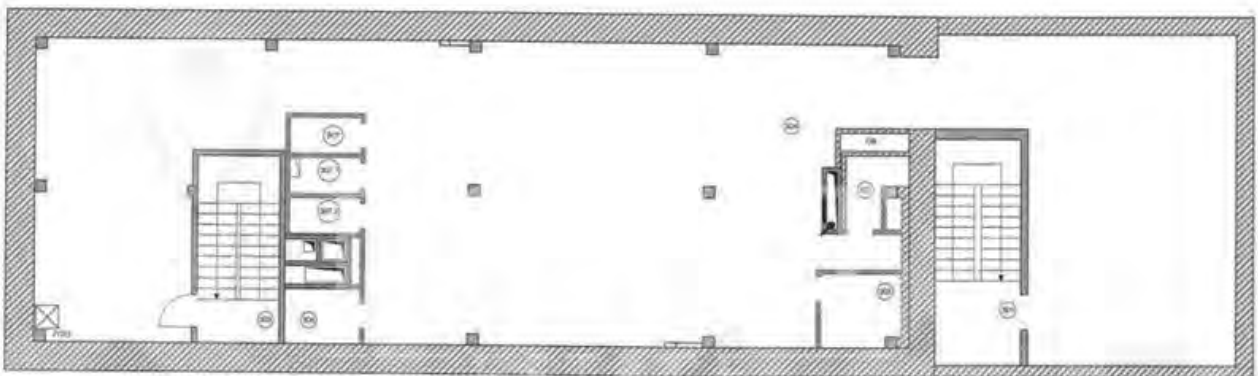
№ п/п	Наименование	Площадь, м²
1	Лестница	10,00
2	Санузел	1,50
3	Лестница	2,78
4	Служебное помещение	219,21
5	Подсобное помещение	3,96
6	Подсобное помещение	3,18
7	Санузел	1,53
8	Санузел	1,53
9	Санузел	1,53
10	Общая площадь	241,37

План второго этажа  
М 1:100



№ п/п	Наименование	Площадь, м²
1	Лестница	10,00
2	Санузел	1,50
3	Лестница	2,78
4	Служебное помещение	219,21
5	Подсобное помещение	3,96
6	Подсобное помещение	3,18
7	Санузел	1,53
8	Санузел	1,53
9	Санузел	1,53
10	Общая площадь	241,37

План мансардного этажа  
М 1:100



№ п/п	Наименование	Площадь, м²
301	Лестница	4,80
302	Санузел	3,28
303	Лестница	2,78
304	Служебное помещение	219,21
305	Подсобное помещение	3,96
306	Подсобное помещение	3,18
307	Санузел	1,53
307.1	Санузел	1,53
307.2	Санузел	1,53
	Общая площадь	241,37



**Здание (В), 1 648 м²**

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4А

**1 648 м²**

Площадь

**3 этажа**

Этажность

**В**

Класс

Сдается презентабельный офисный особняк

7 минут пешком от метро Улица 1905 года, 10 минут от метро Краснопресненская.

Транспортная доступность обеспечена близостью к Садовому кольцу, ТТК, Звенигородскому шоссе. ИФНС 7703.

Здание: (ОСЗ) состоит из мансарды, 3 этажей и подвала. Презентабельный фасад. Под офис, банк, представительство. Ранее был банк. Кассы, хранилище, оперзал. Зона руководства.

Территория: Здание имеет свою огороженную территорию с парковкой на 16 автомобилей, два въезда-выезда.

Отделка: Частично офисная отделка, частично с отделкой за выездом арендаторов, под требования арендатора. Городские коммуникации, два ввода 190 кВА, оптика, МГТС, вентиляция, сплит-системы кондиционирования.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

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

Цена	3 226 784 ₽/мес.
Ставка	23 496 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-

**3 226 784 ₽/мес.**

УСН; комиссия 100%

**CENTR MSK**

Отдел аренды

Нет отзывов

Опыт работы с 2002

года

**+7 985 780-84-90**

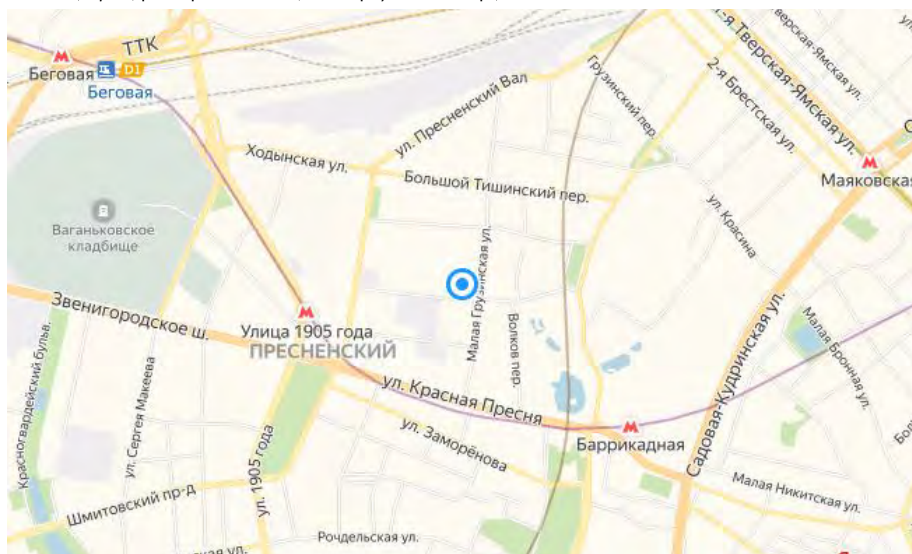
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	100%

[Уточнить условия](#)

### О здании

Высота потолков	3 м
Общая площадь	1 648 м <sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4А



**О доме**

Год постройки	1956
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	4
Подъездов	1
Квартир	15
Средняя цена за м <sup>2</sup>	259 974 Р
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+ 3,6 %
Динамика ставки за год жилья	+ 4,8 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	★ ★ ★ ★ ★
Квартиры и планировки	★ ★ ★ ★ ★

**О районе**

Название	Пресненский
Регион	Москва
Население	125 899 человек
Средний возраст домов	72 года
Средняя цена за м <sup>2</sup>	384 939 Р
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+ 2,1 %
Средняя цена 1-комн.кв.	15 366 662,4 Р
Динамика ставки за год жилья	+ 2,1 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	59 790,8 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	+ 6,1 %

**Рейтинг района**

Транспорт	★ ★ ★ ★ ★
Инфраструктура	★ ★ ★ ★ ★
Экология	★ ★ ★ ★ ★
Безопасность	★ ★ ★ ★ ★
Положительное соседство	★ ★ ★ ★ ★
Отрицательное соседство	★ ★ ★ ★ ★

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#)
[🖨 Печать](#)
[⚠ Пожаловаться](#)











## Здание, 1 668 м²

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

Чеховская · 9 мин. пешком    Пушкинская · 10 мин. пешком



**1 668 м²**

**1 этаж**

Площадь

Этажность

Лот: 61303. В аренду предлагается отдельно стоящее здание по ул. Успенский пер. д. 16 корп 1 (ЦАО р-н Тверской). Общая площадь 1668 кв. м. Три этажа + подвал. Окна по фасаду. Кабинетная планировка. Высота потолка - 2,8 м. Есть возможность выделения двух парковочных мест. В пешей доступности ст. метро Чеховская. Оперативный показ в удобное для Вас время.

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

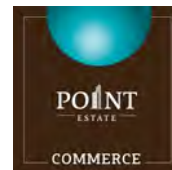
Цена	3 614 000 ₽/мес.
Ставка	26 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 602 287 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-

**3 614 000 ₽/мес.**

Включены НДС; без комиссии

**Point Estate  
Commerce**

Агентство  
недвижимости



**+7 916 810-  
11-31**



Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

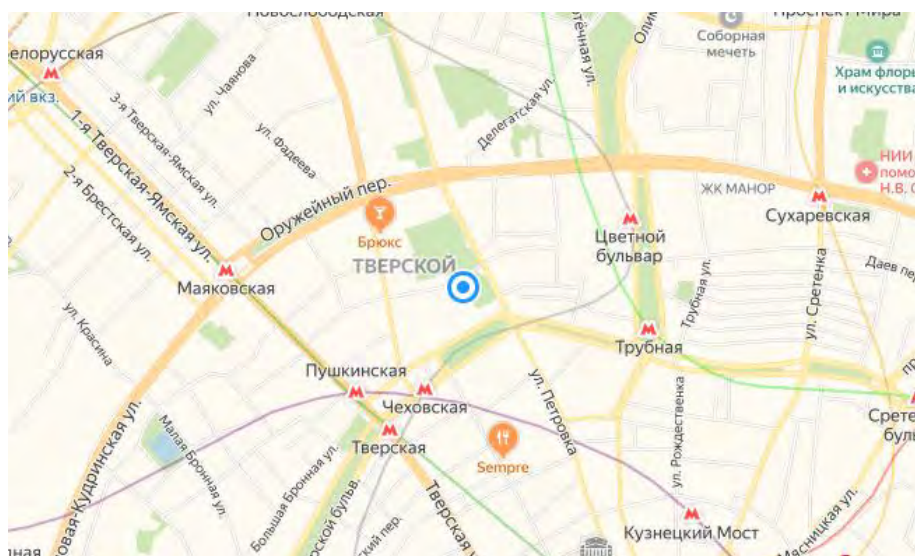
[Уточнить условия](#)

## О здании

Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	1 668 м²

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

Чеховская 9 мин. пешком    Пушкинская 10 мин. пешком





**О районе**

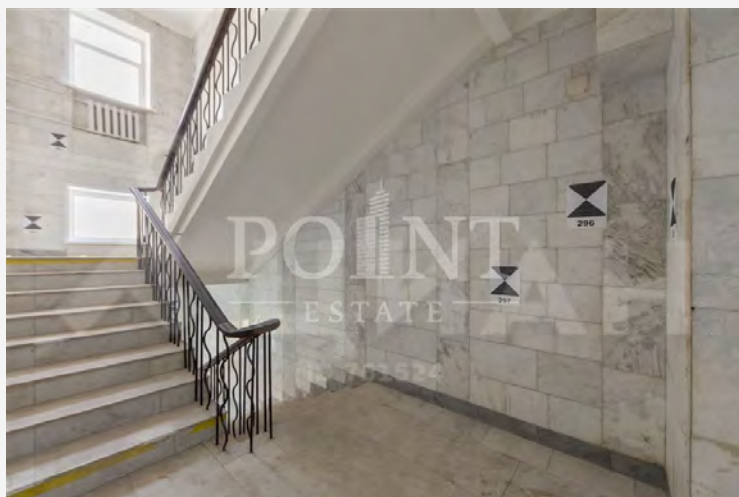
Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	-
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)







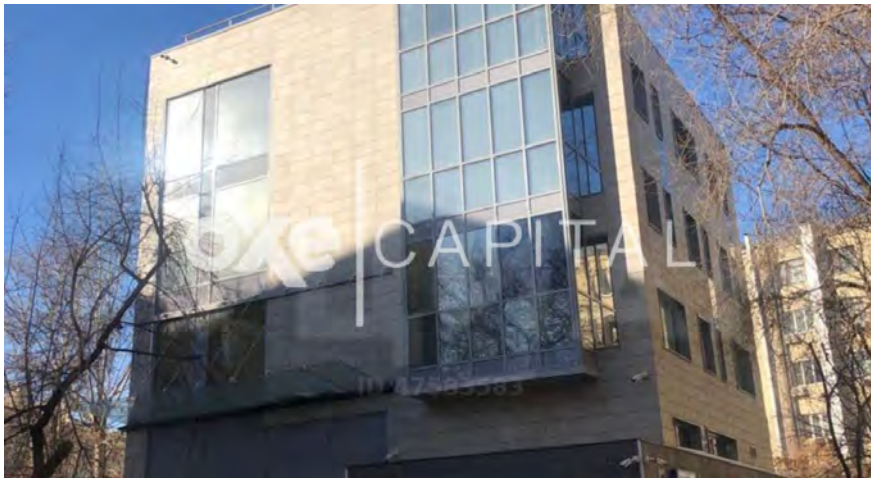




## Здание, 760,2 м²

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

Белорусская



**760,2 м²**      **4 этажа**

Площадь      Этажность

Лот k11759. Аренда офисного здания, расположенного в 5-и минутах пешком от станции метро "Белорусская".

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

Арендная ставка 28 000 руб. / кв.м / год. НДС и эксплуатационные расходы оплачиваются дополнительно.

Указанные условия могут меняться без предварительного уведомления.

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	1 773 800 ₽/мес.
Ставка	28 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 295 633 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-

**1 773 800 ₽/мес.**

Включены НДС; без комиссии

**OXE CAPITAL -  
Элитная  
Недвижимость**

Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2017 года



**+7 916 680-  
80-70**

 **Василий Кирилин**  
Нет отзывов

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

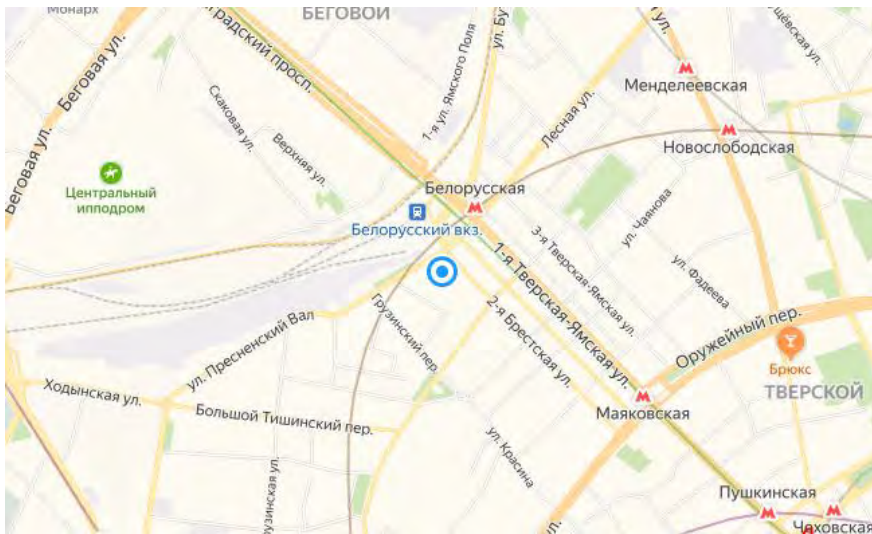
[Уточнить условия](#)

## О здании

Общая площадь 760,2 м²

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

Белорусская

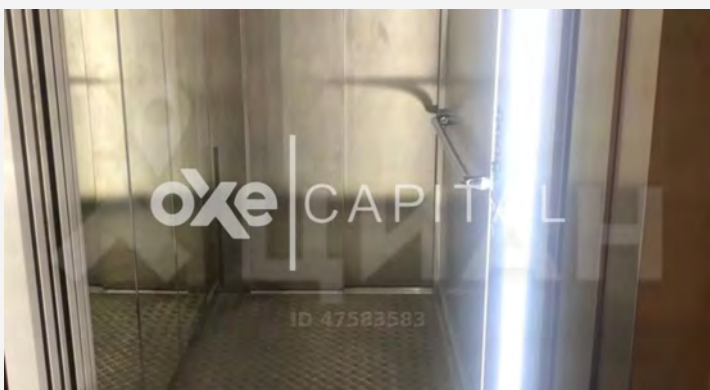
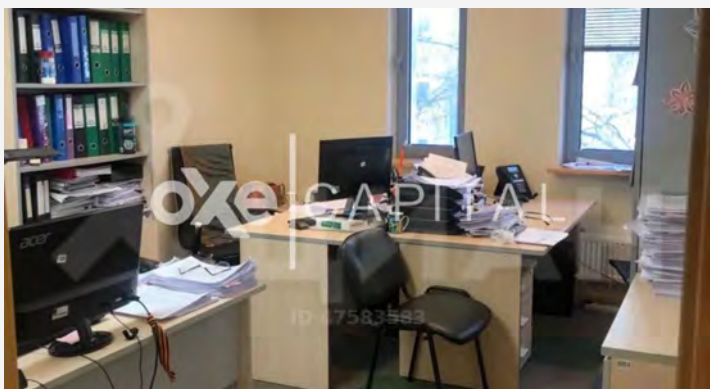
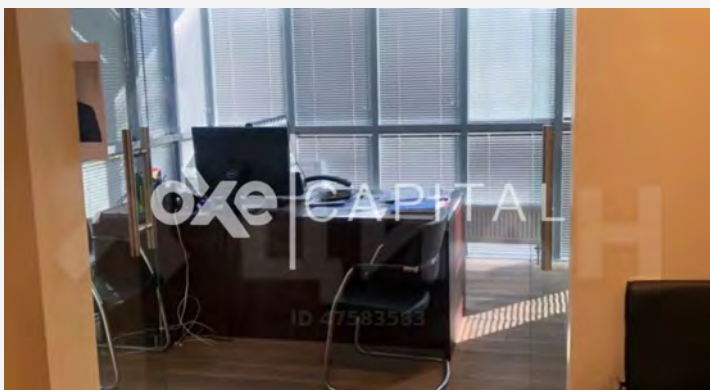
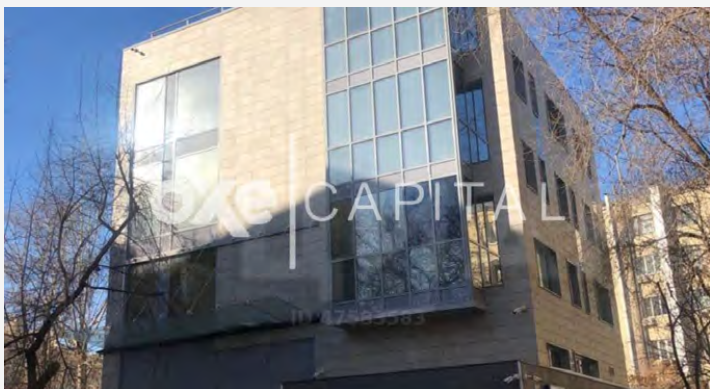


**О районе**

Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м²	-
Динамика цены за м² за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)







### ПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЙ ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ

141,3 м²  
Площадь помещений цокольного этажа

1 Тек. помещ. — 7,1 м²	11 Кабинет — 6,0 м²
2 Тек. помещ. — 6,0 м²	12 Служба охраны — 22,4 м²
3 Тек. помещ. — 13,7 м²	13 Служба охраны — 4,1 м²
4 Тек. помещ. — 6,1 м²	14 Служба охраны — 3,3 м²
5 С/У — 10,5 м²	15 Тек. помещ. — 1,9 м²
6 ПУИ — 4,2 м²	16 Тек. помещ. — 3,0 м²
7 Кабинет — 6,0 м²	17 Ст. админатив. — 11,9 м²

### ПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЙ 1 ЭТАЖ

154,7 м²  
Площадь помещений первого этажа

1 Холл — 45,4 м²	11 С/У — 2,7 м²
2 Гардеробная — 1,7 м²	12 Подсобное помещ. — 9,5 м²
3 Кабинет — 14,0 м²	
4 Кабинет — 11,6 м²	
5 Кабинет — 19,2 м²	
6 Кабинет — 12,8 м²	

### ПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЙ 2 ЭТАЖ

157,7 м²  
Площадь помещений второго этажа

1 Холл — 44,3 м²	11 Кабинет — 10,1 м²
2 Кабинет — 13,7 м²	
3 Кабинет — 15,0 м²	
4 Кабинет — 15,1 м²	
5 Кабинет — 13,8 м²	
6 С/У — 2,4 м²	

### ПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЙ 3 ЭТАЖ

152,2 м²  
Площадь помещений третьего этажа

1 Холл — 39,9 м²	11 С/У — 2,5 м²
2 Гардеробная — 1,7 м²	12 Кабинет — 14,7 м²
3 Кабинет — 13,7 м²	
4 Кабинет — 15,1 м²	
5 Кабинет — 15,1 м²	
6 Кабинет — 14,0 м²	

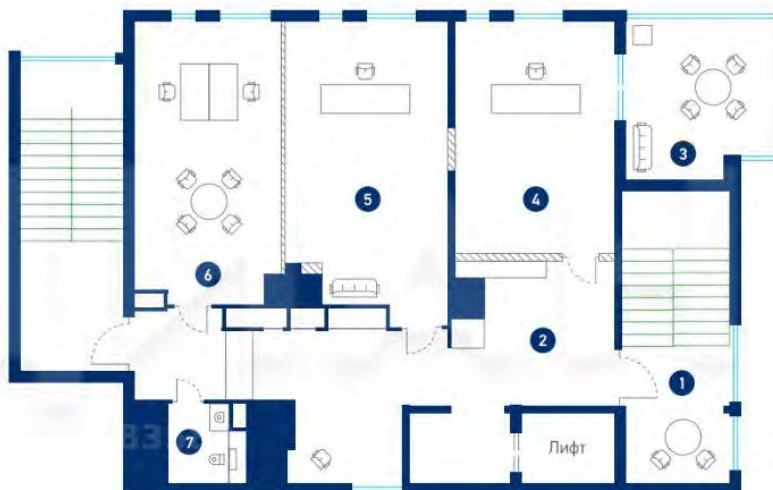
# ПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЙ

## 4 ЭТАЖ

154,3 м<sup>2</sup>

Площадь помещений четвертого этажа

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





## Здание (В+), 6 094 м<sup>2</sup>

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

Менделеевская · 7 мин. пешком    Белорусская · 9 мин. пешком

Новослободская · 11 мин. пешком



**6 094 м<sup>2</sup>**

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. АГЕНТОВ ПРОСЬБА НЕ БЕСПОКОИТЬ!!!

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

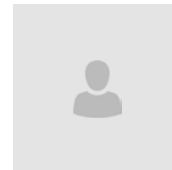
[Показать телефон](#)

**11 700 480 Р/мес.↑**

УСН; без комиссии

ID 755395

**+7 916 010-41-88**



### Условия сделки

Цена	11 700 480 ₽/мес.
Ставка	23 040 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	2 месяца
Тип аренды	Субаренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
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

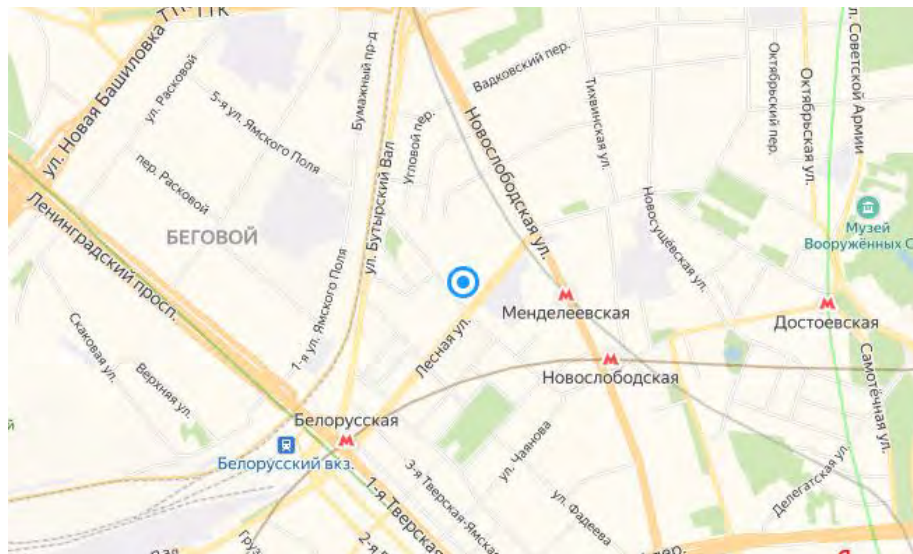
Статус участка	В собственности
----------------	-----------------

Парковка	Наземная
----------	----------



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

Менделеевская 7 мин. пешком    Белорусская 9 мин. пешком    Новослободская 11 мин. пешком

**О районе**

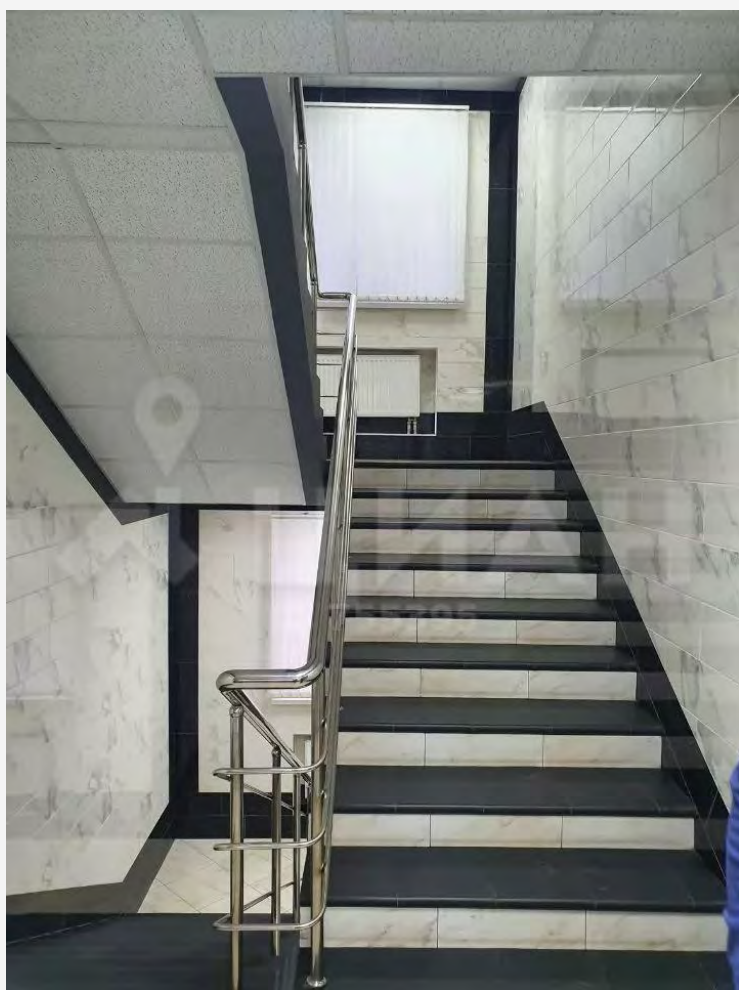
Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	-
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#)    [🖨 Печать](#)    [⚠ Пожаловаться](#)











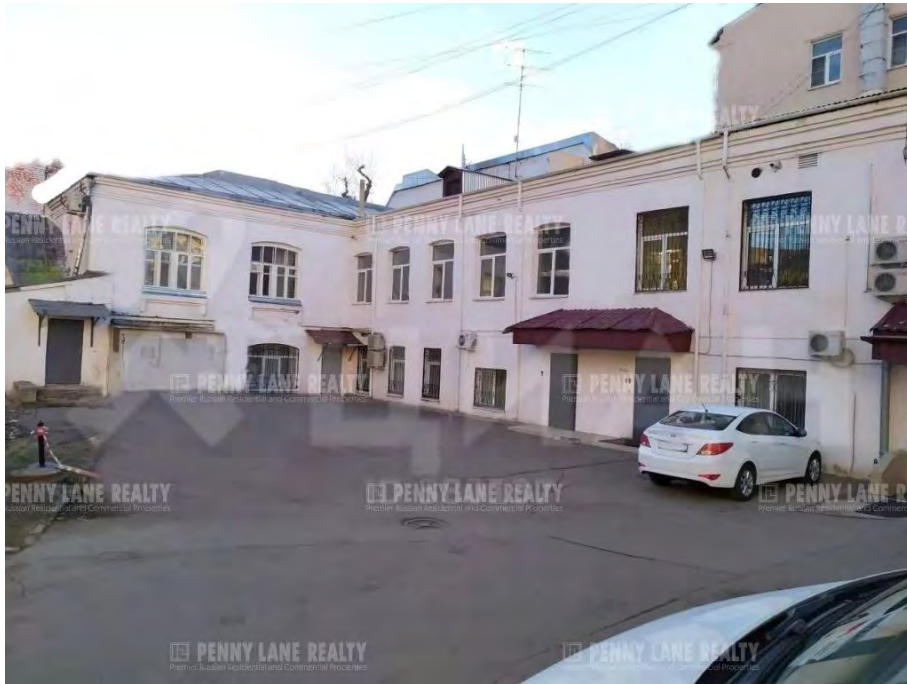




**Здание (В), 603,6 м²**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3

Маяковская · 5 мин. пешком

**603,6 м²**

Площадь

**2 этажа**

Этажность

**В**

Класс

ID 15213. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс В. Административное здание. Всего этажей: 2. Общая площадь здания 603,6 кв. м. Парковка: Охраняемая, на территории здания. 2-х этажное офисное здание с отделкой и всеми необходимыми инженерными системами обеспечивающие безопасную и бесперебойную работу офиса. Самое выгодное предложение в этом районе!

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

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

Цена	1 257 500 ₽/мес.
Ставка	25 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 209 550 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-

**1 257 500 ₽/мес.**

Включены НДС; без комиссии

**PENNY LANE REALTY****Коммерческий отдел**

Агентство

недвижимости

На рынке с 1993 года

**+7 916 450-  
89-53**

Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	<b>Длительный</b>
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

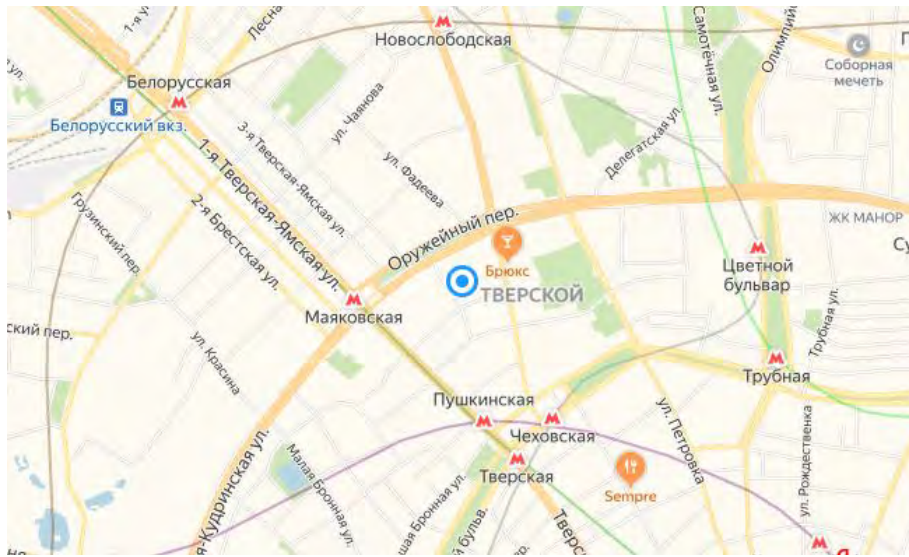
[Уточнить условия](#)

## О здании

Общая площадь **603,6 м²**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3

Маяковская 5 мин. пешком



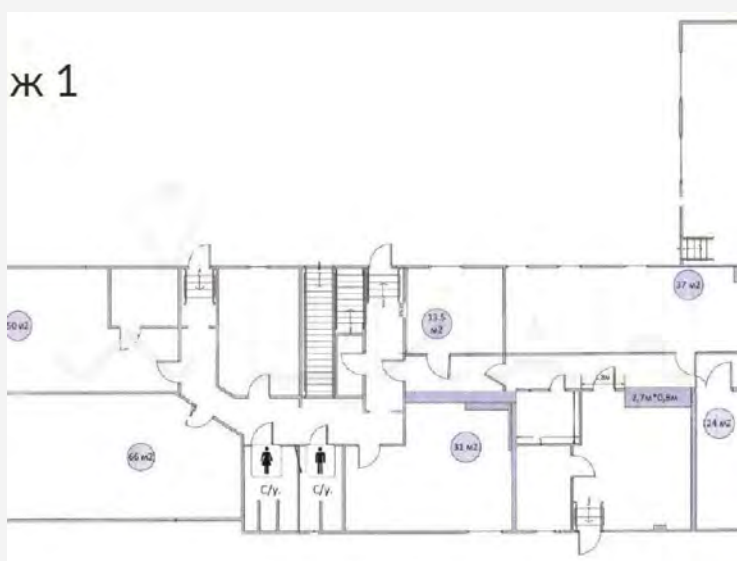


**О районе**

Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	-
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#)   [🖨 Печать](#)   [⚠ Пожаловаться](#)



# Этаж 2

