

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор

Ан. А. Миронов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №500-56-34-0519

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:

Нежилое здание и право аренды на земельный участок

по адресу:

г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8

по состоянию на 07 мая 2019 года.

(дата составления отчета: 07 мая 2019 года)

**ЗАКАЗЧИК:**

Общество с ограниченной  
ответственностью «УК  
ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Азимут»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Сюрвей.ру»

Генеральному директору  
 Общество с ограниченной ответственностью «УК  
 ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
 «Азимут»  
 Г-ну Кузнецову А.И.

### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

На основании договора №500-56-0811 от 29.08.2011 г. и дополнительного соглашения №34 от 26.04.2019 г. заключенного между Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут» и ООО «Сюрвей.ру», специалисты произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости по адресу: г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 07 мая 2019 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 07 мая 2019 года без НДС округленно составляет:

**515 000 000,00 (Пятьсот пятнадцать миллионов рублей 00 копеек)**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл. 8	входит в стоимость
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	515 000 000,00
	<b>Итого:</b>			<b>515 000 000,00</b>

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>6</b>
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ) .....	6
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	7
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>9</b>
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	10
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....	11
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	12
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	12
2.5	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ .....	12
<b>3</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	
	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>14</b>
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	14
3.2	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	16
3.3	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	16
3.4	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	16
<b>4</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>18</b>
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:.....	18
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: .....	18
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	18
<b>5</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>20</b>
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	20
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	20
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....	20
5.4	ДАННЫЕ ВЫПИСКИ ИЗ ЕГРН.....	23
5.5	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
5.6	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
5.6.1	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ Г. МОСКВЫ.....	35
5.6.2	ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА .....	36
5.6.3	ДАННЫЕ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ: .....	38
5.6.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: .....	40
<b>6</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ</b>	
	<b>ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО</b>	
	<b>СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>42</b>
6.1	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	42
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	48
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
6.3.1	РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (2018 ГОД, МОСКВА).....	49
	<b>6.3.1.1 Предложение</b> .....	49
	<b>6.3.1.2 Коммерческие условия</b> .....	50

<b>6.3.1.3 Рынок продаж офисных помещений</b> .....	50
<b>6.3.1.4 Спрос</b> .....	51
<b>6.3.1.5 Прогноз рынков аренды и продажи офисной недвижимости</b> .....	52
6.3.2 Основные выводы индикаторов стоимости согласно анализу рынка	55
6.3.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки .....	56
6.3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	56
6.3.5 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	57
6.3.6 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	60
<b>7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)</b> .....	61
<b>8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	65
8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	65
8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	68
8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход.....	68
8.2.2 Доходный подход .....	70
8.2.3 Затратный подход .....	73
8.3 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	74
<b>9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	76
9.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....	77
9.2 ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПО ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ.....	79
9.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м <sup>2</sup> ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК .....	84
9.4 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ.....	88
<b>10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	89
10.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ.....	90
10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....	92
10.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м <sup>2</sup> ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК.....	99
10.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	103
10.5 ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК .....	103
10.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ .....	103
10.7 ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ .....	104
10.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ .....	109
10.9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	110
10.10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	111
<b>11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	113
11.1 АНАЛИЗ И ПРИЧИНЫ РАСХОЖДЕНИЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ .....	113

11.2 РЕЗУЛЬТАТЫ СОГЛАСОВАНИЯ.....	114
11.3 ПОЭЛЕМЕНТНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	115
<b>12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>116</b>
12.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ.....	117
<b>13 ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>118</b>

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость по адресу: г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8 общей площадью 3 172,0 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 2-я Тверская-Ямская, вл. 8	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998 г.
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Выписка из ЕГРН №99/2019/25925161 7 от 26.04.2019 г.

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор №500-56-0811 от 29.08.2011 г. и дополнительное соглашение №34 от 26.04.2019 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:

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	Не применялся	0,00
Сравнительный	644 588 464,00	0,60	386 753 078,40
Доходный	319 642 145,27	0,40	127 856 858,11
<b>Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.</b>			<b>514 609 936,51</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки без НДС округленно, руб.</b>			<b>515 000 000,00</b>

## 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 07 мая 2019 года без НДС составляет: **515 000 000,00 (Пятьсот пятнадцать миллионов 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 2-я Тверская-Ямская, вл. 8	входит в стоимость
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	515 000 000,00
	<b>Итого:</b>			<b>515 000 000,00</b>



## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	07 мая 2019 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Генеральный договор №500-56-0811 от 29.08.2011 г. и дополнительное соглашение №34 от 26.04.2019 г.
<b>Оцениваемый объект:</b>	Нежилое здание и право аренды на земельный участок
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Генеральным договором №500-56-0811 от 29.08.2011 г. и дополнительным соглашением №34 от 26.04.2019 г.
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Азимут».
<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николаямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810900000000078, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
<b>Собственник имущества:</b>	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», 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>	07 мая 2019 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 26 апреля 2019 года по 07 мая 2019 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	500-56-34-0519
<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.

<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 2-я Тверская-Ямская, вл. 8	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998 г.
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Выписка из ЕГРН №99/2019/25925161 7 от 26.04.2019 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 ПП №540970 от 30.06.2003 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 177-6С от 14.04.2006 г. и Регистрационный номер 227-9С от 16.06.2009 г.</li> </ul>

- Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г.
  - Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г.
  - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 12 апреля 2018 года.
- Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**
- Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»
  - ИНН 7701503076
  - Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. [www.survey.ru](http://www.survey.ru).
  - Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №2 от 28.12.2007 года (бессрочный).

### 2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

### 2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

### 2.5 Консолидация активов

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

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

(а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(б) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

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

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

противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

На основании выше приведенного Оценка делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценка вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с 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.

- 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.

### 3.2 Заявление оценщика

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

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

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

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

### 3.4 Сведения о независимости оценщика

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



(членом) 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

Генеральный директор  
ООО «Сюрвей.ру»

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

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции 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 – 07 мая 2019 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	№99/2019/259251617 от 26.04.2019 г.	9
2	Договор аренды земельного участка и дополнительные соглашения	№ М-01-012865 от 30 октября 1998 г.	12

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» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

### 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

<sup>2</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

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

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

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

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

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

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

***что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.***

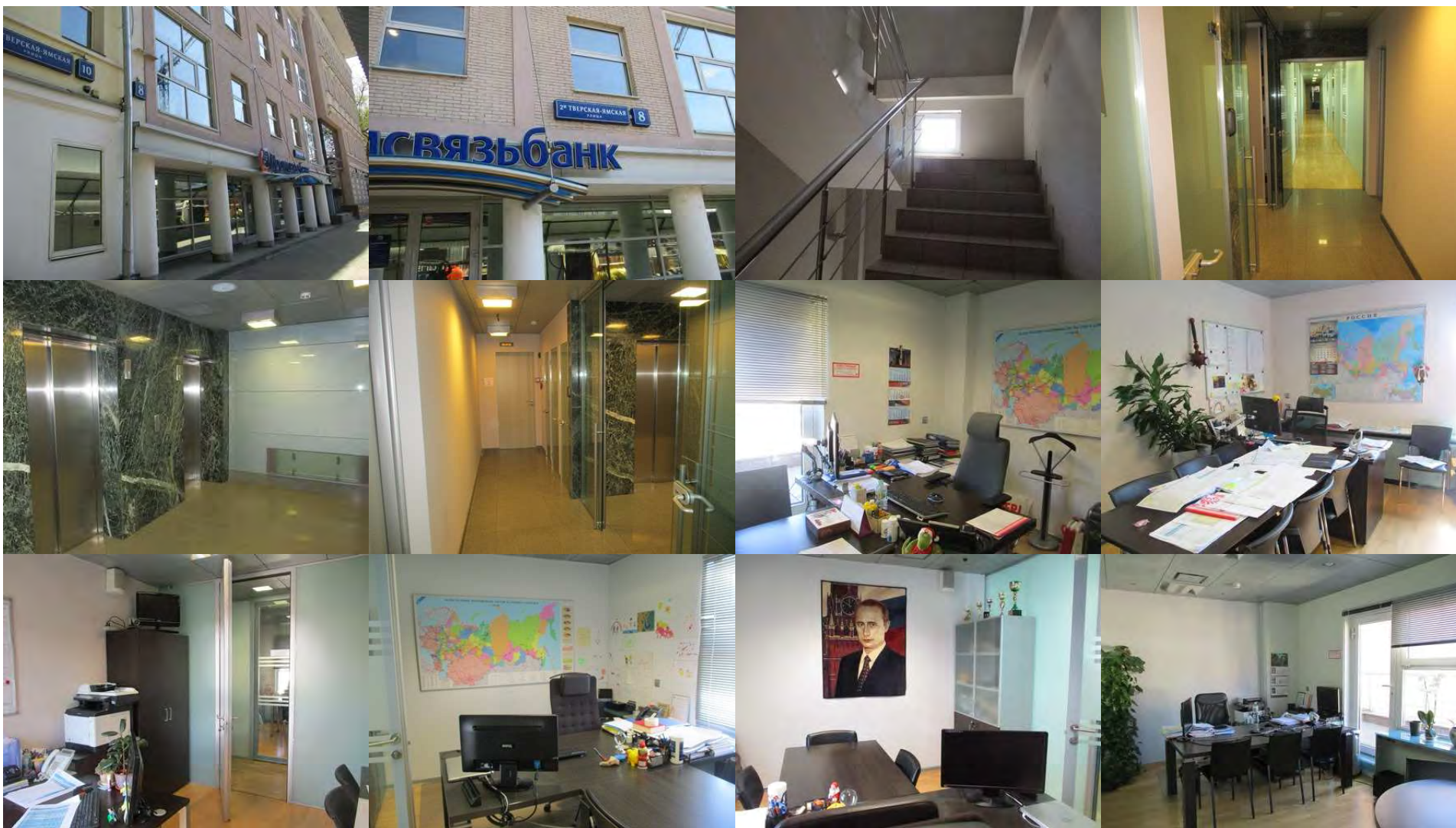
## 5.4 Данные Выписки из ЕГРН

№	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	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8
7	площадь	3172
8	назначение	Нежилое здание
9	наименование	Здание
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"
19	особые отметки	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
20	правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"
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:	28.12.2011
24	номер государственной регистрации:	77-77-12/030/2011-567
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 ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут". ИНН: 7718218817
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, зарегистрированные в ФСФР 08.11.2011 за № 1507-94111384-4; Акт приема-передачи от 25.11.2009
28	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
29	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
30	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
31	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
32	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:	данные отсутствуют
33	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



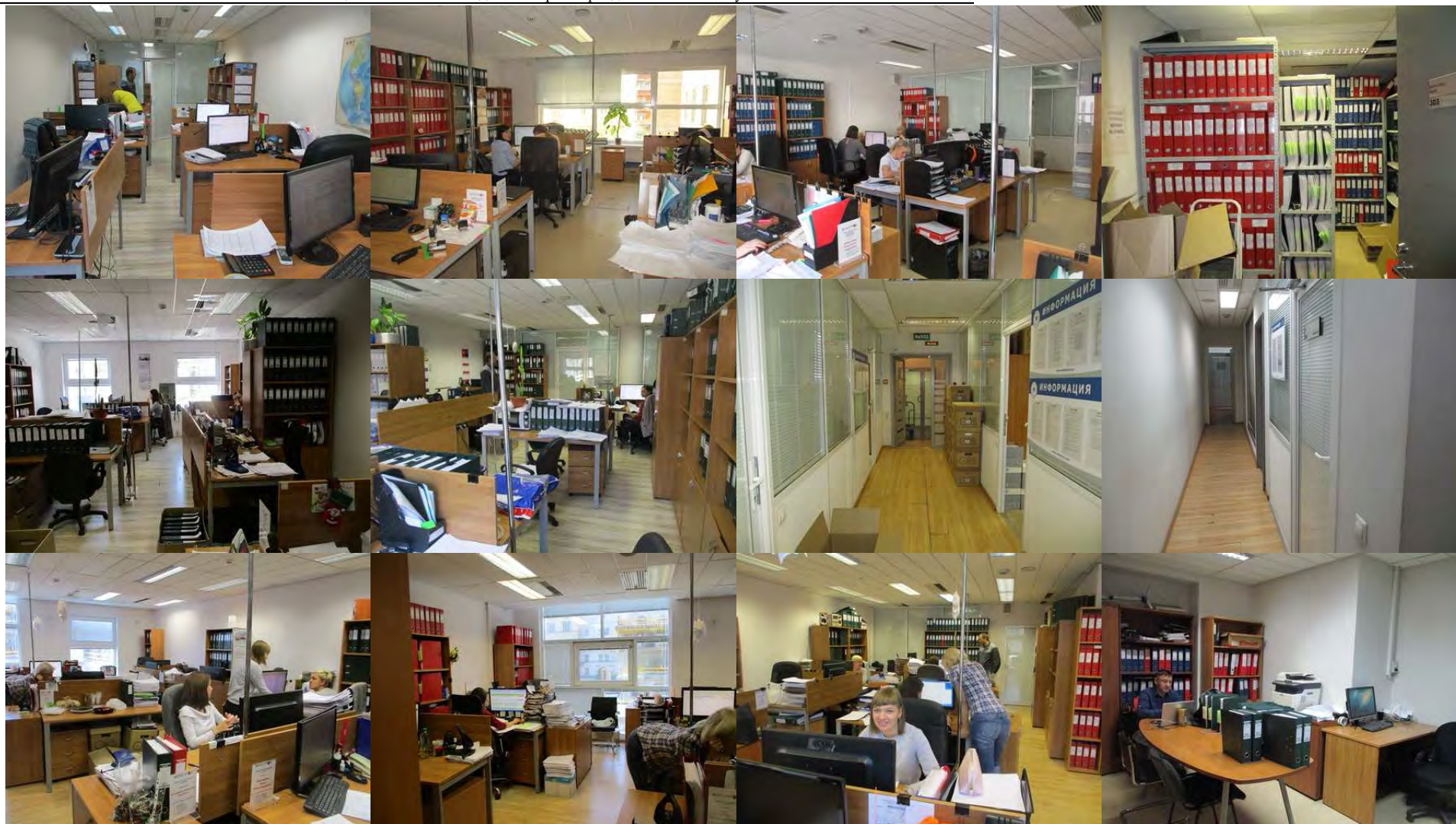
## 5.5 Фотографии объекта оценки.

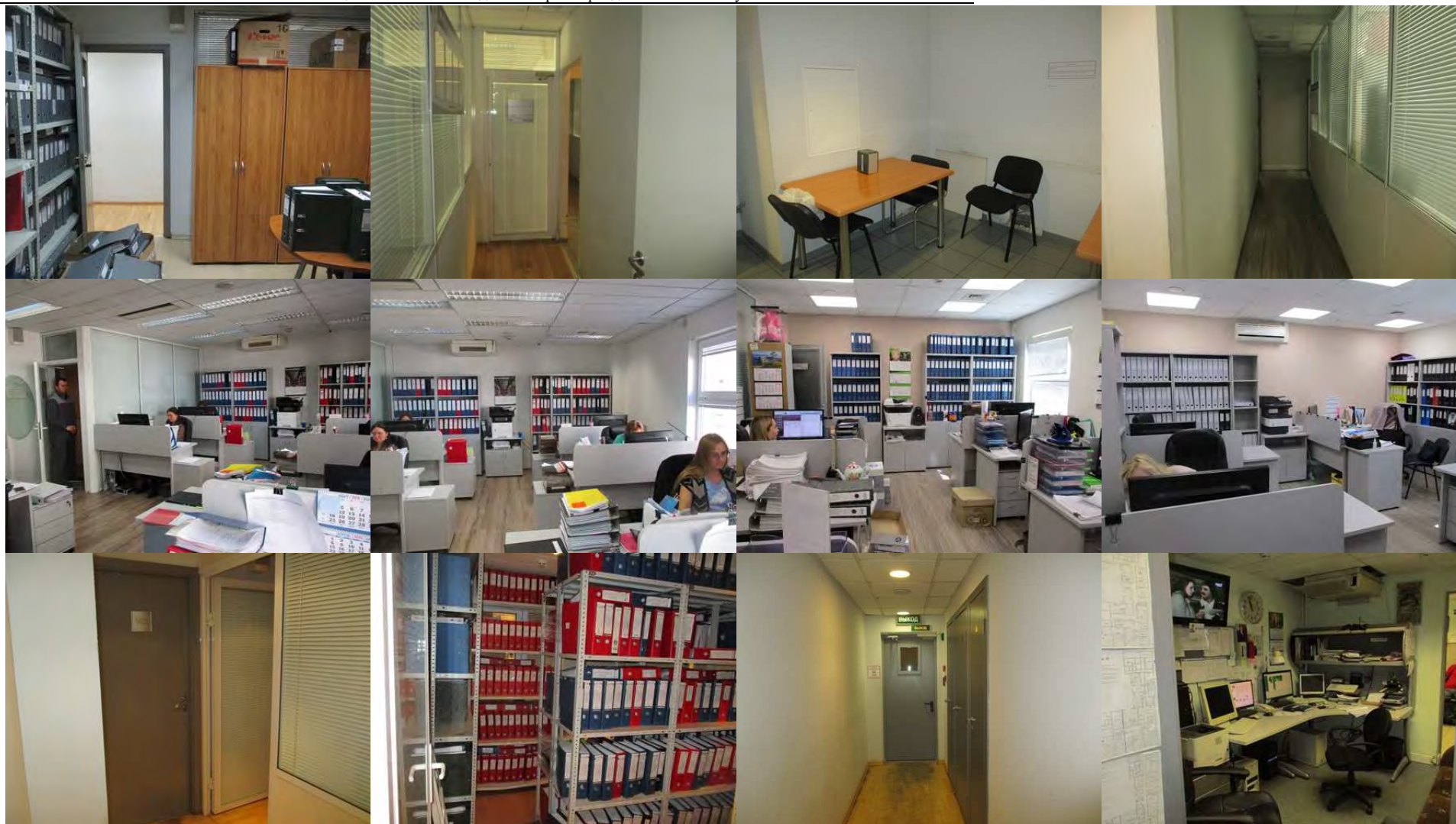


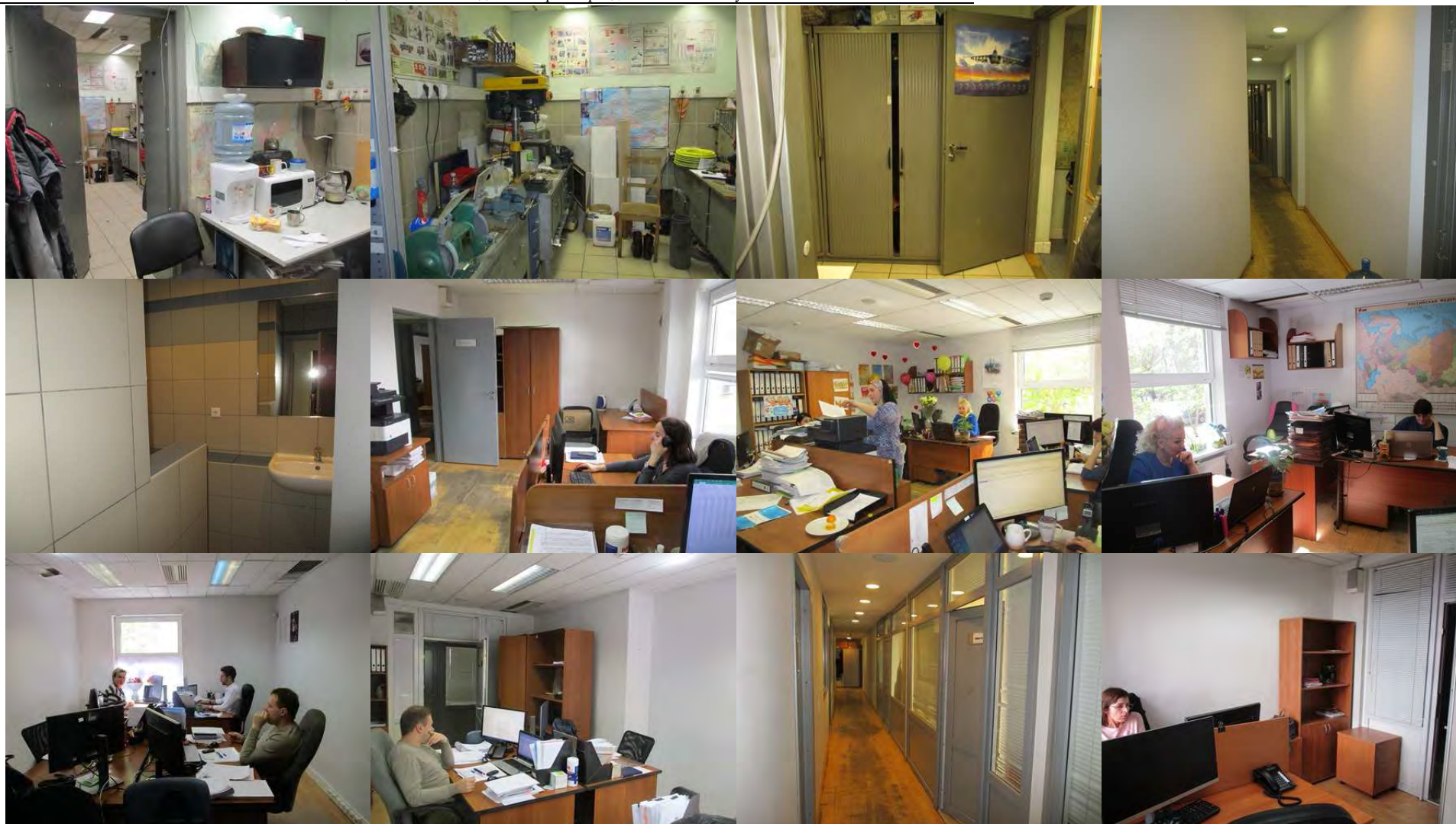


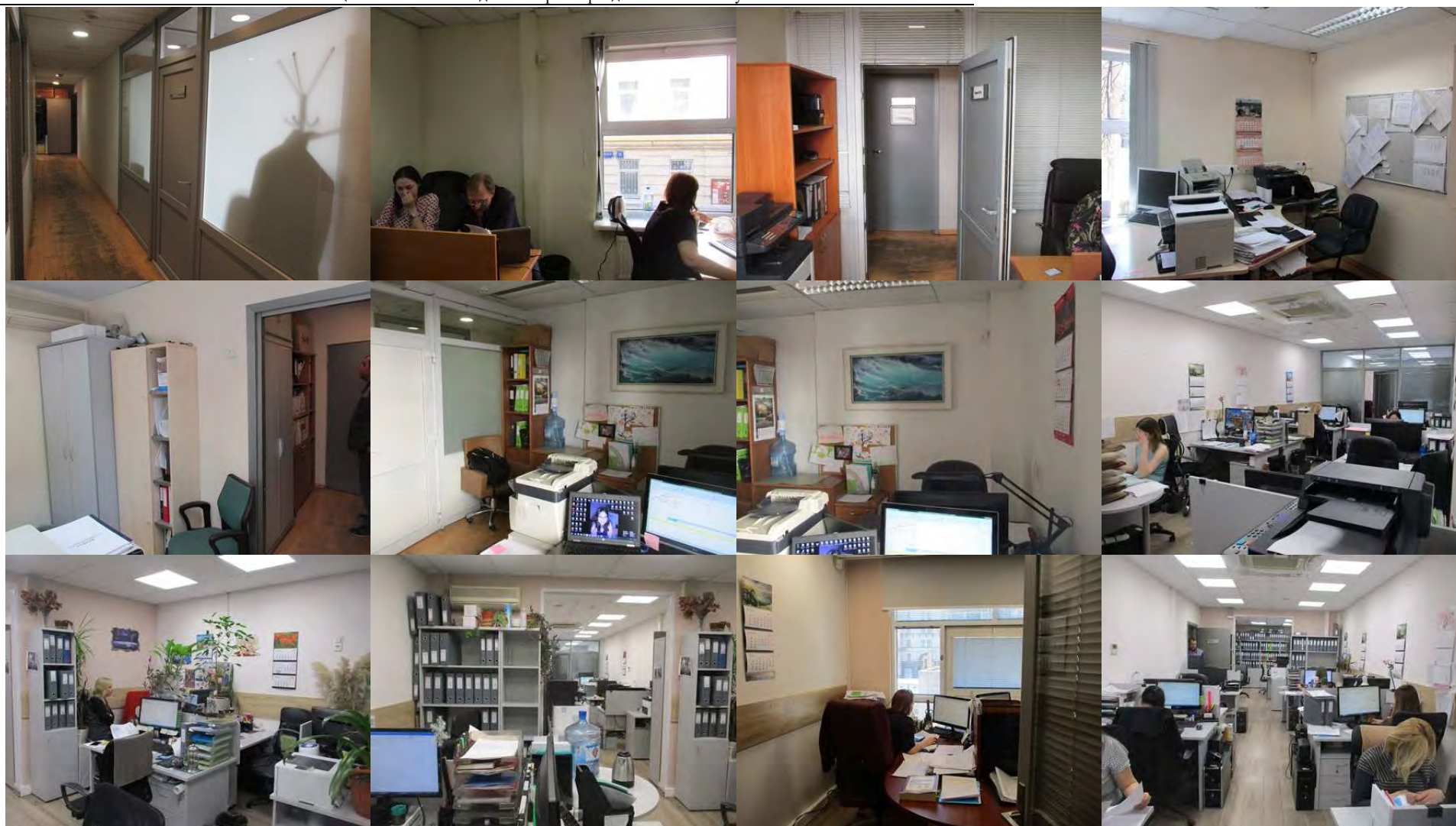


















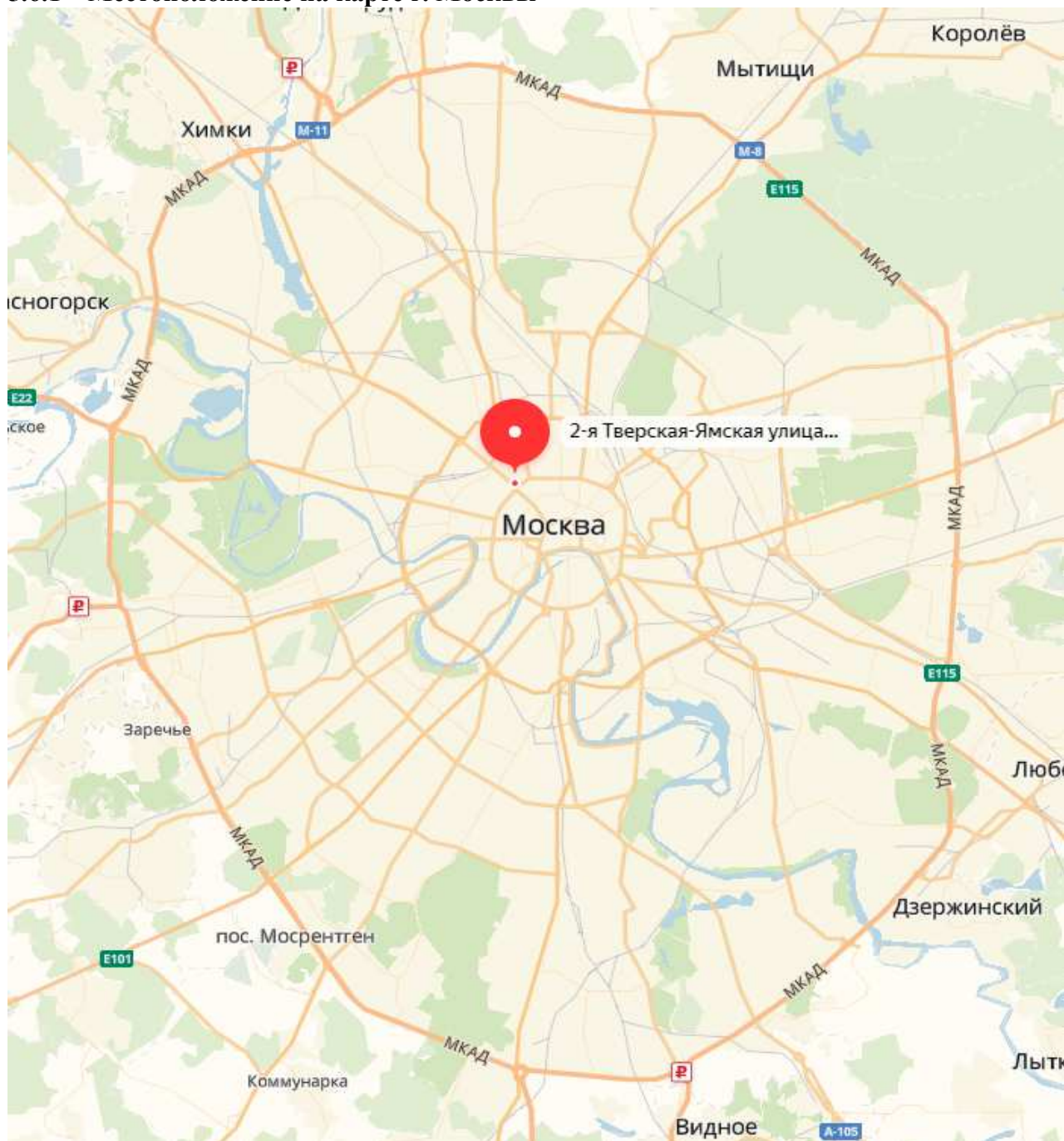
*Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика*

## 5.6 Местоположение и характеристики объекта оценки

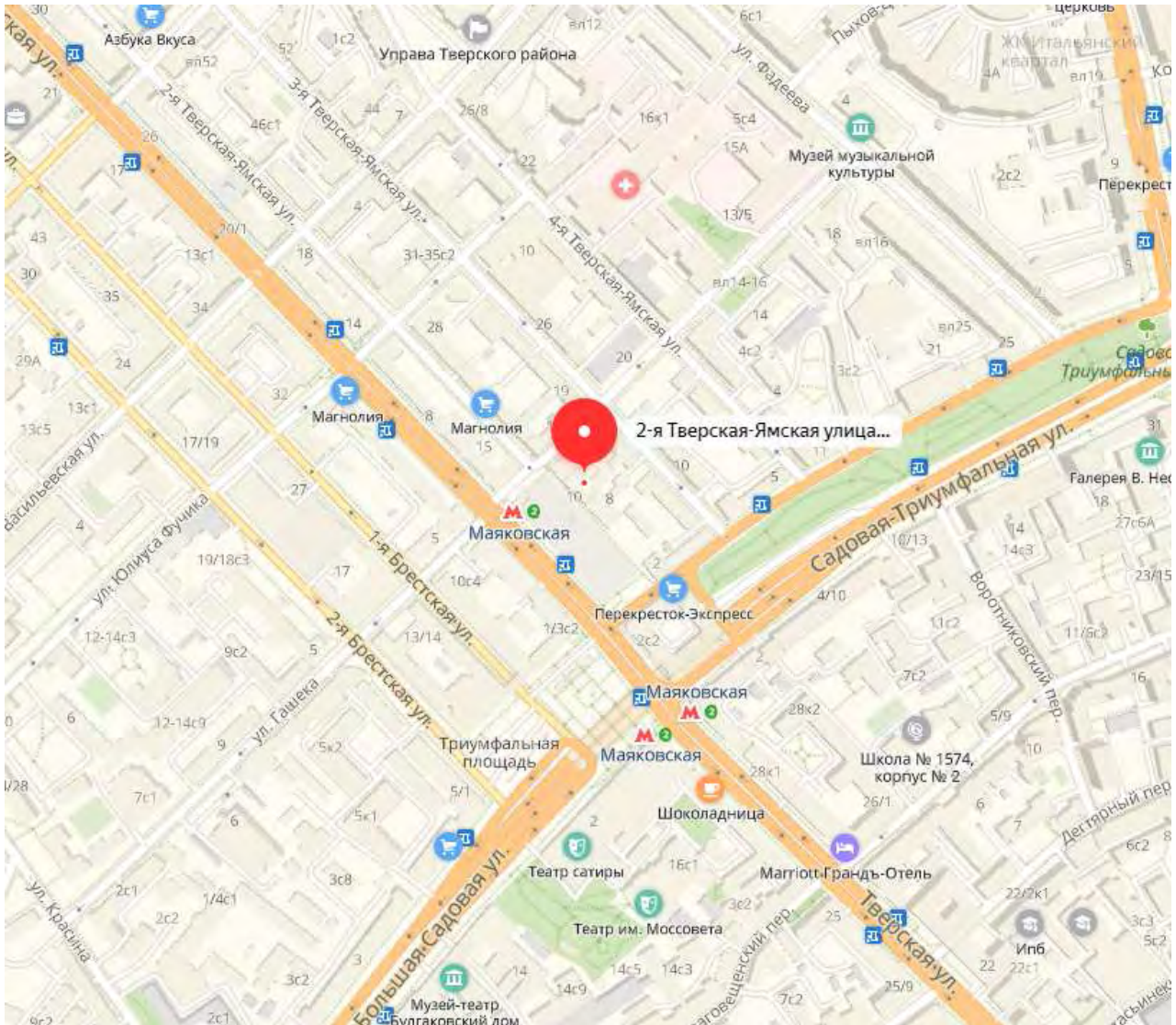
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилое здание и право аренды на земельный участок) расположенное по адресу: г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8.

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

### 5.6.1 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.





### 5.6.2 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;

**5.6.3 Данные о земельных участках:**

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь	Единицы измерения	Кадастровая стоимость, руб.
77:01:0004011:39	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	742,00	кв. м	97 587 513,52

Земельный участок на Кадастровой карте.

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 77:01:0004011:39 **Найти**

**Земельные участки** 1

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

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

**5.6.4 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 крытая многоуровневая наземная парковка с	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством	4	недостаточное количество мест на неохраняемой	3	отсутствие парковки	2



		крытым переходом в здание		мест; удобный подъезд к территории парковки		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>	

На основании проведенного анализа недвижимости и приведенной выше классификации, класс объекта оценки 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 этом обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в феврале макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что в начале месяца Росстат опубликовал первую оценку объема ВВП России по итогам 2018 года, который составил 103,6 трлн руб. При этом реальный рост по отношению к 2017 году составил 2,3%. Напомним, ранее Минэкономразвития оценивало реальный рост ВВП по итогам 2018 года в 2%. Кроме того, по оценке МЭР рост ВВП в январе 2019 года составил 0,7% (здесь и далее: г/г).

По данным Росстата, в январе 2019 года промышленное производство выросло на 1,1% после увеличения на 2% в декабре прошлого года. С исключением сезонного и календарного факторов, промпроизводство показало рост на 0,1%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» рост выпуска продукции замедлился до 4,8% после роста на 6,3% в декабре прошлого года. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» выпуск снизился на 1% после нулевой динамики месяцем ранее. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» выпуск увеличился на 1,3% после роста на 4,5% месяцем ранее. В то же время рост выпуска в сегменте «**Водоснабжение**» в декабре прошлого года сменился снижением на 2,8% в январе 2019 года.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'18	+7,4	+2,7	-3,2	+4,8
Ноябрь'18	+7,8	+0,0	+2,4	+7,0
Декабрь'18	+6,3	+0,0	+4,5	+3,8
2018 год	+4,1	+2,6	+1,6	+2,0
Январь'19	+4,8	-1,0	+1,3	-2,8

Таким образом, росту промышленного производства в январе способствовали **добывающий** сегмент, а также **электроэнергетика**. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

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

Вид продукции	Январь 2019	Январь 2019 / Январь 2018	Январь 2019 / Декабрь 2018
Добыча угля, млн тонн	36,2	+4,6%	-6,5%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	47,8	+3,1%	-0,8%
Природный газ, млрд м3	59,3	+2,5%	-0,1%
Мясо скота, тыс. тонн	210	+10,2%	-17,3%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	380	-8,7%	-6,3%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	281	-13,7%	-4,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	10,2	+19,1%	+3,6%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	347	-5,9%	-20,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,3	+4,8%	-22,4%
Цемент, млн тонн	2,3	+5,6%	-23,6%
Бетон товарный, млн м3	1,7	+30,8%	-30,3%
Прокат готовый, млн тонн	5,1	+0,0%	-4,5%
Трубы стальные, тыс. тонн	31,7	-3,0%	-27,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	113	-0,1%	-9,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	4,1	-20,9%	-75,0%

Отметим увеличение выпуска продукции в **добывающем сегменте**. Наиболее сильный рост добычи в январе показал **уголь (+4,6%)**. В продовольственном сегменте динамика выпуска разнонаправленная: так, производство **мяса скота** в январе выросло на 10,2%, в то время как выпуск **мяса птицы** и **рыбы** сократился на 10,2% и 13,7% соответственно. Динамика производства **стройматериалов** в январе в большей части была положительной: наиболее сильный рост показали объемы выпуска **бетона (+30,8%)**, выпуск **цемента, блоков и сборных строительных изделий** увеличился в пределах 6%, однако производство **керамических кирпичей** показало снижение на 5,9%. В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Так, производство **стальных труб** снизилось на 3%, **легковых автомобилей** – практически не изменилось, **грузовых автотранспортных средств** – упало на 20,9%.

Помимо этого, накануне Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2018 года. Он составил 13,8 трлн руб., в то время как за предыдущий год российские компании заработали 9,4 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в отчетном периоде выросла на 46,6%.

Показатель	Справочно:	
	2018 г.	2017 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+13 797,2	+9 412,4
Доля убыточных предприятий	27,4%	26,3%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,1 п.п. по сравнению с 2017 годом до 27,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе 2018 г., млрд руб.	2018 г. / 2017 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+349,8	+29,0%
Добыча полезных ископаемых	+4 815,4	+77,6%
Обрабатывающие производства	+3 409,9	+37,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+611,5	+13,3%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+596,9	+10,8%
Водоснабжение	+42,2	> в 2,1 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 274,2	+81,3%
Строительство	+133,7	+5,0%
Транспортировка и хранение	+887,3	-12,8%
Информация и связь	+358,6	-4,9%

По итогам 2018 года все основные виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. При этом многие виды деятельности показали его улучшение. Так, наибольший рост продемонстрировали сегменты «Водоснабжение» (с учетом низкой базы положительный финансовый результат сегмента вырос в 2,1 раза). Кроме того, высокие темпы роста наблюдались в таких значимых отраслях как «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (+81,3%), «**Добыча полезных ископаемых**» (+77,6%) и «**Обрабатывающие производства**» (+37,4%). Снижение сальдированного финансового результата было отмечено в сегментах «**Транспортировка и хранение**» (-12,8%), а также «**Информация и связь**» (-4,9%).

Банковский сектор после 65 млрд руб. прибыли в декабре прошлого года, получил в январе 2019 года 264 млрд руб. Отметим, что с 1 января 2019 года вступили в силу изменения, определяющие порядок бухгалтерского учета для кредитных организаций, что оказало значительное влияние на их финансовый результат, а также структуру и величину баланса. При этом прибыль Сбербанка составила 74 млрд руб. В январе прошлого года прибыль сектора составила 71 млрд руб.

#### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то здесь отметим снижение его активов на 2,2% до 92 трлн руб. Однако, как замечает ЦБ, такая динамика в значительной степени носит технический характер: она также объясняется изменениями в подходах к учету отдельных балансовых позиций (ценных бумаг и кредитов) и не означает фактического обесценения активов банков. Совокупный объем **кредитов экономике** остался на уровне конца прошлого года: 48,3 трлн руб. В то же время объем **кредитов нефинансовым организациям** сократился на 0,5%. При этом прирост объема **кредитов физическим лицам** составил 1,3%. По состоянию на 1 февраля 2018 года объем **кредитов нефинансовым организациям** составил 33,2 трлн руб., и **кредитов**

**физическим лицам – 15,1 трлн руб.** На фоне сохранения инфляции в ближайшие годы на уровне 4-5% мы ожидаем возобновления снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать продолжению роста кредитования.

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале недельный рост цен держался в среднем на уровне 0,1%. За весь месяц цены увеличились на 0,4%. С начала текущего года инфляция составила 1,5%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 5,2%.

Динамика инфляции по месяцам в 2016-2018 гг.

Месяц	2017	2018
Октябрь	0,2%	0,4%
Ноябрь	0,2%	0,5%
Декабрь	0,4%	0,8%
	2018	2019
Январь	0,3%	1,0%
Февраль	0,2%	0,4%

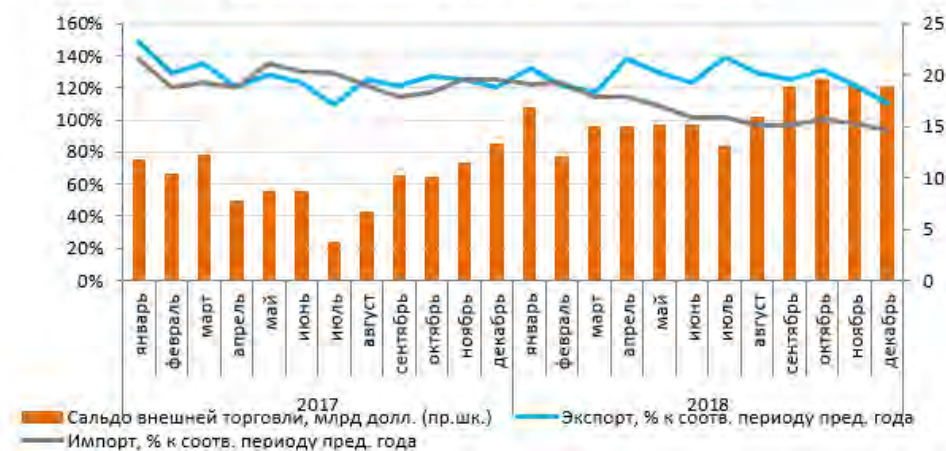
Динамика обменного курса рубля – это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В феврале текущего года среднее значение курса доллара снизилось до 65,9 руб. с 66,5 руб. за доллар в январе.

Динамика официального курса доллара США в 2018-2019 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'18	65,8	66,6	66,4
Декабрь'18	66,6	69,5	67,3
Январь'19	69,5	66,1	66,5
Февраль'19	66,1	65,8	65,9

Существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам 2018 года. По данным Банка России, товарный экспорт в 2018 году составил 444 млрд долл. (+25,6%). В то же время товарный импорт составил 249,1 млрд долл. (+4,6%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило рекордные 195 млрд долл. (+69%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Таким образом, можно видеть, что тенденция роста экспорта на протяжении большей части 2018 года опережала соответствующую тенденцию импорта. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

**Экспорт и импорт важнейших товаров в 2018 г.**

Показатель	Млрд долл.	
	США	2018 / 2017, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	444,0	+25,6
Топливо-энергетические товары	286,7	+35,2
Металлы и изделия из них	44,5	+19,9
в т. ч. цветные металлы	14,9	+9,5
Машины, оборудование и транспортные средства	29,1	+2,7
Продукция химической промышленности, в т. ч.	27,4	+14,2
калийные удобрения	2,0	-4,5
азотные удобрения	2,8	+19,2
Продовольственные товары и с/х сырье	24,9	+20,2
<b>Импорт, в т. ч.</b>	249,1	+4,6
Машины, оборудование, транспортные средства	112,6	+2,0
Продовольственные товары и с/х сырье	29,6	+2,4
Продукция химической промышленности	43,6	+8,1

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров по итогам 2018 года увеличился. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 35,2% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос почти на 20%. Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 14,2% на фоне роста цен на некоторые виды минеральных удобрений. Что касается импорта, то здесь отметим умеренный рост ввоза **продукции химической промышленности** на 8,1%. В то же время рост импорта **машин, оборудования и транспортных средств**, а также **продовольственных товаров и с/х сырья** оставался слабым и не превысил 3%.

Показатель	Январь 2018	Январь 2019	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	12,8	11,8	-7,8%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	7,1	10,4	+46,5%
	<b>1.02.18</b>	<b>1.02.19</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	447,7	475,9	6,3%
	<b>1.01.18</b>	<b>1.01.19</b>	
Объем внешнего долга, млрд долл.	518,1	453,7	-12,4%

По данным Банка России, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе 2019 года составило 11,8 млрд долларов США и уменьшилось по сравнению с уровнем января 2018 года на 1,1 млрд долларов США в результате снижения экспорта товаров на фоне сокращения совокупного отрицательного сальдо других компонентов текущего счета платежного баланса. Отток капитала в январе вырос почти в 1,5 раза до 10,4 млрд долл.

**Выводы:**

- **ВВП в январе 2019 года по оценке МЭР вырос на 0,7%;**
- **Промышленное производство в январе 2019 года увеличилось на 1,1% в годовом выражении, при этом с исключением сезонного фактора увеличение составило 0,1%;**

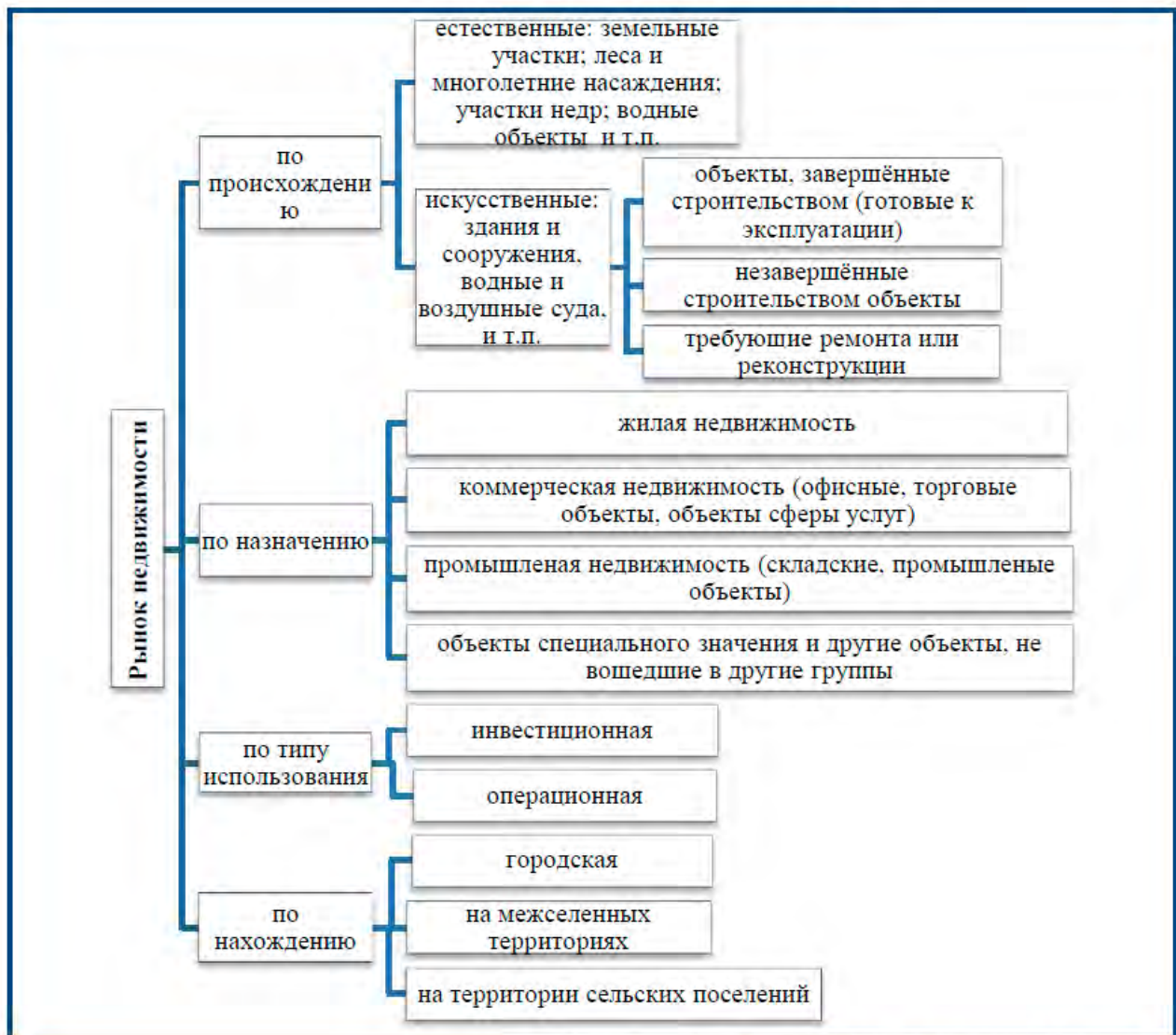
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний по итогам 2018 года составил 13,8 трлн руб. по сравнению с 9,4 млрд руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний выросла на 1,1 п.п. до 27,4%;**
- **Банковский сектор в январе 2019 года заработал сальдированную прибыль в объеме 264 млрд руб. по сравнению с 71 млрд руб. за аналогичный период прошлого года. При этом серьезное влияние на финансовый результат оказали изменения в подходах бухгалтерского учета отдельных операций;**
- **Потребительские цены в январе 2019 года увеличились на 0,4%, при этом в годовом выражении на начало марта инфляция ускорилась до 5,2%;**
- **Среднее значение курса доллара США в феврале составило 65,9 руб. по сравнению с 66,5 руб. в январе;**
- **Товарный экспорт по итогам 2018 г. вырос по сравнению с 2017 годом на 25,6% до 444 млрд долл., при этом товарный импорт за этот же период увеличился всего на 4,6% до 249,1 млрд долл. На этом фоне произошел рекордный годовой прирост и исторически максимальное сальдо внешней торговли товарами и услугами;**
- **По предварительным данным положительное сальдо счета текущих операций по итогам января 2019 года составило 11,8 млрд долл. (-7,8%), при этом чистый отток частного капитала за этот же период составил 10,4 млрд долл. (+46,5%);**
- **Объем золотовалютных резервов страны по состоянию на 1 февраля на фоне возобновления приобретения валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила увеличился на 6,3% по отношению к 1 февраля 2018 года.**

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_fevral///](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral///)

## 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 Рынок офисной недвижимости (2018 год, Москва).

#### Основные индикаторы рынка

	2017	2018	2019П
Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>	406,0	125,4	450,0
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	1 273	1 530	1 530
<b>Доля вакантных площадей, % (на конец IV кв.)</b>	<b>10,5%</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,1%</b>
Класс А	14,1%	12,3%	11,1%
Класс В+/-	9,1%	7,6%	7,1%
<b>Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м<sup>2</sup>/год* (на конец IV кв.)</b>	<b>16 870</b>	<b>17 987</b>	<b>18 886</b>
Класс А	25 093	26 333	27 650
Класс В+/-	12 709	13 693	14 378

Источник: Colliers International

\*В ставку аренды не включены: НДС (18%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

#### 6.3.1.1 Предложение

По итогам 2018 г. общий объем предложения офисных площадей в Москве составил 18,3 млн м<sup>2</sup>, из которых 23% соответствует классу А и 77% – классу В+/- . В 2018 г. объем введенных в эксплуатацию офисных площадей стал минимальным за последние 15 лет и составил 125 400 м<sup>2</sup>, что на 69% и 65% меньше, чем в 2017 и 2016 гг. соответственно.

В связи с ограниченным предложением офисных помещений в некоторых деловых районах, арендаторы и покупатели рассматривают опции в строящихся зданиях — 60% введенных в эксплуатацию офисных площадей к концу года были реализованы.

В 2018 г. прирост объема предложения был сформирован офисными помещениями в составе МФК, включающих в себя помимо офисной компоненты гостиничный и торговый сегменты («ВТБ Арена Парк», «Новион», «Парк Легенд»), в составе комплексной застройки территории («Амальтея» — в составе Инновационного центра «Сколково»), в составе жилого комплекса («Лица», «Николин Парк»). Девелоперы стали учитывать возможные риски снижения спроса на офисные помещения, в связи с чем в 2018 г. рынок не пополнился ни одним отдельно стоящим офисным зданием. Мы ожидаем сохранение данного тренда в 2019–2020 гг.

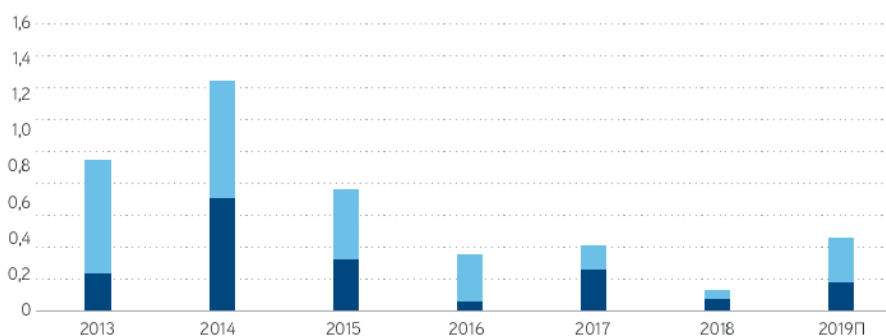


#### Динамика ввода офисных площадей, млн м<sup>2</sup>

Источник: Colliers International

Объем ввода офисных площадей

■ Класс А  
■ Класс В+/-



### 6.3.1.2 Коммерческие условия

Ограниченный ввод новых объектов и стабильный спрос на качественные офисные помещения привели к росту арендных ставок. В 2018 г., впервые с начала кризиса, на рынке офисов Москвы был зафиксирован рост средневзвешенного показателя арендной ставки.

Рост среднего показателя был вызван, помимо изменения структуры свободного предложения, также увеличением запрашиваемых арендных ставок в бизнес-центрах ряда деловых районов: в офисах классов А и В+/- ММДЦ «Москва-Сити» ставки аренды выросли в среднем на 6%, в Центральном и Тульском деловых районах — на 8%. В среднем по городу за год ставки выросли на 4%. В 2018 г. продолжился инфляционный рост ставок операционных расходов. Стоит отметить, что в некоторых субрынках продолжилось снижение ставок аренды, однако данное явление носит локальный, единичный характер. Так, в Ленинском деловом районе средневзвешенная ставка аренды на офисные помещения класса А снизилась за год на 22% и составила по итогам 2018 г. 14 000 руб./м<sup>2</sup>/год. Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в офисах класса А составила по итогам 2018 г. 26 333 руб./м<sup>2</sup>/год, в офисах класса В+/- 13 693 руб./м<sup>2</sup>/год.

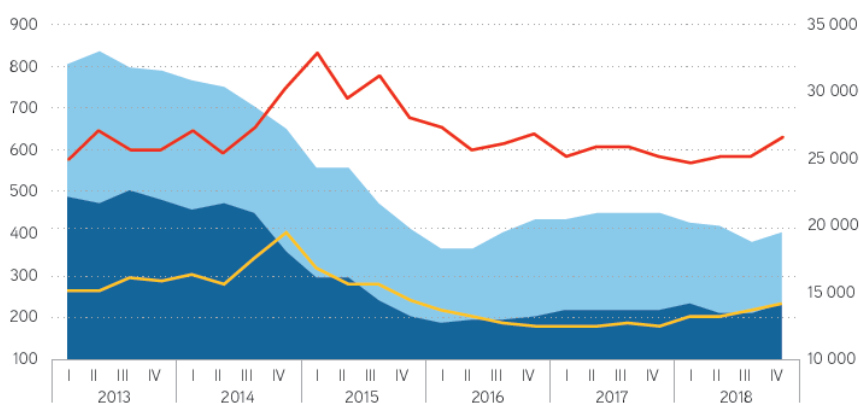
В связи с ограниченным предложением свободных площадей в ряде деловых районов, собственники меньше шли на уступки в переговорах по сравнению с опытом предыдущих посткризисных лет. Если в последние два года собственники готовы были предлагать коммерческие условия на 20-30% ниже, чем на старте переговорного процесса, то в 2018 г. дисконт на ставку аренды значительно сократился и в зависимости от качества и локации офисного здания находился в диапазоне 5-10%.



Динамика средних приведенных ставок аренды\*,  
\$/м<sup>2</sup>/год (руб./м<sup>2</sup>/год)

Источник: Colliers International

- Класс А (руб./м<sup>2</sup>/год)
- Класс В+ (руб./м<sup>2</sup>/год)
- Класс А (\$/м<sup>2</sup>/год)
- Класс В+ (\$/м<sup>2</sup>/год)



### 6.3.1.3 Рынок продаж офисных помещений

Объем свободного предложения за прошедший год сократился почти на четверть и составил около 320 тыс. м<sup>2</sup> (для сравнения: объем свободных площадей, предлагаемых на аренду в Москве, составляет более 1,5 млн м<sup>2</sup>). Сегодня покупка офисного блока в здании класса А в границах Третьего транспортного кольца доступна только в ММДЦ «Москва-Сити». В 2018 г. объем сделок продажи офисных площадей увеличился на 20% по отношению к 2017 г. и составил 298 950 м<sup>2</sup>. Количество сделок площадью менее 200 м<sup>2</sup> выросло в 1,5 раза, количество сделок площадью от 1 000 до 5 000 м<sup>2</sup> увеличилось в 2 раза.

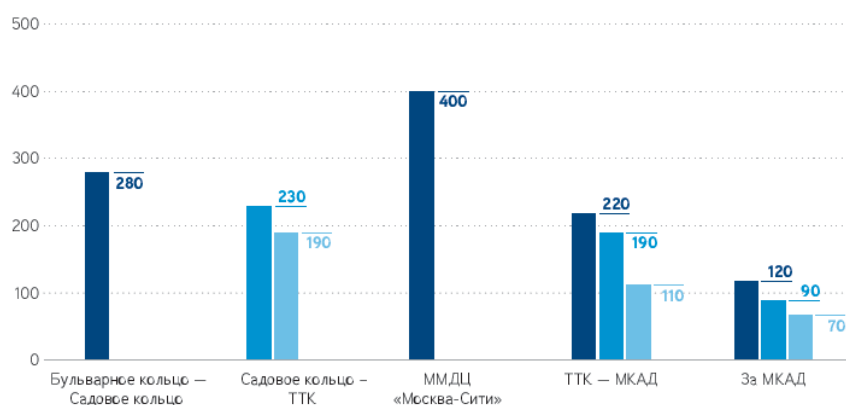
Уровень цен продажи офисов не изменился, несмотря на сокращающееся предложение и растущий спрос: собственники офисов, реализуемых на продажу, находятся в ожидании более активного роста ставок аренды для последующей корректировки цен продаж офисных помещений.



#### Запрашиваемые цены продаж в 2018 г. (без учета НДС)

Источник: Colliers International

- Класс А
- Класс В+
- Класс В-



#### 6.3.1.4 Спрос

По итогам 2018 г. совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 1 530 тыс. м<sup>2</sup>, превысив показатель предыдущего года на 22%. Объем чистого поглощения снизился на 16% относительно предыдущего года и составил 564 тыс. м<sup>2</sup>. Снижение объема чистого поглощения связано с тем, что в прошлом году были закрыты две крупные сделки по покупке офисных зданий для размещения сотрудников министерств, ранее размещавшихся в административных зданиях, которые не соответствуют качественными офисными объектам.

В отличие от предыдущего года спрос на офисные помещения в 2018 г. был сформирован не только переездами в целях оптимизации расходов аренды, но и потребностью компаний в увеличении площади занимаемого офиса и улучшении его качества, связанной с улучшением финансового состояния ряда компаний преимущественно IT-сектора, а также ретейлеров. Впервые наиболее активными в части аренды офисных помещений стали ретейл-компании, доля которых увеличилась за 2018 г. с 7% в 2017 г. до 15% в 2018 г.

Объем офисных площадей, арендованных ретейлерами, вырос в 2–3 раза по сравнению с уровнем предыдущих 5 лет и достиг около 70 тыс. м<sup>2</sup>. Стоит отметить, что данный объем на 70% сформирован компаниями — представителями онлайн-торговли (Ozon, Lamoda, Wildberries, Utkonos). По итогам 2018 г. вдвое увеличилось количество крупных сделок площадью от 5 тыс. м<sup>2</sup> до 10 тыс. м<sup>2</sup> по новой аренде, а количество сделок более 10 тыс. м<sup>2</sup> сохранилось на уровне предыдущего года.



### Крупнейшие новые сделки в 2018, м²

\*GVA

Источник: Colliers International

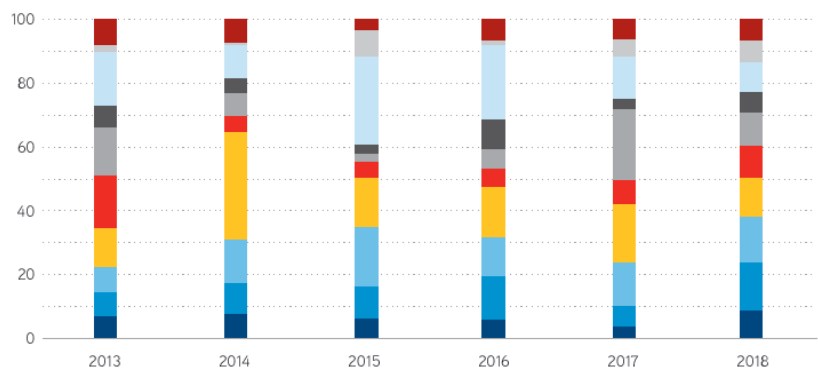
Название	БЦ	Адрес	Тип	Площадь, м²
ПАО «МТС»	«Декарт»	Андропова пр-т, д. 18, с9	покупка	31 000*
Администрация МО	«Паллау РБ»	Рублево-Успенское ш., 1А	покупка	22 500
ПАО «Аэрофлот»	«Альфа Арбат Центр»	Арбат ул., д. 1	аренда	18 450
OZON.ru	«Башня на Набережной»	Пресненская наб., д. 10	аренда	17 400
ПАО «ФСК ЕЭС»	«Новион»	Самарская ул., д. 1	аренда	16 355
Банк «Авангард»	«Лесная 6»	Лесная ул., д. 6	покупка	14 000*
ПАО «Банк ЗЕНИТ»	«Лотос»	Одесская ул., д. 2	покупка	12 830
ООО «Транснефть-Техноспии»	«ВЭБ Арена»	3-я Песчаная ул., д. 2А	аренда	12 670
АО «Трансмашхолдинг»	«Ефремова 10»	Ефремова ул., д. 10	аренда	11 360
X5 Retail Group	«Оазис»	Коровий Вал ул., д. 5, с1	аренда	9 700
АО «Банк ДОМ.РФ»	«Воздвиженка Центр»	Воздвиженка ул., д. 10	аренда	7 180
WeWork	«Белая Площадь»	Лесная ул., д. 5	аренда	5 890



### Динамика распределения спроса на рынке аренды офисных помещений по секторам экономики, %

Источник: Colliers International

- Фармацевтика и биомедицина
- Государственные и НКО
- Обрабатывающая промышленность
- Строительство и девелопмент
- Банки и финансовые компании
- Добыча и распределение
- ИТ и телекоммуникации
- Профессиональные услуги
- Торговля
- Другое



### 6.3.1.5 Прогноз рынков аренды и продажи офисной недвижимости

#### Предложение

Новая волна девелопмента, ставшая результатом формирующегося дефицита офисов, отразится на показателе объема ввода в эксплуатацию уже в 2019 г. По нашим оценкам, совокупный объем ввода офисных площадей составит около 450 тыс. м<sup>2</sup>. Данный объем преимущественно сформирован объектами, анонсированными до кризиса, строительство которых началось после него. Новые объекты (анонсированные после 2014 г.) составляют 15% этого объема.

#### Вакантность

Уровень вакантности в офисах класса А и В+/- сохранится на уровне 2019 г. и составит 8,1% при условии введения заявленных объектов в эксплуатацию и при ожидаемом сохранении уровня спроса на офисные помещения на уровне 2018 г.

#### Коммерческие условия

Мы ожидаем расширения географии «рынка арендодателя» — под влиянием сокращающегося объема свободных площадей, низкого прироста нового предложения ставки аренды продолжают расти в наиболее востребованных деловых направлениях.

### Макроэкономика

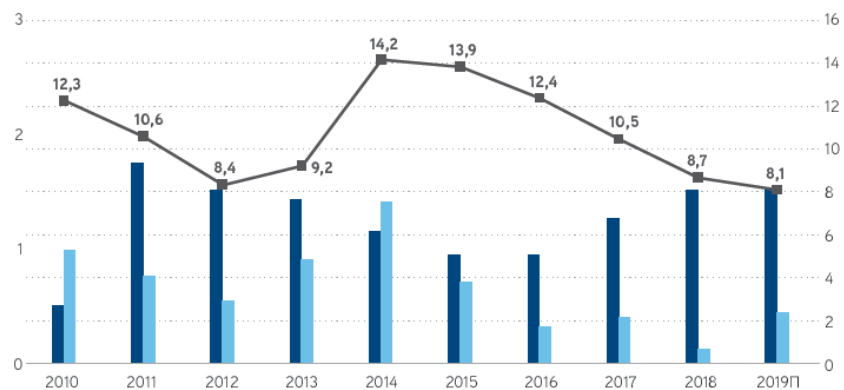
Согласно прогнозу Министерства экономического развития РФ и Всемирного банка, темпы роста российской экономики в 2019 г. будут ниже относительно уровня 2018 г. в связи с усилением рисков для экономического роста, снижением цен на нефть, замедлением роста экспорта и повышением ставки НДС. Таким образом, мы ожидаем, что в 2019 г. объем сделок по аренде и продаже офисных помещений сохранится на уровне 2018 г. и составит около 1,5 млн м<sup>2</sup>.



#### Динамика основных показателей класса А и В+/-, млн м<sup>2</sup>

Источник: Colliers International

- Объем сделок покупки и аренды
- Новое строительство
- Вакантные площади, %



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

СУБРЫНОК	БАКАНТНОСТЬ			БАЗОВАЯ СТАВКА*, руб./м <sup>2</sup> /год		
	А	В+	В-	А	В+	В-
1, 5, 9 Премиум	14%	6%	5%	42 011	23 580	19 664
1-14 (кроме Премиум) ЦДР	9%	5%	5%	36 763	21 836	17 799
15 Москва-Сити	9%	3,5%	-	33 467	19 024	-
16 Ленинградский	19%	4%	7%	29 284	15 328	10 709
17 Сушевский	5%	8%	5%	28 718	12 595	15 945
18 Электрозаводский	49%	6%	4%	14 561	12 239	11 061
19 Тульский	-	14%	7%	-	14 194	12 275
20 Ленинский	19%	4%	7%	14 000	17 968	9 561
21 Кутузовский	11%	13%	10%	22 900	17 628	11 054
Север	-	12%	6%	-	10 074	8 697
Северо-Восток	-	7%	7%	-	11 595	6 138
Северо-Запад	19%	12%	3%	10 926	7 562	9 230
Запад	5%	10%	11%	27 828	10 018	10 710
Восток	-	5%	5%	-	14 447	9 057
Юг	-	6%	6%	-	11 295	13 229
Юго-Восток	65%	11%	7%	21 610	9 518	7 822
Юго-Запад	34%	20%	17%	13 726	11 410	6 038

\*без учета эксплуатационных расходов, НДС (18%) и коммунальных платежей



**Основные объекты\*,  
заявленные к вводу в  
эксплуатацию до конца 2019**

\*Объекты под соответствующими номерами обозначены на карте на стр. 6.

Источник: Colliers International

	Название	Класс	Адрес	ГБА, м²	GLA, м²
1	«Искра-Парк»	A	Ленинградский пр-т, д. 35, стр. 4	70 000	49 710
2	«Алкон II»	A	Ленинградский пр-т, д. 72	45 480	36 680
3	«Стратос»	A	Луговая ул., д. 4, стр. 3	83 000	34 980
4	«ОКО» (фаза II)	B+	1-й Красногвардейский пр-д, 21, стр. 2	27 350	27 350
5	«Академик»	A	Вернадского пр-т, д. 41	47 120	26 430
6	«Орбисон»	A	Большой б-р, д. 40	29 000	24 000
7	«Отрадное» (фаза III)	B+	Отрадная ул., д. 2Б	21 900	16 500
8	«Парк Хуамин»	A	Вильгельма Пика ул., д. 14	100 000	16 000
9	«Смоленский Пассаж II»	A	Смоленская пл., д. 7-9	60 140	15 350
10	«Рассвет»	B+	Столярный пер., д. 3, стр. 14-17	15 830	11 300

Источник: Colliers International, <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow>

### **6.3.2 Основные выводы индикаторов стоимости согласно анализу рынка**

*Для рынка офисных площадей класса В - В+:*

Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м<sup>2</sup>/год – 14 378 без учета НДС.

Средние запрашиваемые цены продаж офисных помещений Садовое кольцо - ТТК – 190 000 – 230 000 руб./м<sup>2</sup> без учета НДС.

### **6.3.3 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.).

### **6.3.4 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;



### **6.3.5 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.

## 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*	cian.ru/	cian.ru/	cian.ru/	cian.ru/	cian.ru/
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Класс	В	В	А	В	В
4	Этажность	6	6	4	6	5
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.	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
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 Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1
11	Площадь, кв.м.	2 900,00	2 046,00	1 630,00	3 188,00	1 984,00

12	Система налогообложения	УСН	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН
13	Стоимость, руб.	571 627 000,00	480 000 000,00	560 000 000,00	1 000 000 000,00	506 515 200,00
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	197 112,76	234 604,11	343 558,28	313 676,29	255 300,00
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	197 112,76	195 503,43	286 298,57	261 396,91	255 300,00
16	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
17	Состояние отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	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/203038210/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203038210/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/202697836/">https://www.cian.ru/sale/commercial/202697836/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203037832/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203037832/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/</a>
20	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)	да	да	да	да	да

### **6.3.6 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 195 000,00 руб. за один квадратный метр до 286 000 руб. за один квадратный метр без учета НДС.

## 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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

### 8.1 Общие понятия и определения

Рыночная стоимость

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

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

Полное право собственности

понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (*Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213*).

Имущество (активы)	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 относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при 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. <i>(Международные стандарты оценки).</i>

Неустрашимое 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 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют

две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равенства 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 **рыночный (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.

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

## 8.2.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

### Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся

---

обстоятельствах;

- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

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

фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

### **Модели оценки опциона:**

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

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

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

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

### **Метод дисконтированных денежных потоков**

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

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



### 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 счел возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

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

## **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*	cian.ru/	cian.ru/	cian.ru/	cian.ru/	cian.ru/
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Класс	В	В	А	В	В
4	Этажность	6	6	4	6	5
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.	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
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 Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1
11	Площадь, кв.м.	2 900,00	2 046,00	1 630,00	3 188,00	1 984,00
12	Система налогообложения	УСН	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН
13	Стоимость, руб.	571 627 000,00	480 000 000,00	560 000 000,00	1 000 000 000,00	506 515 200,00
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	197 112,76	234 604,11	343 558,28	313 676,29	255 300,00
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	197 112,76	195 503,43	286 298,57	261 396,91	255 300,00

16	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
17	Состояние отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	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/203038210/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203038210/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/202697836/">https://www.cian.ru/sale/commercial/202697836/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203037832/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203037832/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/</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).*

## 9.2 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

**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

**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.

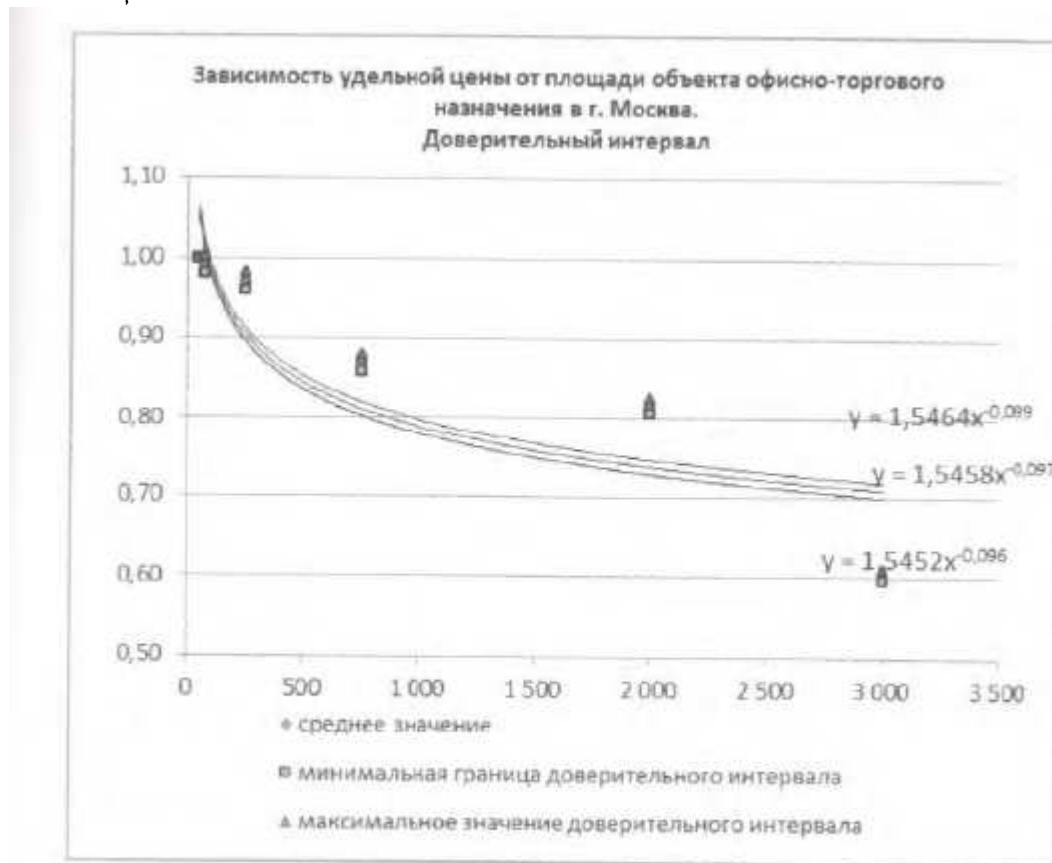
**Местоположение (местонахождение в пределах города).** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

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.

**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.

### Корректировка на класс качества здания

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 129, корректировка на класс качества здания для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 129

усредненные данные по России (цены)				
Класс качества		Аналог		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект оценки	А, А+	1,00	1,07	1,26
	В, В+	0,93	1,00	1,17
	С и ниже	0,80	0,85	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.129.

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-56-34-0519  
Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ  
ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилое здание и право аренды на земельный участок

---

Корректировка вводилась для объекта аналога №3, так как класс качества здания аналога – А, корректировка составит -7,00%.

### 9.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		571 627 000	480 000 000	560 000 000	1 000 000 000	506 515 200
3	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	2 900,00	2 046,00	1 630,00	3 188,00	1 984,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		197 112,76	234 604,11	343 558,28	313 676,29	255 300,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		197 112,76	195 503,43	286 298,57	261 396,91	255 300,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		239 122,33				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>17,05%</b>				
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		197 112,76	195 503,43	286 298,57	261 396,91	255 300,00

7	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-19 711,28	-19 550,34	-28 629,86	-26 139,69	-25 530,00
	Скорректированная ед. цена		177 401,48	175 953,09	257 668,71	235 257,22	229 770,00
8	<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		177 401,48	175 953,09	257 668,71	235 257,22	229 770,00
9	<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		177 401,48	175 953,09	257 668,71	235 257,22	229 770,00
10	<b>Класс качества здания</b>	В	В	В	А	В	В
	Корректировка		0,00%	0,00%	-7,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	-18 036,81	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		177 401,5	175 953,1	239 631,9	235 257,2	229 770,0

<b>11</b>	<b>Местоположение</b>	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1
<b>12</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		177 401,50	175 953,10	239 631,90	235 257,20	229 770,00
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	3 172,00	2 900,0	2 046,0	1 630,0	3 188,0	1 984,0
	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	0,7379	0,7543	0,7068	0,7401
	Корректировка		-0,86%	-4,16%	-6,24%	0,06%	-4,45%
	Корректировка ед. цены		-1 525,65	-7 319,65	-14 953,03	141,15	-10 224,77
	Скорректированная ед. цена		175 875,85	168 633,45	224 678,87	235 398,35	219 545,23
<b>14</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		175 875,85	168 633,45	224 678,87	235 398,35	219 545,23
	Среднее значение, руб./кв.м		204 826,35				

15	Коэффициент вариации		14,84%				
16	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	3	2	2
17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-21 236,9	-26 870,0	-61 619,7	-25 998,6	-35 754,8
18	Относительная величина внесенных корректировок		-10,77%	-11,45%	-17,94%	-8,29%	-14,01%
		1,00	0,182	0,182	0,273	0,182	0,182
		25,64	5,495	5,495	3,663	5,495	5,495
19	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,143	0,214	0,214
20	Удельная стоимость		37 637,43	36 087,56	32 129,08	50 375,25	46 982,68
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	203 212,00					

**9.4 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	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	3 172,00	203 212,00	644 588 464,00
		<b>Итого:</b>	<b>3 172,00</b>		<b>644 588 464,00</b>

*В том числе имущественные права по договору аренды земельного участков с кадастровым номером: 77:01:0004011:39.*

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 07 мая 2019 года без НДС составляет:

**644 588 464,00 руб.**

**(Шестьсот сорок четыре миллиона пятьсот восемьдесят восемь тысяч четыреста шестьдесят четыре рубля 00 копеек)**



## 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Ставки арендной платы варьируются в зависимости от типа помещения.

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

**10.1 Объекты-аналоги по аренде**

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	cian.ru	cian.ru	cian.ru	cian.ru	cian.ru
2	Описание	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
5	Дата прод./предл.	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
6	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 32	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 14С8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4
9	Площадь, кв.м.	1 395,60	1 980,90	1 648,00	862,30	760,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	УСН	УСН	Включен НДС
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год с НДС	21 853,00	25 200,00	24 000,00	22 500,00	33 600,00
12	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	18 210,83	21 000,00	24 000,00	22 500,00	28 000,00
13	Состав арендной ставки	Включены эксплуатационные расходы	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
14	Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
15	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное
16	Ссылка на источник	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/196026183/">https://www.cian.ru/rent/commercial/196026183/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/199722854/">https://www.cian.ru/rent/commercial/199722854/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203170409/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203170409/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/206181480/">https://www.cian.ru/rent/commercial/206181480/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/200649906/">https://www.cian.ru/rent/commercial/200649906/</a>

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-56-34-0519  
Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилое здание и право аренды на земельный участок

---

*\*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).*

## 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

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

#### 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

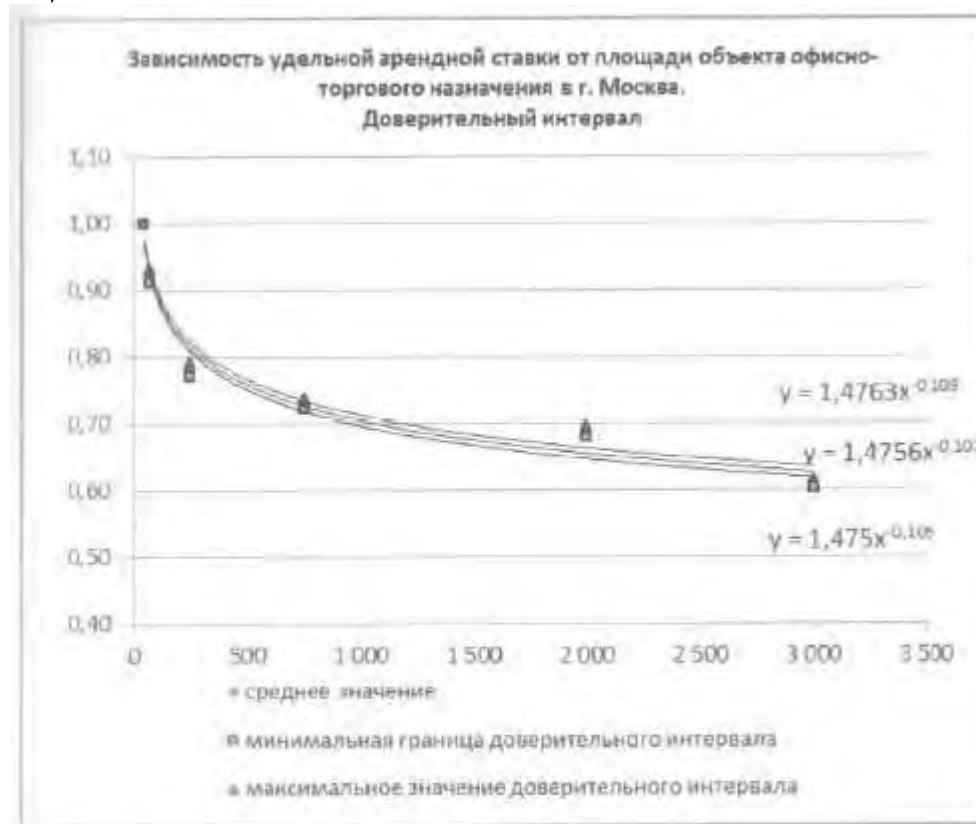
Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и выбранного объекта-аналога.

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, 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 10-2** *Корректировка на площадь*Рис. 58<sup>22</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.

### **Корректировка на класс качества здания**

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 130, корректировка на класс качества здания для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 130

усредненные данные по России (арендные ставки)				
Класс качества		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,12	1,21
	B, B+	0,89	1,00	1,09
	C и ниже	0,82	0,92	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.130.

Класс качества здания у объекта оценки так и объектов аналогов, введение данной корректировки не требуется.

### **Корректировка на состав арендной ставки**

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

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

1. арендная плата не включает коммунальные платежи (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку) («коммунальные сверху»);



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

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

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

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

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

- охрана;
- услуги связи;
- уборка помещений;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция;
- содержание лифтов;
- текущий ремонт и работа с арендаторами.

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

Для подобранных объектов аналогов № 1, необходимо «очистить» арендные ставки от эксплуатационных расходов.

По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД – 23, 2018» под редакцией Е.Е. Яскевича таблица 1.5.1, величина эксплуатационных расходов для офисных помещений составляет 4 120 руб. за кв.м. в год с учетом НДС или 3 433,33 руб. за кв.м. в год без учета НДС.

Таблица 1.5.1

## Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
<b>1</b>	<b>Москва**</b>			
<b>1.1</b>	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
<b>1.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790
<b>1.3</b>	<b>Производственно-складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 920	2 620	1 850
	Эксплуатационные расходы	2 310	1 894	1 390
<b>2</b>	<b>Санкт/Петербург</b>			
<b>2.1</b>	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	6 560	5 588	3 650
<b>2.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	7 310	5 990	4 610
<b>2.3</b>	<b>Производственно-складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 305	1 990	1 420
	Эксплуатационные расходы	1 820	1 598	1 040
<b>3</b>	<b>Московская область</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Производственно-складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 760-2 580	1 390-2 396	990-1 870

\* Расценки даны с учетом НДС.

Источник информации: «СРД-23,2018» под редакцией Е.Е. Яскевича., табл. 1.5.1

### 10.3 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 32	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 14С8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4
2	Цена предложения по объявлению, руб.		18 211	25 200	24 000	22 500	33 600
3	Тип объекта	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения
4	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	1 395,60	1 980,90	1 648,00	862,30	760,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		18 210,8	21 000,0	24 000,0	22 500,0	28 000,0
	Состав арендной ставки		Включены эксплуатационные расходы	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		3 433,33	0,00	0,00	0,00	0,00
	Базовая ставка		14 777,47	21 000,00	24 000,00	22 500,00	28 000,00
6	Среднее значение, руб./кв.м		22 055,5				
7	Коэффициент вариации		21,91%				

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		14 777,5	21 000,0	24 000,0	22 500,0	28 000,0
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		-1 374,3	-1 953,0	-2 232,0	-2 092,5	-2 604,0
	Скорректированная ед. цена		13 403,2	19 047,0	21 768,0	20 407,5	25 396,0
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		13 403,2	19 047,0	21 768,0	20 407,5	25 396,0
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		13 403,2	19 047,0	21 768,0	20 407,5	25 396,0

<b>11</b>	<b>Физическое состояние (состояние отделки)</b>	хорошее (среднее)	хорошее (среднее)	хорошее (среднее)	хорошее (среднее)	хорошее (среднее)	хорошее (среднее)
	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		13 403,2	19 047,0	21 768,0	20 407,5	25 396,0
<b>12</b>	<b>Местоположение (удаленность от центра города)</b>	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 32	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 14С8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4
	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		13 403,2	19 047,0	21 768,0	20 407,5	25 396,0
<b>14</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	3 172,00	1 395,6	1 980,9	1 648,0	862,3	760,0
	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	0,6800	0,6549	0,6680	0,7159	0,7256
	Корректировка		-8,41%	-4,90%	-6,77%	-13,00%	-14,17%
	Корректировка ед. цены		-1 127,21	-933,30	-1 473,69	-2 652,98	-3 598,61
	Скорректированная ед. цена		12 275,99	18 113,70	20 294,31	17 754,52	21 797,39
	Среднее значение, руб./кв.м		18 047,2				
<b>16</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		20,08%				

17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 501,5	-2 886,3	-3 705,7	-4 745,5	-6 202,6
19	Относительная величина внесенных корректировок		-13,74%	-13,74%	-15,44%	-21,09%	-22,15%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		2 455,20	3 622,74	4 058,86	3 550,90	4 359,48
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	18 047,2					

## 10.4 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.

## 10.5 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%.

## 10.6 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.

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

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

постоянные:

- расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения;



- налог на недвижимость (имущество);
  - расходы на страхование;
  - расходы на замещение.
- переменные:
- премия за управление;
  - прочие услуги;
  - инвестиционные вложения.

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

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

#### 1. Фундаменты:

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

#### 2. Стены и колонны:

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

#### 3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
- 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. Промытие трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

10.3. Устранение протекания в трубопроводе, устройствах и арматуре путем обжатия муфт, контргаяк и др.

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

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

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

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

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

#### 11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

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

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

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

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

#### 12. Внутренний водопровод и канализация:

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

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

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

#### 13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к

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

#### 14. Электроосвещение и связь:

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

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

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

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

#### 15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

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

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД – 23, 2018» под редакцией Е.Е. Яскевича таблица 1.5.1, величина операционных расходов для офисных помещений класса В составляет 5 880 руб. за кв.м. в год с учетом НДС или 4 900 руб. за кв.м. в год без учета НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.

Таблица 1.5.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
<b>1</b>	<b>Москва**</b>			
<b>1.1</b>	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
<b>1.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790
<b>1.3</b>	<b>Производственно-складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 920	2 620	1 850
	Эксплуатационные расходы	2 310	1 894	1 390
<b>2</b>	<b>Санкт/Петербург</b>			
<b>2.1</b>	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	6 560	5 588	3 650
<b>2.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	7 310	5 990	4 610
<b>2.3</b>	<b>Производственно-складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 305	1 990	1 420
	Эксплуатационные расходы	1 820	1 598	1 040
<b>3</b>	<b>Московская область</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Производственно-складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 760-2 580	1 390-2 396	990-1 870

\* Расценки даны с учетом НДС.

Источник информации: «СРД-23,2018» под редакцией Е.Е. Яскевича., табл. 1.5.1

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

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

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

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

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем техническом 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	<b>0,10</b>	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	<b>0,11</b>	0,13
Складские помещения и здания	0,11	<b>0,14</b>	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	<b>0,16</b>	0,20

Примечание:

- 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)

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 11,00%.

## 10.9 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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	2,6%	2,0%	3,2%
3. Высококласная 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. 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%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 3,10%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 14,10%.

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:

**10.10 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу**

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м <sup>2</sup>	3 172,00	3 172,00	3 172,00	3 172,00	3 172,00
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	18 047,20	18 606,66	19 183,47	19 778,16	20 391,28
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>57 245 718,40</b>	<b>59 020 325,52</b>	<b>60 849 966,84</b>	<b>62 736 323,52</b>	<b>64 681 140,16</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	6 754 994,77	6 964 398,41	7 180 296,09	7 402 886,18	7 632 374,54
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>50 490 723,63</b>	<b>52 055 927,11</b>	<b>53 669 670,75</b>	<b>55 333 437,34</b>	<b>57 048 765,62</b>
Постоянные расходы, руб, в том числе:	15 542 800,00	16 304 397,20	17 005 504,36	17 668 706,12	18 357 791,40
Средние годовые величины операционных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС и инфляции)	5 880,00	6 168,12	6 433,35	6 684,25	6 944,94
Средние годовые величины операционных расходов, руб./кв. в год (без учета НДС и с учетом инфляции)	4 900,00	5 140,10	5 361,13	5 570,21	5 787,45
Операционные расходы	15 542 800,00	16 304 397,20	17 005 504,36	17 668 706,12	18 357 791,40
Инвестиции на текущий ремонт здания	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>34 947 923,63</b>	<b>35 751 529,91</b>	<b>36 664 166,39</b>	<b>37 664 731,22</b>	<b>38 690 974,22</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	14,10%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,936	0,820	0,719	0,630	0,590
Текущая стоимость денежного потока, руб.	32 711 257	29 316 255	26 361 536	23 728 781	
Сумма текущих стоимостей	112 117 829				
Ставка капитализации, %	11,00%				

Будущая стоимость реверсии, руб.	351 736 129,27				
Текущая стоимость реверсии, руб.	207 524 316,27				
Сумма текущих стоимостей	319 642 145,27				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>319 642 145,27</b>				

**Таким образом, стоимость объекта оценки, по адресу г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8 рассчитанная доходным подходом, на 07 мая 2019 года без НДС составляет:**

**319 642 145,27 руб. (Триста девятнадцать миллионов шестьсот сорок две тысячи сто сорок пять рублей 27 копеек)**



## 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:

Затратный подход – Не применялся.

Сравнительный подход – 0,60.

Доходный подход – 0,40.

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	Не применялся	0,00
Сравнительный	644 588 464,00	0,60	386 753 078,40
Доходный	319 642 145,27	0,40	127 856 858,11
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.			514 609 936,51
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС округленно, руб.			515 000 000,00

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8, на 07 мая 2019 года без НДС составляет округленно:

**515 000 000,00 (Пятьсот пятнадцать миллионов 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.
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл. 8	входит в стоимость
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	515 000 000,00

## 12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 106, январь 2019 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №23, 2018 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 2020г.
- [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 на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов  
(<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz>).

## 13 ПРИЛОЖЕНИЯ

## 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 \_\_\_\_\_

3

Страховщик \_\_\_\_\_

**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 отказать 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.)



**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**  
**№ 433-022694/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**  
Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
- 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 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 300.000,- (Триста тысяч)**.  
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. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г.  
- второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь

Страховщик

- третий платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) 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.

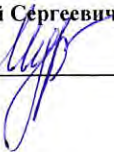
## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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:**  
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: \_\_\_\_\_



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

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





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г.

*Дата*

№ 772-07

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Миронов Александр Андреевич**

Паспорт 45 01 №508184 выдан  
60 Отделением милиции города Москвы

*(Ф.И.О. оценщика)*

16.12.2001

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
диплом о профессиональной переподготовке ПП 540970 30.06.2003

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа в профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 222 от « 30 августа 2006 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НИ АРМО  
*Должность, указанное лицо*



Петровская Е.В.

Москва





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г.

*Дата*

№ 2860-12

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Миронов Антон Андреевич**

Паспорт 45 11 №627662 выдан  
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ХОВРИНО

*(Ф.И.О. оценщика)*

24.05.2012

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 411277 10.08.2001

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 223 от « 30 августа 2006 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО

*Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В.

*(Ф.И.О.)*



Москва



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**29.10.2018 №133-10/18**

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)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **29.10.2018**

Дата составления выписки **29.10.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**16.11.2018 №63-11/18**

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)

**Дисциплинарные взыскание за последние 2 (два) года: отсутствуют**

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.11.2018**

Дата составления выписки **16.11.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.П.

М.А. Власова



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**16.11.2018 №65-11/18**

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 Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Дисциплинарные взыскание за период членства в НП «АРМО» (с 29.06.2017 г.): отсутствуют**

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.11.2018**

Дата составления выписки **16.11.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

М.П.



**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

02.11.2018 № 07-08252/18

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 31.10.2018

Генеральному директору  
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

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

**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

И.о. начальника Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

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

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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.

000383 - 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

№ 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

№ 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

№ 007081-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**


выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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.

000736 - 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

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2

« 04 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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.

004243-KA2

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

На основании запроса от 25.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
<b>26.04.2019 № 99/2019/259251617</b>	Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	<b>77:01:0004011:1036</b>	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004011	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 4300920	
Адрес:	125047 Москва, р-н Тверской, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 8	
Площадь, м²:	3172	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:	Монолитные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1999	
Год завершения строительства:	1999	
Кадастровая стоимость, руб.:	750610407.04	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	

М.П.

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

На основании запроса от 25.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
<b>26.04.2019 № 99/2019/259251617</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0004011:1036</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:39		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004011:1131, 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		
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:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Ернова Светлана Владимировна №33-12-269, ООО РКН		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
	полное наименование должности		подпись
			инициалы, фамилия

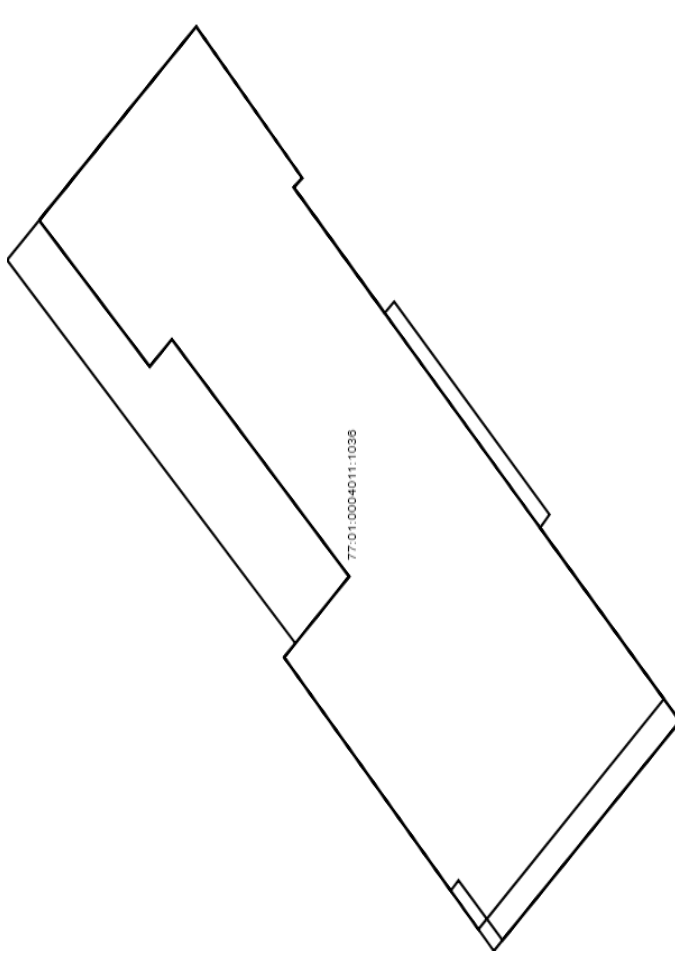
М.П.

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

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>26.04.2019 № 99/2019/259251617</b>			
Кадастровый номер: <b>77:01:004011:1036</b>			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 3172, 0 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ	
	дата государственной регистрации:	28.12.2011	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/030/2011-567	
	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 ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
3.	3.1.1.	<p>Договор от 22.09.2011 № 01-Азимут о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФССФ России 06.08.2009 за № 1507-94111384-1;                  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 ФССФ за № 1507-94111384-1;                  Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФ 18.03.2010 за № 1507-94111384-2;                  Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФ 03.02.2011 за № 1507-94111384-3;                  Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФ 08.11.2011 за № 1507-94111384-4;                  Акт приема-передачи от 25.11.2009</p>	
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:		
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:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
Всего листов выписки: _____	Всего разделов: _____
<b>26.04.2019 № 99/2019/259251617</b>	
Кадастровый номер: <b>77:01:0004011:1036</b>	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	
М.П.	

<b>Здание</b>										
вид объекта недвижимости										
Лист №	Раздела	5.1			Всего листов раздела	5.1:			Всего разделов:	Всего листов выписки:
26.04.2019 № 99/2019/259251617										
Кадастровый номер: 77:01:0004011:1036										
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости										
Система координат: СК кадастрового округа										
Зона №										
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м					
	X	Y			H1	H2				
1	2	3	4	5	6	7				
1.1	11630.95	6138.57	данные отсутствуют	0.1						
1.2	11621.41	6147.73	данные отсутствуют	0.1						
1.3	11614.96	6140.58	данные отсутствуют	0.1						
1.4	11615.47	6140.13	данные отсутствуют	0.1						
1.5	11592.97	6115.95	данные отсутствуют	0.1						
1.6	11604.25	6105.06	данные отсутствуют	0.1						
1.7	11616.06	6117.92	данные отсутствуют	0.1						
1.8	11612.11	6121.74	данные отсутствуют	0.1						
1.9	11622.89	6132.95	данные отсутствуют	0.1						
1.10	11624.23	6131.66	данные отсутствуют	0.1						
1.1	11630.95	6138.57	данные отсутствуют	0.1						
2.1	11632.91	6136.7	данные отсутствуют	0.1						
2.2	11621.41	6147.73	данные отсутствуют	0.1						
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН						
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия				
						М.П.				



<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>26.04.2019 № 99/2019/259251617</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0004011:1036</b>	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
2.3	11614.96	6140.58	данные отсутствуют	0.1		
2.4	11615.47	6140.13	данные отсутствуют	0.1		
2.5	11609.95	6134.19	данные отсутствуют	0.1		
2.6	11609.37	6134.73	данные отсутствуют	0.1		
2.7	11599.92	6124.67	данные отсутствуют	0.1		
2.8	11600.5	6124.04	данные отсутствуют	0.1		
2.9	11591.99	6114.9	данные отсутствуют	0.1		
2.10	11602.78	6104.55	данные отсутствуют	0.1		
2.11	11605.46	6107.38	данные отсутствуют	0.1		
2.12	11605.93	6106.89	данные отсутствуют	0.1		
2.13	11616.06	6117.92	данные отсутствуют	0.1		
2.14	11615.37	6118.58	данные отсутствуют	0.1		
2.1	11632.91	6136.7	данные отсутствуют	0.1		
3.1	11630.95	6138.57	данные отсутствуют	0.1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	

М.П.

<b>Здание</b>				вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела	5.1	Всего листов раздела	5.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
26.04.2019 № 99/2019/259251617							
Кадастровый номер: 77:01:0004011:1036							

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
3.2	11621.41	6147.73	данные отсутствуют	0.1			
3.3	11614.96	6140.58	данные отсутствуют	0.1			
3.4	11615.47	6140.13	данные отсутствуют	0.1			
3.5	11591.99	6114.9	данные отсутствуют	0.1			
3.6	11603.31	6104.04	данные отсутствуют	0.1			
3.7	11616.06	6117.92	данные отсутствуют	0.1			
3.8	11612.11	6121.74	данные отсутствуют	0.1			
3.9	11622.89	6132.95	данные отсутствуют	0.1			
3.10	11624.23	6131.66	данные отсутствуют	0.1			
3.1	11630.95	6138.57	данные отсутствуют	0.1			
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			

М.П.

<b>Здание</b>			вид объекта недвижимости		
Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____		
<b>26.04.2019 № 99/2019/259251617</b>					
Кадастровый номер:			<b>77:01:0004011:1036</b>		


3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении**

Здание									
вид объекта недвижимости									
Лист № _____		Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
<b>26.04.2019 № 99/2019/259251617</b>									
Кадастровый номер: <b>77:01:0004011:1036</b>									
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>			
1	77:01:0004011:1131	Этаж № 3	4300920/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	507.2			
2	77:01:0004011:1136	Этаж № 2	4300920/0010	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.3			
3	77:01:0004011:1130	Этаж № 2	4300920/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	482.1			
4	77:01:0004011:1138	Этаж № 4	4300920/0012	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.3			
5	77:01:0004011:1139	Этаж № 5	4300920/0013	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.3			
6	77:01:0004011:1127	Подвал № 0	4300920/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	541.6			
7	77:01:0004011:1135	Этаж № 1	4300920/0009	данные отсутствуют	данные отсутствуют	19.2			
8	77:01:0004011:1128	Этаж № 1	4300920/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	320.7			
9	77:01:0004011:1134	Подвал № 0	4300920/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	13.5			
10	77:01:0004011:1140	Технический этаж № 0	4300920/0014	данные отсутствуют	данные отсутствуют	10.1			
11	77:01:0004011:1141	Технический этаж № 0	4300920/0015	данные отсутствуют	данные отсутствуют	117.8			
12	77:01:0004011:1132	Этаж № 4	4300920/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	491.3			
13	77:01:0004011:1133	Этаж № 5	4300920/0007	данные отсутствуют	данные отсутствуют	453.2			
14	77:01:0004011:1137	Этаж № 3	4300920/0011	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.3			
15	77:01:0004011:1129	Этаж № 1	4300920/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	158.1			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия			
						М.П.			

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 "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

  
" " 20\_\_ г.

А.В.Матюшевский

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

А.В. Матюшевский

М.П.

20 \_\_\_ г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор

А.А. Приходько

20 \_\_\_ г.

Исполнитель: Латыпова

*[Handwritten signature]*



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

№ 1/558 от  
26.12.12 г.

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



ген. соглашение  
30.10.2012  
77-77-14/050/2012-224  
МУХИМБА

**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. Стромьянка, д.18, стр.27
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 107076, г. Москва, ул. Стромьянка, д.18, стр.27
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7718218817/771801001 ОКПО
Расчетный счет № 40201810200000000001, в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Расчетный счет № 4070181050000000009 в ОАО «Промсвязьбанк» г.Москвы
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 3010181040000000555
БИК 044583001	БИК 044525555
Телефон	Телефон 8-495-662-40-92
Телефакс	Телефакс 8-495-662-40-91

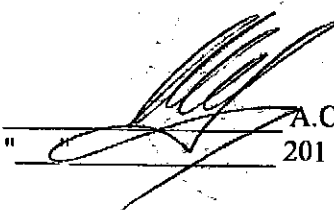
7. Подписи Сторон



От Арендодателя:

От Нового Арендатора:

Начальник УРЗ ЦАО

Генеральный директор

  
А.С.Игнатов  
201 г.

  
" 

Исполнитель:  
Латыпова Е.К.



**Здание (В-), 2 900 м<sup>2</sup>**

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

Маяковская · 2 мин. пешком

**571 627 000 Р** ↓

УСН

ID 755395

**+7 915 346-46-93**

Площадь	Этажность	Класс
<b>2 900 м<sup>2</sup></b>	<b>6 этажей</b>	<b>В-</b>

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. Готовый арендный бизнес.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти ×

**Условия сделки**

Цена	571 627 000 Р
Ставка	197 113 Р за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**О здании**

Возможное назначение	Офисное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	2 900 м <sup>2</sup>

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

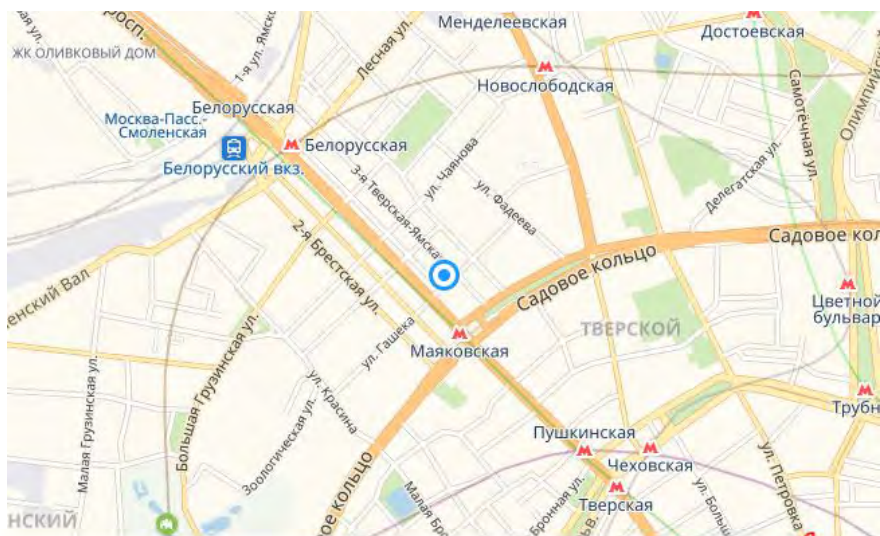
Вход	Отдельный с улицы
------	-------------------

Лифты	1
-------	---

**Сигнализация**

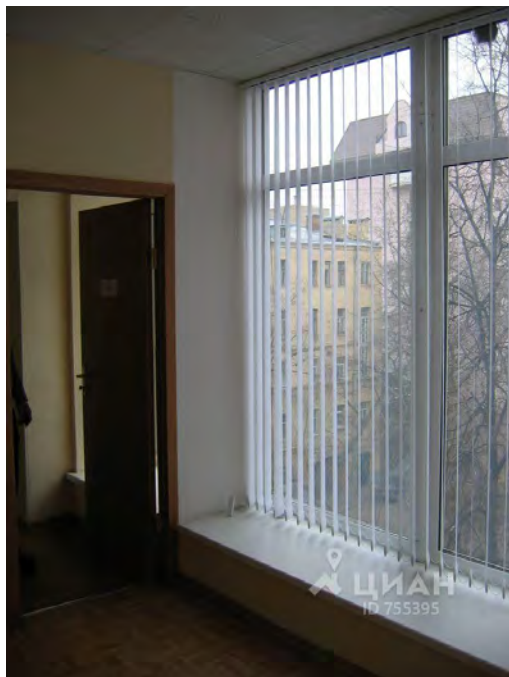
Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18


Маяковская 2 мин. пешком



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

[Войти](#)



 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти X

**Здание, 2 046 м<sup>2</sup>**

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

Маяковская · 9 мин. пешком    Белорусская · 15 мин. пешком

Белорусская · 16 мин. пешком



Площадь      Этажность  
**2 046 м<sup>2</sup>**    **6 этажей**

050416

Предлагается на продажу отдельно стоящее шестиэтажное административное здание 2046 кв.м - Бизнес-центр класса В Тишинский. Готовый арендный бизнес. В пешей доступности от метро Маяковская (10 мин.). Тихий центр.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

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

Цена	480 000 000 ₽
Ставка	234 605 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 80 000 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**480 000 000 ₽**

Включены НДС

**Kalinka Group**Агентство  
недвижимости  
На рынке с 1999 года**+7 495 320-  
23-45**

**Войдите, чтобы добавлять в  
Избранное, сохранять поиск и  
писать сообщения**

[Войти](#) ×

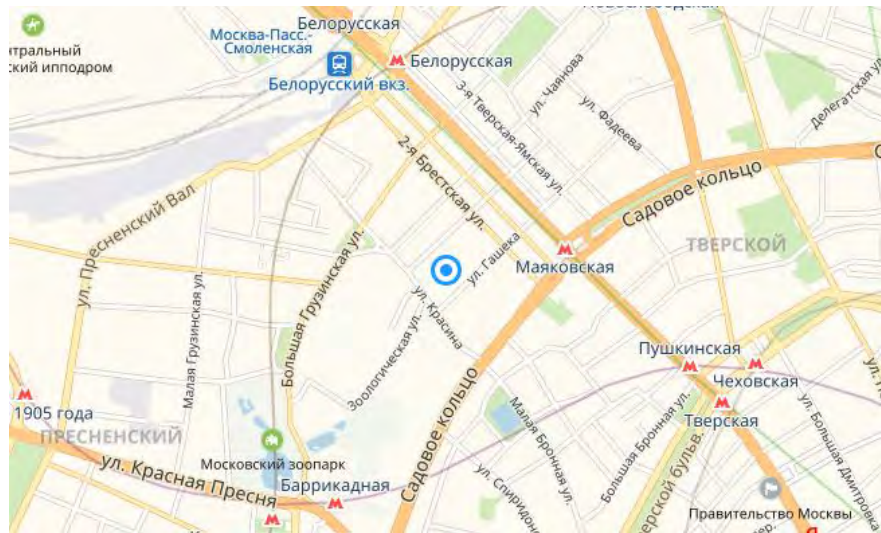
Состояние

Дизайнерский ремонт

Мебель	Нет
Общая площадь	2 046 м²

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

Маяковская 9 мин. пешком    Белорусская 15 мин. пешком    Белорусская 16 мин. пешком

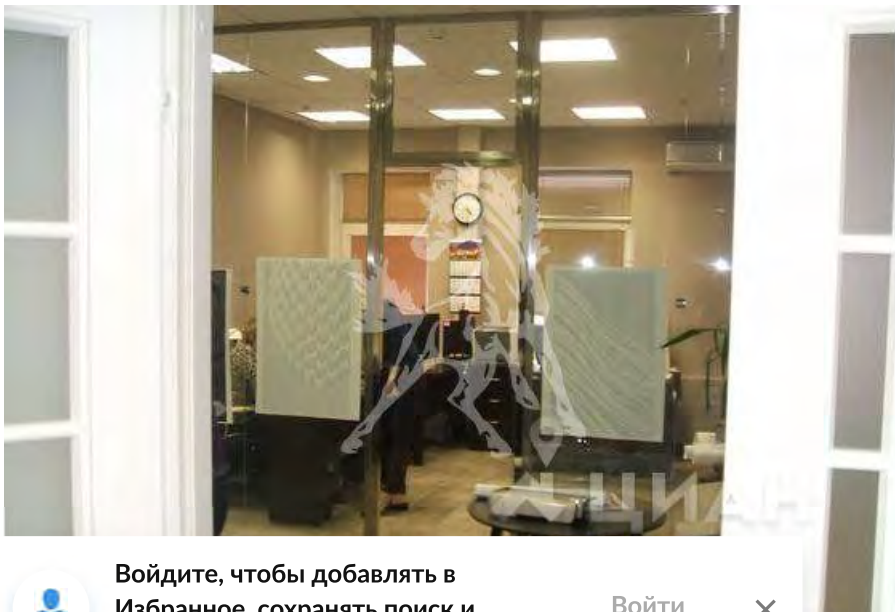



[↓ Экспорт](#)    [🖨 Печать](#)    [⚠ Пожаловаться](#)




Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

[Войти](#)    [✕](#)



 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти 





**Здание (А), 1 630 м<sup>2</sup>**

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2

Белорусская · 8 мин. пешком    Маяковская · 9 мин. пешком

Новослободская · 19 мин. пешком



Площадь	Этажность	Класс
<b>1 630 м<sup>2</sup></b>	<b>3 этажа</b>	<b>А</b>

Особняк в ЦАО! Лучшее предложение по цене за м2! Идеально под посольство, клинику, представительский офис. Отдельно стоящий особняк в историческом районе ЦАО, в окружении развитой инфраструктуры (бизнес центры, метро, магазины, кафе, фитнес). Нет ограничений по фасаду здания и прочим изменениям. Собственная парковка на 8 автомобилей. Автоматические въездные ворота, ж.б. перекрытия, охранная сигнализация, система видеонаблюдения, магнитные ключи, кондиционирование. Здание использовалось под размещение офиса компании. Земля в аренде.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	560 000 000 ₽
Ставка	343 559 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 93 333 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

**560 000 000 ₽****Юрий Ненашев**

ОКО estate

Нет отзывов

Опыт работы с 2014  
года**+7 926 712-  
43-25**

Войдите, чтобы добавлять в  
Избранное, сохранять поиск и  
писать сообщения

[Войти](#) ×

Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Офисное здание
Состояние	Дизайнерский ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Есть
Общая площадь	1 630 м <sup>2</sup>
Линия домов	Вторая

Площадь участка	0,06 га
Статус участка	В аренде

Вход	Отдельный со двора
------	--------------------

Парковка	Наземная
Количество парковочных мест	8

Приточная вентиляция

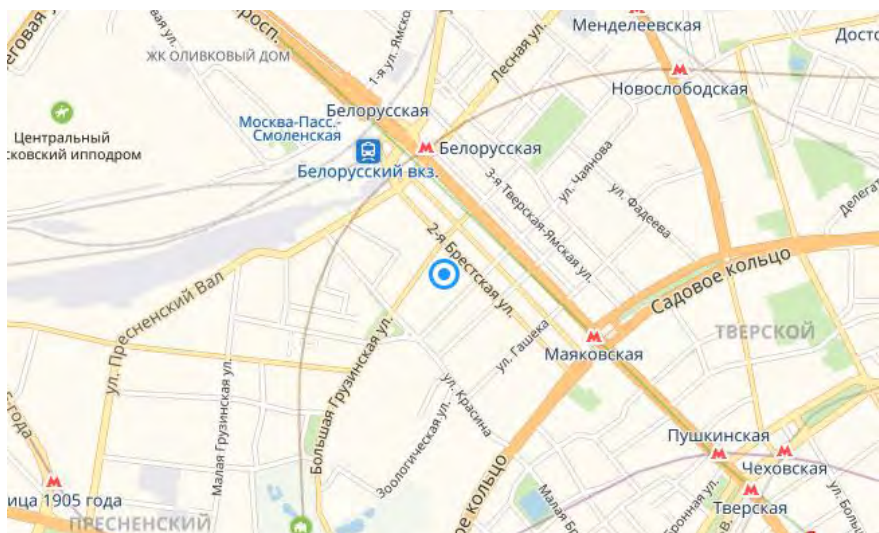
Местное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2

Белорусская 8 мин. пешком    Маяковская 9 мин. пешком    Новослободская 19 мин. пешком



↑ Добавить    ↓ Поиск    ▲ Поделиться





Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти



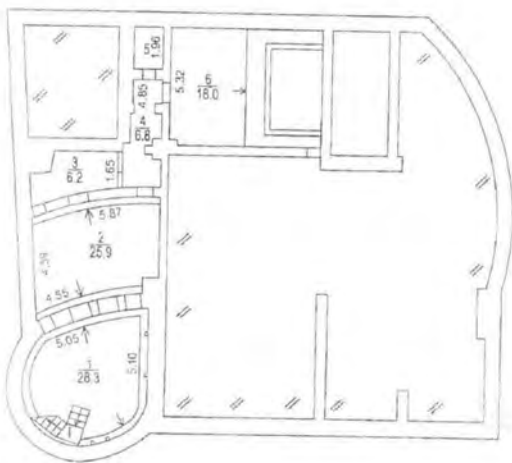


 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

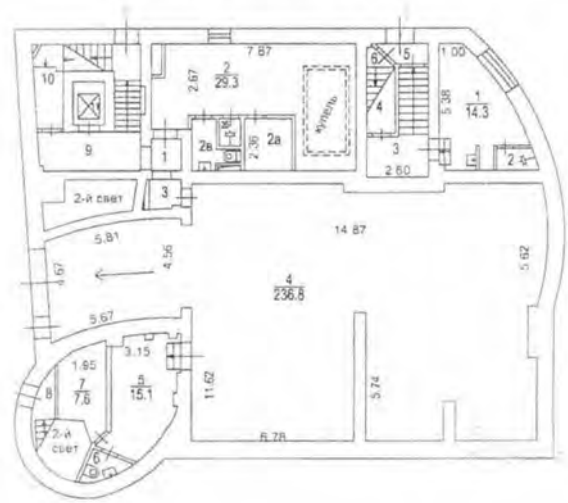
Войти 



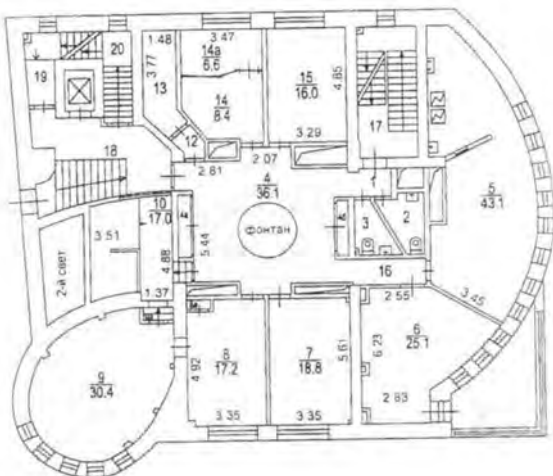
ПОДВАЛ



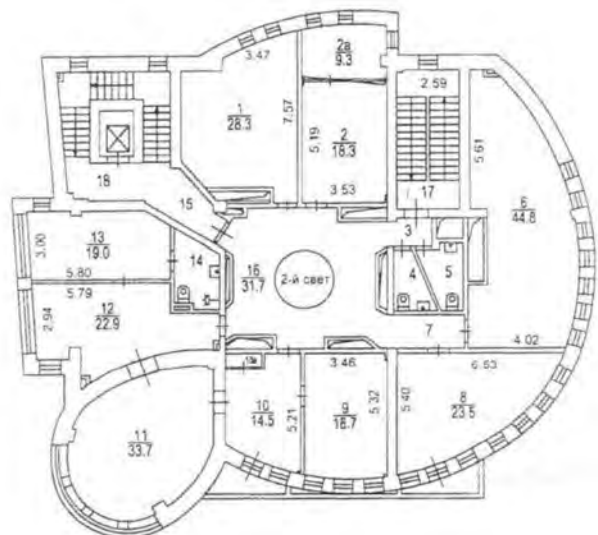
ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



1 ЭТАЖ



2 ЭТАЖ



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти





Тип сделки

Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**О здании**

Состояние Дизайнерский ремонт

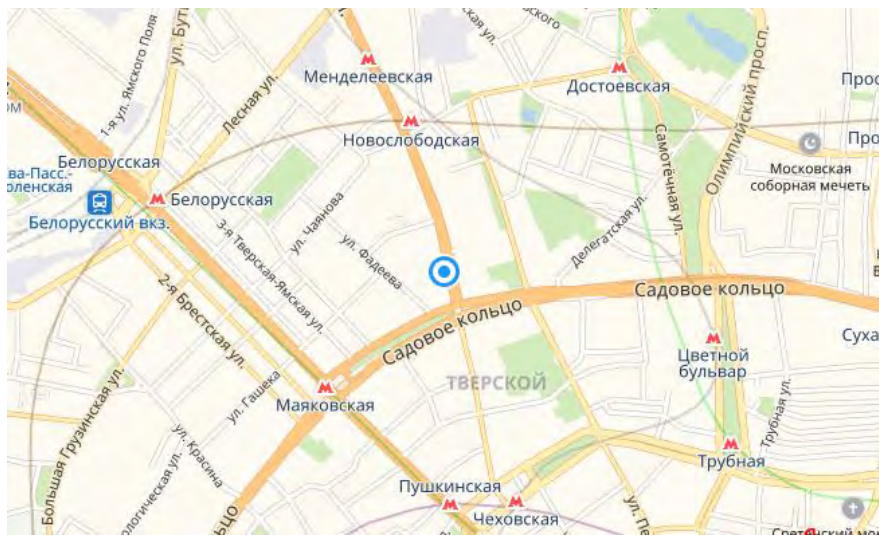
Мебель Нет

Общая площадь 3 188,5 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9

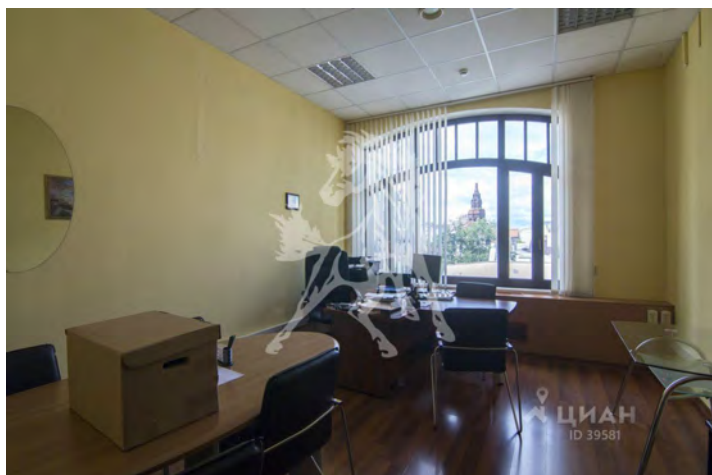
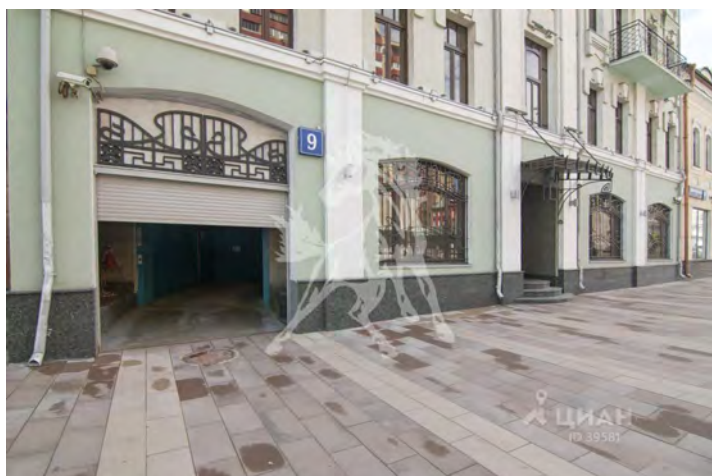
Новослободская 9 мин. пешком Маяковская 11 мин. пешком


Менделеевская 12 мин. пешком

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

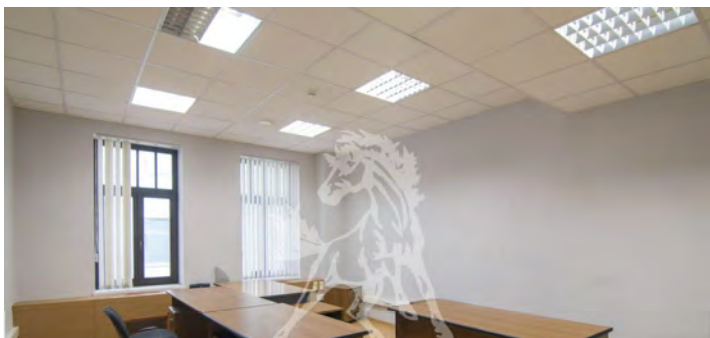
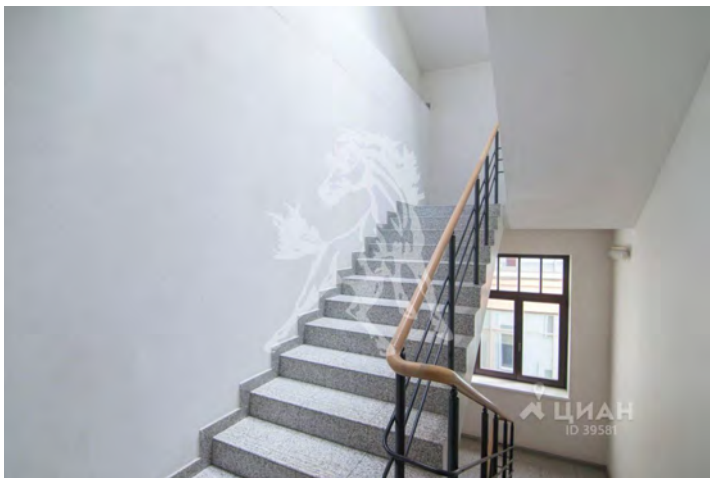
Войдите, чтобы добавлять в  
Избранное, сохранять поиск и  
писать сообщения


[Войти](#)



 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти

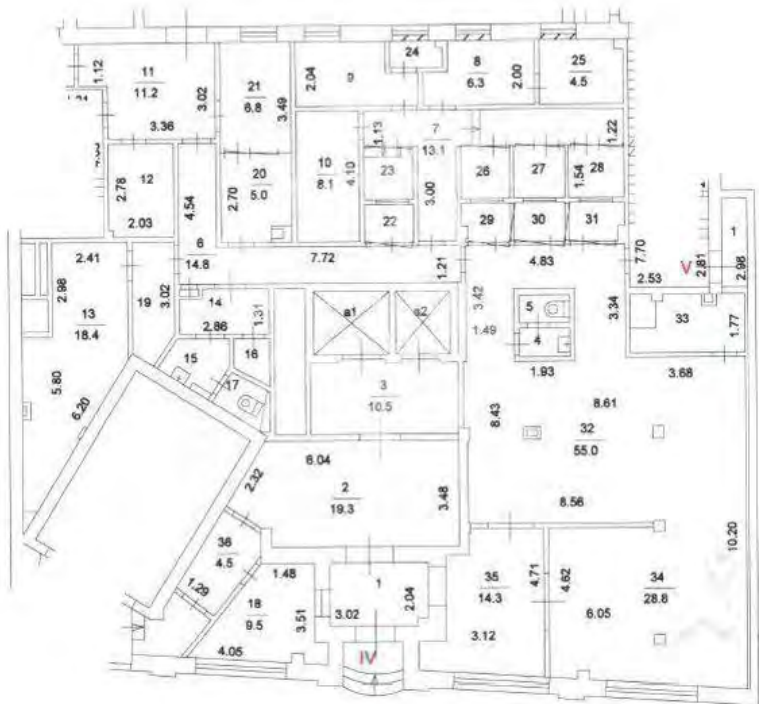


 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти



# 1 й этаж



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти X

Возможное назначение	Офисное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	1 984 м²
Линия домов	Первая

Статус участка В собственности

Вход Отдельный со двора  
Лифты 1

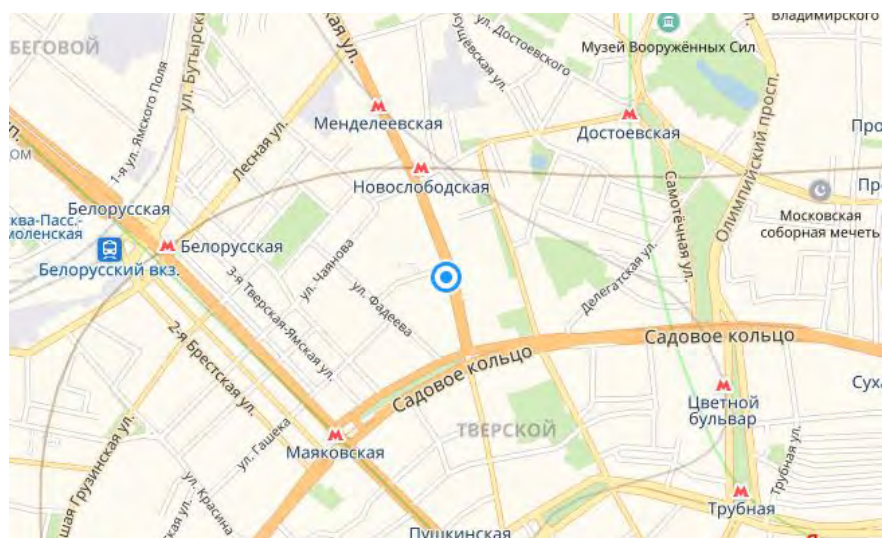
Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

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

Новослободская 7 мин. пешком



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




Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти





 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти X

**Здание (В+), 1 395,6 м<sup>2</sup>**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 32

Белорусская · 5 мин. пешком    Маяковская · 8 мин. пешком



Площадь	Этажность	Класс
<b>1 395,6 м<sup>2</sup></b>	<b>7 этажей</b>	<b>В+</b>

Вадим. Представительское современное здание.

Целиком здание: 1 395,6 м<sup>2</sup>(7 этажей, подвал).Полезная площадь: 1 000 м<sup>2</sup>.

Выполнен косметический ремонт.

Возможное назначение: банк, офис, представительство, офис продаж и т.д.

Ранее здание использовалось под банк. От мебели освобождено.

Устройство пентхауса на 7-м этаже для руководителя с зимним садом и выходом на эксплуатируемую кровлю.

Центральное кондиционирование и вентиляция.

Лифт с подвала до 6 этажа.

Парковка: наземная 9-12 м/мест, подземная 8-10 м/мест. Свой огороженный двор.

Электричество: 188 кВт.

Арендная ставка: 2 541 666 руб/месяц вкл. НДС и эксплуатационные услуги.

М/М включены в арендную ставку.

Отдельно оплачивается: электроэнергия, водоснабжение, канализация, теплоснабжение и услуги связи.

**Дополнительная информация****Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**2 541 504 ₽/мес.↓**

Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

**Moscow Estate**

Агентство

недвижимости

На рынке с 2007 года

**+7 968 735-03-33****+7 495 769-49-49****Moscow Estate Коммерческая**  
Нет отзывов

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

[Войти](#) ×

Ставка	21 853 Р за м <sup>2</sup> /год
Налог	НДС включен: 423 565 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

## О здании

Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет
Общая площадь	1 395,6 м <sup>2</sup>
Линия домов	Первая

Статус участка В аренде

Вход Отдельный с улицы  
Лифты 1

Парковка Подземная  
Количество парковочных мест 18

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование



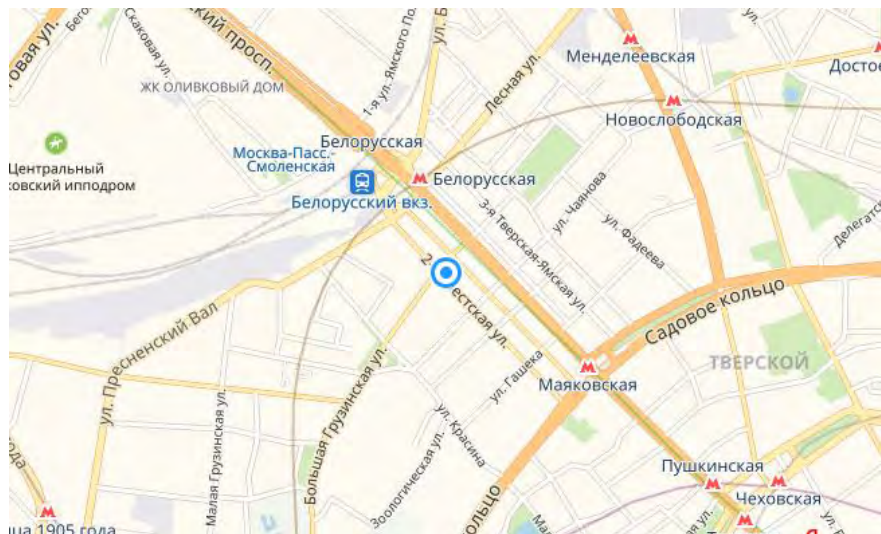
Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

[Войти](#)



Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 32

Белорусская 5 мин. пешком    Маяковская 8 мин. пешком




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




Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

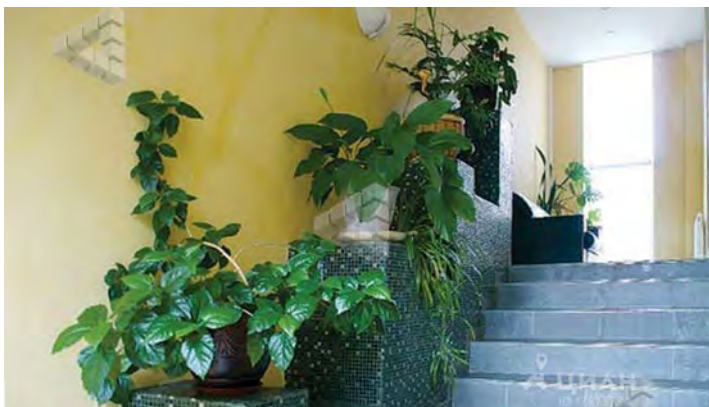
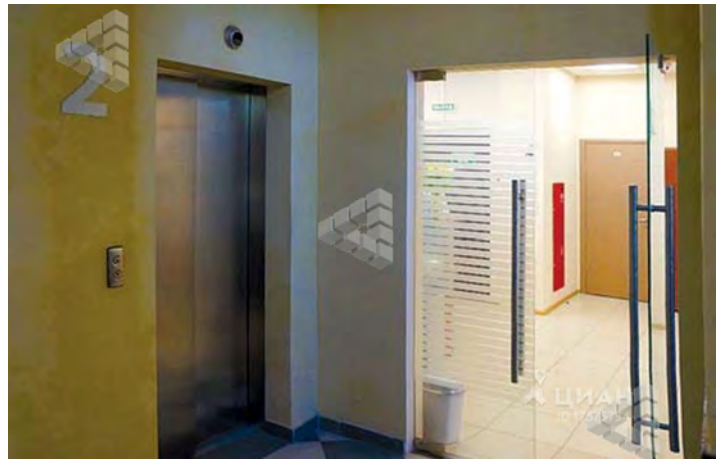
[Войти](#)    ✕





 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти 




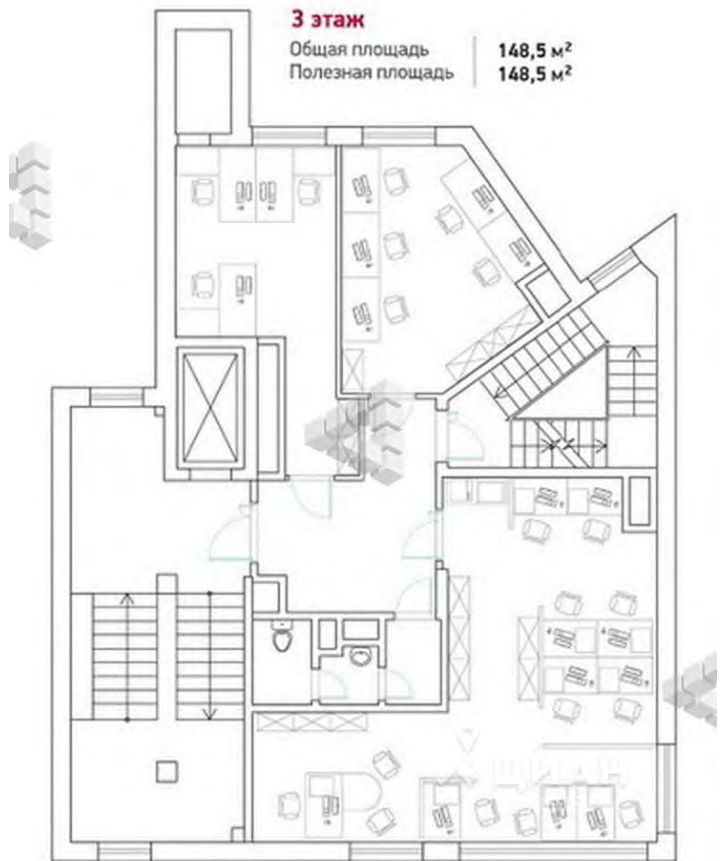
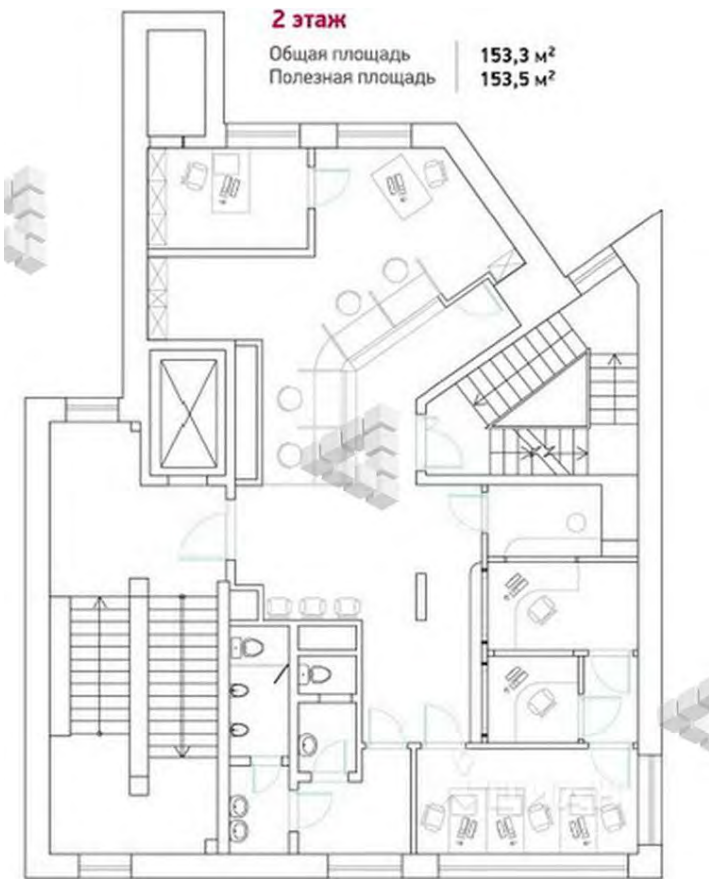
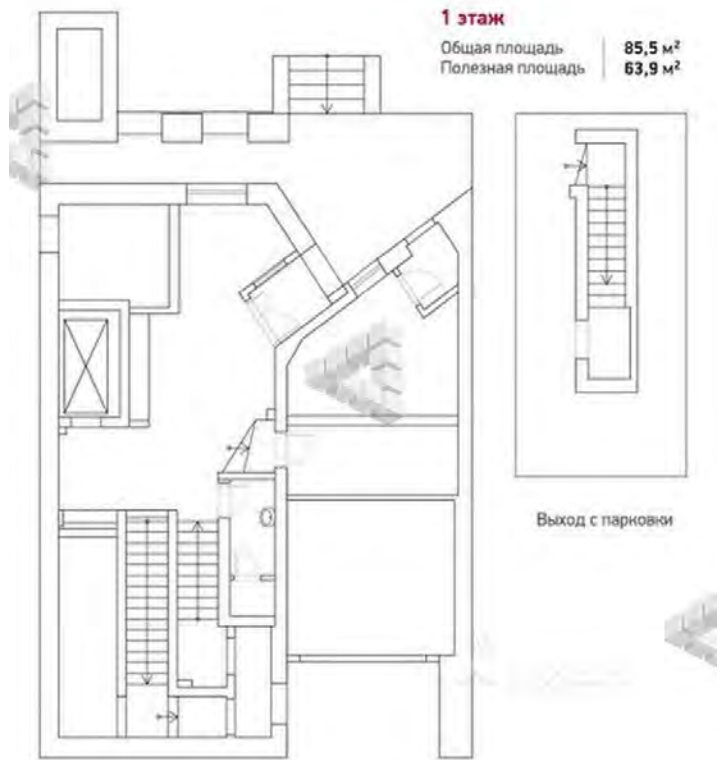



 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения


Войти 



 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения



 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти 

**Здание, 1 980,9 м<sup>2</sup>**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1

Маяковская · 4 мин. пешком    Белорусская · 9 мин. пешком

Новослободская · 11 мин. пешком

**4 159 890 ₽/мес.↑**

Включены НДС; без комиссии

ID 889159

**+7 495 150-18-00**

Площадь	Этажность	Год постройки
<b>1 980,9 м<sup>2</sup></b>	<b>6 этажей</b>	<b>2010</b>

Комплекс презентабельных офисных зданий располагается в историческом центре Москвы, крайне востребованном среди международных компаний-арендаторов, на 4-й Тверской-Ямской улице, в семи минутах ходьбы от станции метро Маяковская. Удобные подъездные пути к Садовому Кольцу, Тверской улице, Ленинградскому проспекту и ТТК. Главными достоинствами предложения являются оптимальное расположение строений в престижном районе города с развитой инфраструктурой, эффективность инженерных и планировочных решений, функциональные входные группы, высококачественные лифты, оборудованные помещения для приема пищи, эксплуатируемая кровля в строении 2. Общая арендуемая площадь комплекса составляет 4062 кв.м.

Строение 1: полностью реконструированное в 2010 году 5-ти этажное здание с мансардой, общая площадь здания 2305,1 кв.м, арендуемая площадь 1980,9 кв.м. Здание расположено на первой линии.

Арендная ставка 21000 рублей за кв.м в год без учета НДС, эксплуатационные расходы - 2000р за кв.м в год, коммунальные платежи оплачиваются по фактической стоимости.

На каждом этаже имеется переговорная комната, кухня, серверная.

Отопление: Двухтрубная вертикальная система отопления с нижней разводкой.

Нагревательные приборы стальные панельные радиаторы с термостатическими элементами и воздухоотводчиками.

Холодоснабжение и вентиляция: Холодоснабжение помещений осуществляется с помощью кондиционеров-доводчиков (фанкойлов).

В серверных установлены каналные кондиционеры сплит-систем.

Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.

Из серверной и кухни предусмотрены самостоятельные вытяжные системы.

Электроснабжение:

II категории надежности

Низковольтные сети:

Система автоматической пожарной сигнализации.

Автоматическая система оповещения о пожаре.

Система контроля доступа.

Система видеонаблюдения.

**Войдите, чтобы добавлять в  
Избранное, сохранять поиск и  
писать сообщения**

Войти



**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	4 159 890 ₽/мес.
Ставка	25 200 ₽ за м <sup>2</sup> /год
Налог	НДС включен: 693 315 ₽
Обеспечительный платеж	6 933 150 ₽
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

**О здании**

Год постройки	2010
Возможное назначение	Бизнес-центр
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет
Общая площадь	1 980,9 м <sup>2</sup>
Линия домов	Первая

Статус участка В собственности



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

[Войти](#)



Парковка Наземная

Количество парковочных мест 2

Приточная вентиляция

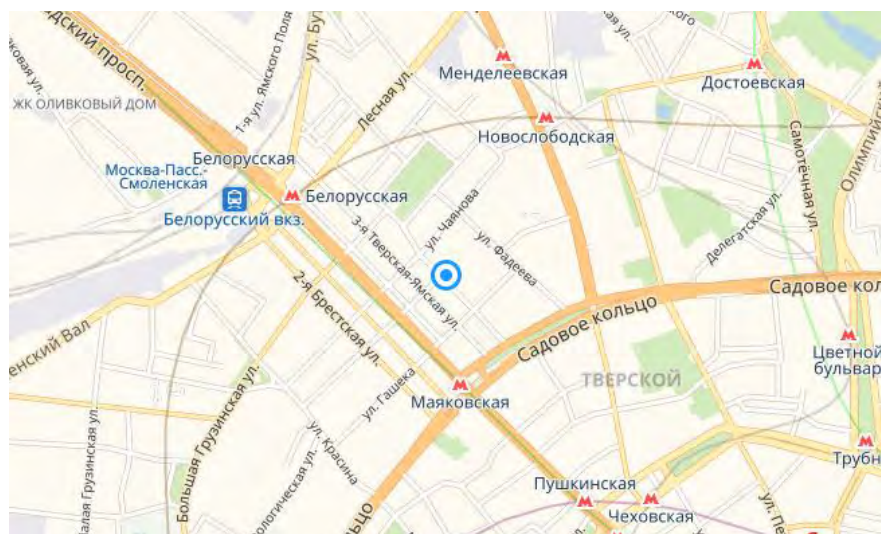
Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1

Маяковская 4 мин. пешком    Белорусская 9 мин. пешком    Новослободская 11 мин. пешком




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



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

[Войти](#) [×](#)



 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения Войти X

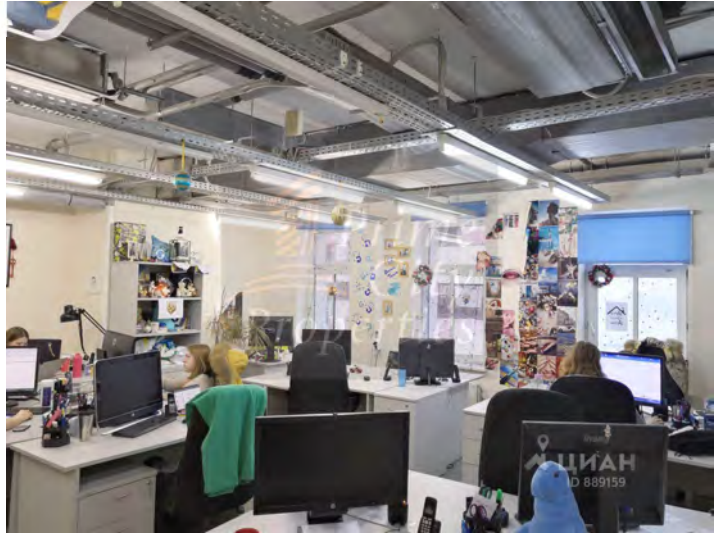


Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти







Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти



**Здание, 1 648 м<sup>2</sup>**

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4С2

Улица 1905 года · 7 мин. пешком Баррикадная · 12 мин. пешком

Краснопресненская · 21 мин. пешком



Площадь Этажность

**1 648 м<sup>2</sup> 4 этажа**

Собственник! Сдается офисный особняк под любой вид деятельности: банк, офис, представительство, отель, клиника и пр. Презентабельный фасад. Огороженная территория с парковкой на 16 авто, два въезда-выезда. Здание 4хэтажное + подвал. Ранее размещался банк-кассы, хранилище, оперзал, зона руководства. Городские коммуникации, два ввода 190кВА, оптика, МГТС, вентиляция, система кондиционирования. Часть здания с офисной отделкой, часть с отделкой под требования арендатора, возможна перепланировка. Транспортная доступность обеспечена близостью к Садовому кольцу, ТТК, Звенигородскому шоссе. ИФНС 7703.

**Дополнительная информация****Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

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

Цена	3 296 000 ₽/мес.
Ставка	24 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год
УСН	

**3 296 000 ₽/мес.**

УСН; без комиссии

ID 38204

**+7 967 064-17-30**

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

[Войти](#) ×

Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

### О здании

Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	1 648 м <sup>2</sup>
Линия домов	Первая

Площадь участка	0,1 га
Статус участка	В аренде

Вход	Отдельный с улицы
Лифты	1

Парковка	Наземная
Количество парковочных мест	16

Центральное кондиционирование

Центральное отопление



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

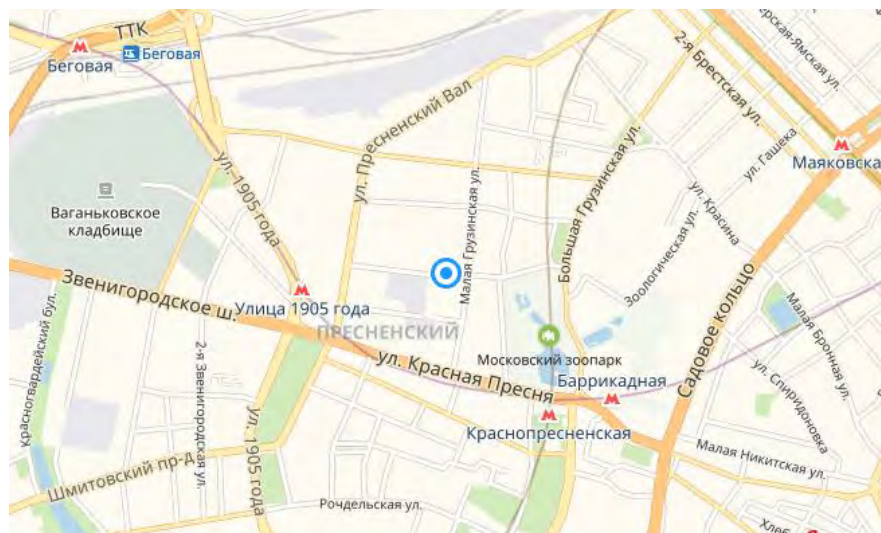
[Войти](#)



Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4С2

Улица 1905 года 7 мин. пешком Баррикадная 12 мин. пешком

Краснопресненская 21 мин. пешком




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



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

[Войти](#) [✕](#)



 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти



## Здание, 862,3 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 14С8

Маяковская · 5 мин. пешком    Белорусская · 14 мин. пешком

Тверская · 16 мин. пешком



Площадь	Этажность
<b>862,3 м<sup>2</sup></b>	<b>3 этажа</b>

Вадим. Представительское здание с парковкой.

Целиком здание: 862,3 м2(3 этажа и маленький подвал).

Возможное назначение: гостиница, отель, хостел, офис, клиника, медицинский центр и т.д.

Назначение по свидетельству: нежилое.

Сейчас в здании расположен сертифицированный Хостел КрасИНН

Вместимость 118 койко-мест и 2 индивидуальных номера с отдельной ванной комнатой. Типы номеров: 10-местный номер (4 мужских и 3 женских), 8-местный номер (2 мужских и 3 женских), 4-местный номер (2 общих номера для мужчин и женщин), 2-местный номер с личной ванной комнатой (2 номера).

Перед зданием есть площадка для парковки (20-25 машиномест).

Арендная ставка: 22 500 руб/м2/год. УСН.

Возможно заключение как долгосрочного так и краткосрочного договора аренды.

Объект свободен с 15-го июля. Просмотры и договоренности возможны сейчас.

### Дополнительная информация

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	1 616 813 ₽/мес.
Ставка	22 500 ₽ за м <sup>2</sup> /год

## 1 616 813 ₽/мес.

УСН; без комиссии

### Moscow Estate

Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2007 года



## +7 968 735-03-33

## +7 495 769-49-49



Moscow Estate Коммерческая  
Нет отзывов



Войдите, чтобы добавлять в  
Избранное, сохранять поиск и  
писать сообщения

[Войти](#) ×

Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

## О здании

Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	862,3 м <sup>2</sup>

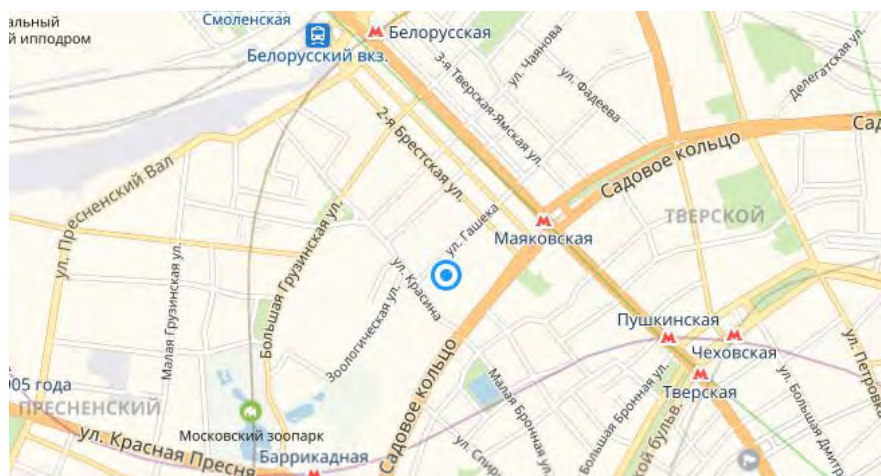
Статус участка В собственности

Парковка Наземная

Местное кондиционирование

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 14С8

Маяковская 5 мин. пешком    Белорусская 14 мин. пешком    Тверская 16 мин. пешком



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

[Войти](#)





**О доме**

Год постройки	1912
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	4
Подъездов	1
Квартир	12
Средняя цена за м <sup>2</sup>	296 763 ₽
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+ 8,3 %
Динамика ставки за год жилья	+ 12,7 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

**О районе**

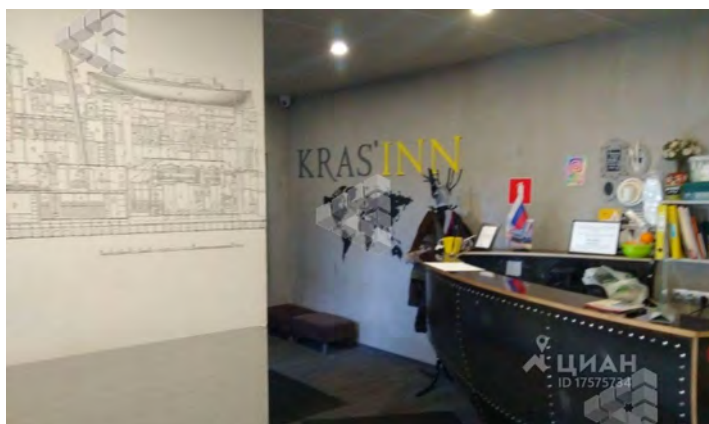
Название	Пресненский
Регион	Москва
Население	125 899 человек
Средний возраст домов	73 года
Средняя цена за м <sup>2</sup>	389 330 ₽
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+ 10,5 %
Средняя цена 1-комн.кв.	15 348 303,7 ₽
Динамика ставки за год жилья	+ 10,6 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	57 335,1 ₽/мес
Динамика ставки за год жилья	+ 14,6 %


По данным аналитического центра CIAN


[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

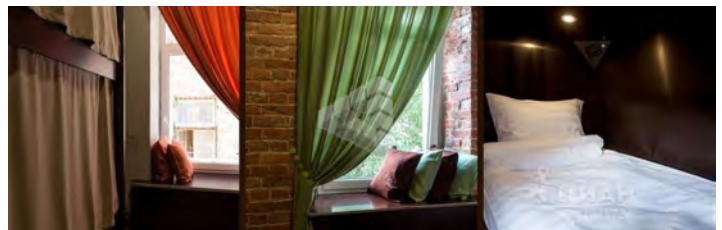
Войдите, чтобы добавлять в  
Избранное, сохранять поиск и  
писать сообщения


[Войти](#)




 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти 



 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти 

**Здание, 760 м<sup>2</sup>**

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

Белорусская · 5 мин. пешком



Площадь      Этажность  
**760 м<sup>2</sup>**      **5 этажей**

Аренда отдельно стоящего здания на улице 2-я Брестская, д. 43, стр. 4. Четырехэтажное офисное здание расположено в Пресненском районе Центрального административного округа, в 5 минутах пешком от метро "Белорусская" Кольцевой и Замоскворецкой линий.

Здание имеет отличную транспортную доступность как со стороны ТТК, Тверской улицы, Бульварного и Садового кольца, так и со стороны Ленинградского шоссе и аэропорта Шереметьево.

Отдельно стоящее здание площадью 760 кв. м выполнено в стиле hi-tech с готовой внутренней отделкой. В цокольном этаже предусмотрены помещения для служб сервиса, остальные четыре этажа занимают помещения под кабинеты и переговорные. Здание обеспечено современными инженерными системами и связью, пассажирским лифтом OTIS, контролем доступа и круглосуточной охраной. Есть место для наземной парковки.

Здание построено в престижном районе, в шаговой доступности находятся магазины, фитнес-центры, отели, кафе и рестораны.

**Дополнительная информация****Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена      2 127 999 ₺/мес.



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

[Войти](#) ×

**2 127 999 ₺/мес.**

Включены НДС; без комиссии

ID 486432

**+7 495 135-16-02**

Обеспечительный платеж	3 546 670 ₽
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	12 мес.
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

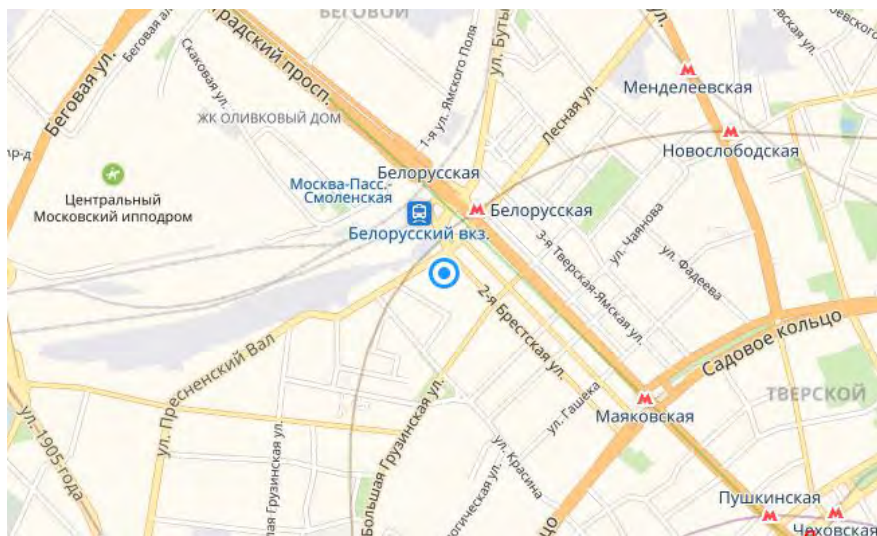
### О здании

Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	760 м <sup>2</sup>

Центральное отопление

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

Белорусская 5 мин. пешком



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти





Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти



