

SURVEY.RU

Консалтинг
Оценка
Сюрвей

ООО «Сюрвей.ру»
Россия, 105064, г. Москва,
ул. Садовая-Черногрязская, д.
Тел.: (495) 509-22-72
Факс: (495) 505-39-45
e-mail: reports@survey.ru
http://www.survey.ru
Корреспонденция: Россия, 101000,
г. Москва, а/я 356 ООО «Сюрвей.ру»



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

Ан. А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №500-56-33-0319

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:

Нежилое здание

по адресу:

г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2

по состоянию на 01 марта 2019 года.

(дата составления отчета: 07 марта 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 №33 от 06.03.2019 г. заключенного между Обществом 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, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2 общей площадью 1 433,2 кв. м.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 01 марта 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 01 марта 2019 года без НДС округленно составляет:

237 000 000,00 (Двести тридцать семь миллионов рублей 00 копеек)¹

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»



Ан. А. Миронов

¹ В соответствии с Заданием на оценку: Информация о земельном участке на котором расположен объект оценки: нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2, общей площадью 1 433,20 кв.м., кадастровый (условный) номер: 77:01:0004011:1030 отсутствует. Вводится допущение: стоимость земельного участка входит в стоимость Нежилого здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2, общей площадью 1 433,20 кв.м., кадастровый (условный) номер: 77:01:0004011:1030.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	5
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	6
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	9
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	10
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	11
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	11
2.5	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ	11
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	13
3.2	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	15
3.3	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	15
3.4	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	15
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:.....	17
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	17
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	19
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	19
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	19
5.4	ДАННЫЕ ВЫПИСКИ ИЗ ЕГРН.....	21
5.5	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
5.6	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
5.6.1	Местоположение на карте г. Москвы.....	33
5.6.2	Локальное местоположение Объекта	34
5.6.3	Определение класса объекта оценки:	36
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ	
	ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО	
	СТОИМОСТЬ	38
6.1	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	38
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	46
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
6.3.1	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	52
6.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	52

6.3.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	53
6.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	56
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	57
8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	61
8.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	61
8.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	64
8.2.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	64
8.2.2	Доходный подход	66
8.2.3	Затратный подход	69
8.3	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	70
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	72
9.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....	73
9.2	ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПО ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ.....	75
9.3	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М ² ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК	79
9.4	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ.....	83
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	84
10.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ.....	85
10.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	87
10.3	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М ² ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК.....	91
10.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	95
10.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	109
11	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	110
11.1	Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами	110
11.2	Результаты согласования.....	111
11.3	Поэлементная стоимость объекта оценки	112
12	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	113
12.1	Перечень источников внешней информации	114
13	ПРИЛОЖЕНИЯ	115

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2 общей площадью 1 433,2 кв. м.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Документ права
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2	Выписка из ЕГРН №99/2019/24832111 8 от 01.03.2019 г.

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №500-56-0811 от 29.08.2011 г. и дополнительное соглашение №33 от 06.03.2019 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	322 181 152,87	0,60	193 308 691,72
Доходный	110 070 100,61	0,40	44 028 040,24
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.			237 336 731,96
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС округленно, руб.			237 000 000,00

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 01 марта 2019 года без НДС составляет: **237 000 000,00 (Двести тридцать семь миллионов рублей 00 копеек).**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2	237 000 000,00
	Итого:			237 000 000,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	01 марта 2019 года.
Основание для проведения оценки:	Генеральный договор №500-56-0811 от 29.08.2011 г. и дополнительное соглашение №33 от 06.03.2019 г.
Оцениваемый объект:	Нежилое здание
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Генеральным договором №500-56-0811 от 29.08.2011 г. и дополнительным соглашением №33 от 06.03.2019 г.
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Азимут».
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут» Адрес места нахождения 123242, г.Москва, переулок Капранова, д. 3, стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 770301001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810900000000078, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
Собственник имущества:	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.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	07 марта 2019 года.
Срок проведения оценки:	С 06 марта 2019 года по 07 марта 2019 года.
Порядковый номер отчета:	500-56-33-0319
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
Телефон:	(+7 495) 509-22-72.
Факс:	(+7 495) 505-39-45.
ОГРН:	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.

Расчетный счет:	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва.
Данные о страховании ответственности:	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	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2	Выписка из ЕГРН №99/2019/24832111 8 от 01.03.2019 г.

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p>Миронов Александр Андреевич</p>	<p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93.</p> <p>Номер контактного телефона Оценщика +7 (495) 509-22-72</p> <p>Адрес электронной почты Оценщика appraiser@survey.ru</p> <p>Местонахождение оценщика офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1.</p> <p>Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2003 г. (более трех лет).</p> <p>Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 222</p> <p>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022155/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №540970 от 30.06.2003 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 177-6С от 14.04.2006 г. и Регистрационный номер 227-9С от 16.06.2009 г.

- Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г.
 - Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г.
 - Квалификационный аттестат 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.
 - 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 Международной стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

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

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

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

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

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

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

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

На основании выше приведенного Оценка делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценка вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ² для целей настоящей оценки.

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

² 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.
- В соответствии с Заданием на оценку: Информация о земельном участке на котором расположен объект оценки: нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2, общей площадью 1 433,20 кв.м., кадастровый (условный) номер: 77:01:0004011:1030 отсутствует. Вводится допущение: стоимость земельного участка входит в стоимость Нежилого здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2, общей площадью 1 433,20 кв.м., кадастровый (условный) номер: 77:01:0004011:1030.

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 какой 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

Миронов Ал.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

Миронов Ан.А./



4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 01 марта 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	№99/2019/248321118 от 01.03.2019 г.	16

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.³

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 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

³ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

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, 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.*

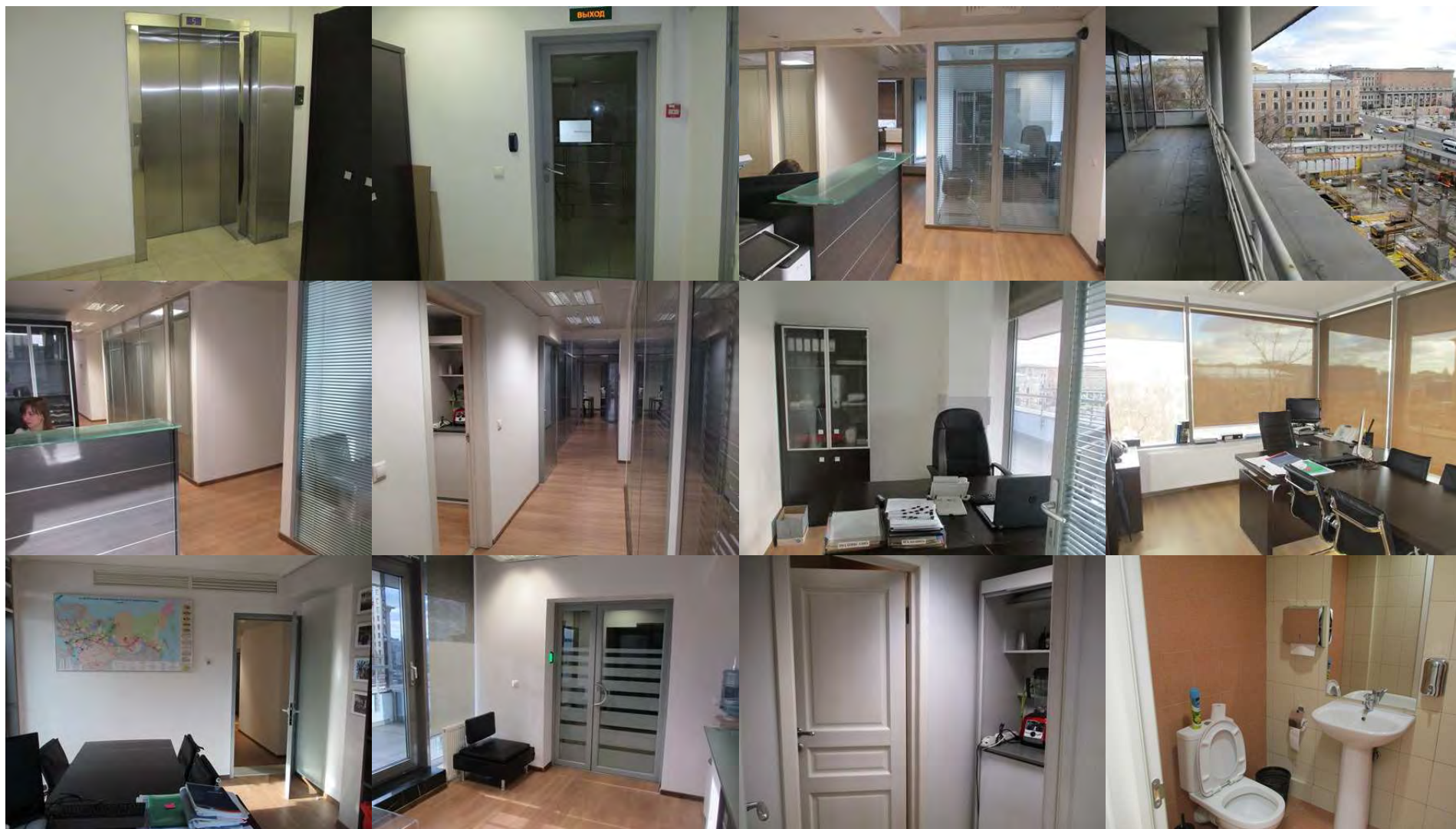
5.4 Данные Выписки из ЕГРН

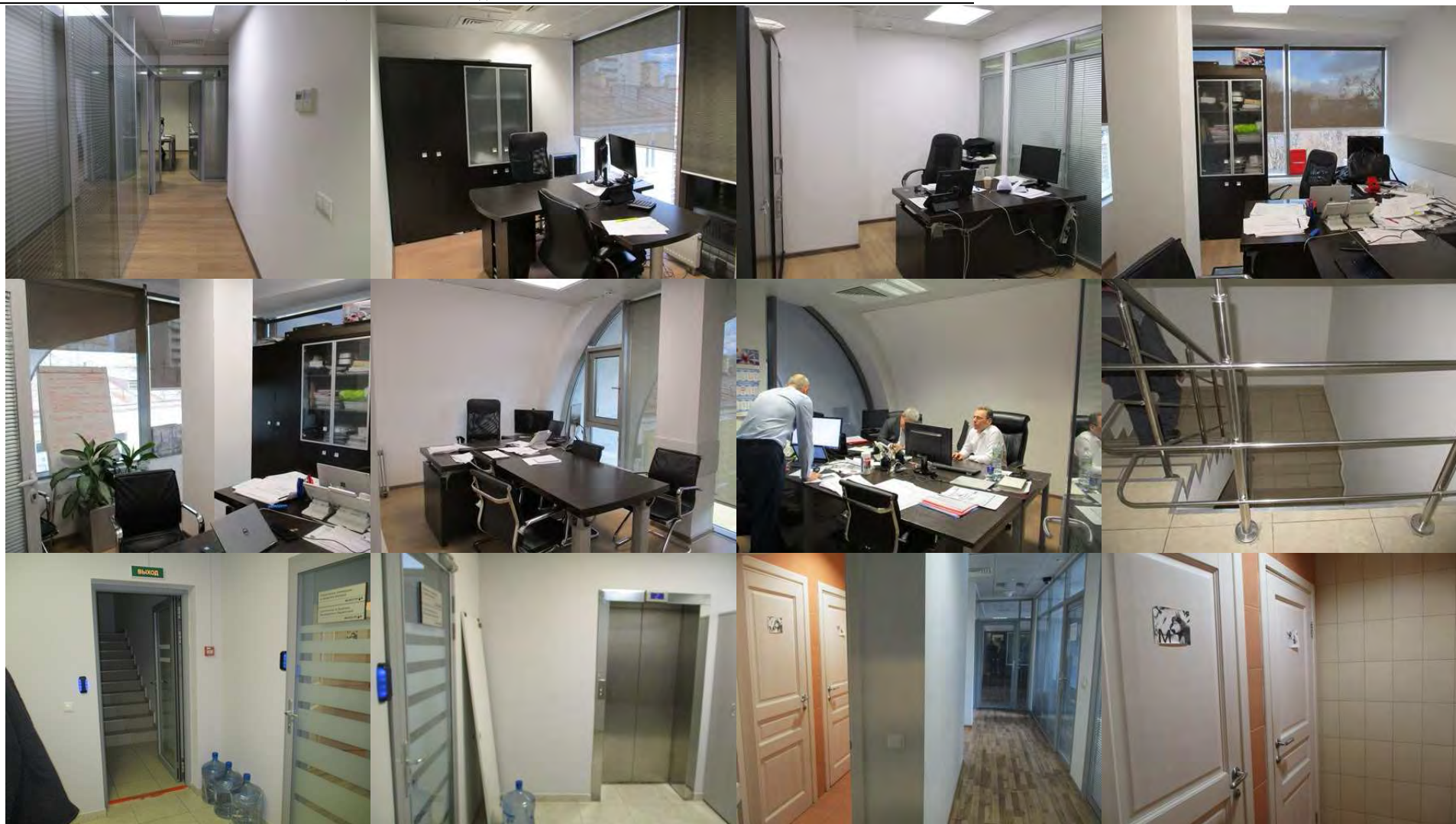
№	Параметр	Нежилое здание
1	<i>Данные выписки из ЕГРН</i>	
2	кадастровый номер	77:01:0004011:1030
3	дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
4	номер кадастрового квартала	77:01:0004011
5	ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер: 4306717
6	адрес	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен 2
7	площадь	1433,2
8	назначение	Нежилое здание
9	наименование	данные отсутствуют
10	количество этажей, в том числе подземных этажей	7, в том числе подземных 2
11	материал наружных стен	Монолитные
12	год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	2008
13	год завершения строительства	2008
14	кадастровая стоимость, руб.	351 615 563,44
15	кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:01:0004011:106, 77:01:0004011:76
16	кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	77:01:0004011:5795, 77:01:0004011:5796, 77:01:0004011:5643
17	виды разрешенного использования	данные отсутствуют
18	статус записи об объекте недвижимости	сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
19	особые отметки	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 8 отсутствуют.
20	правообладатель (правообладатели)	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут"
21	вид, номер и дата государственной регистрации права	Долевая собственность, № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015
22	ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление
23	дата государственной регистрации:	18.03.2015
24	номер государственной регистрации:	77-77-11/013/2014-582
25	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	до 01.08.2024
26	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут". ИНН: 7718218817

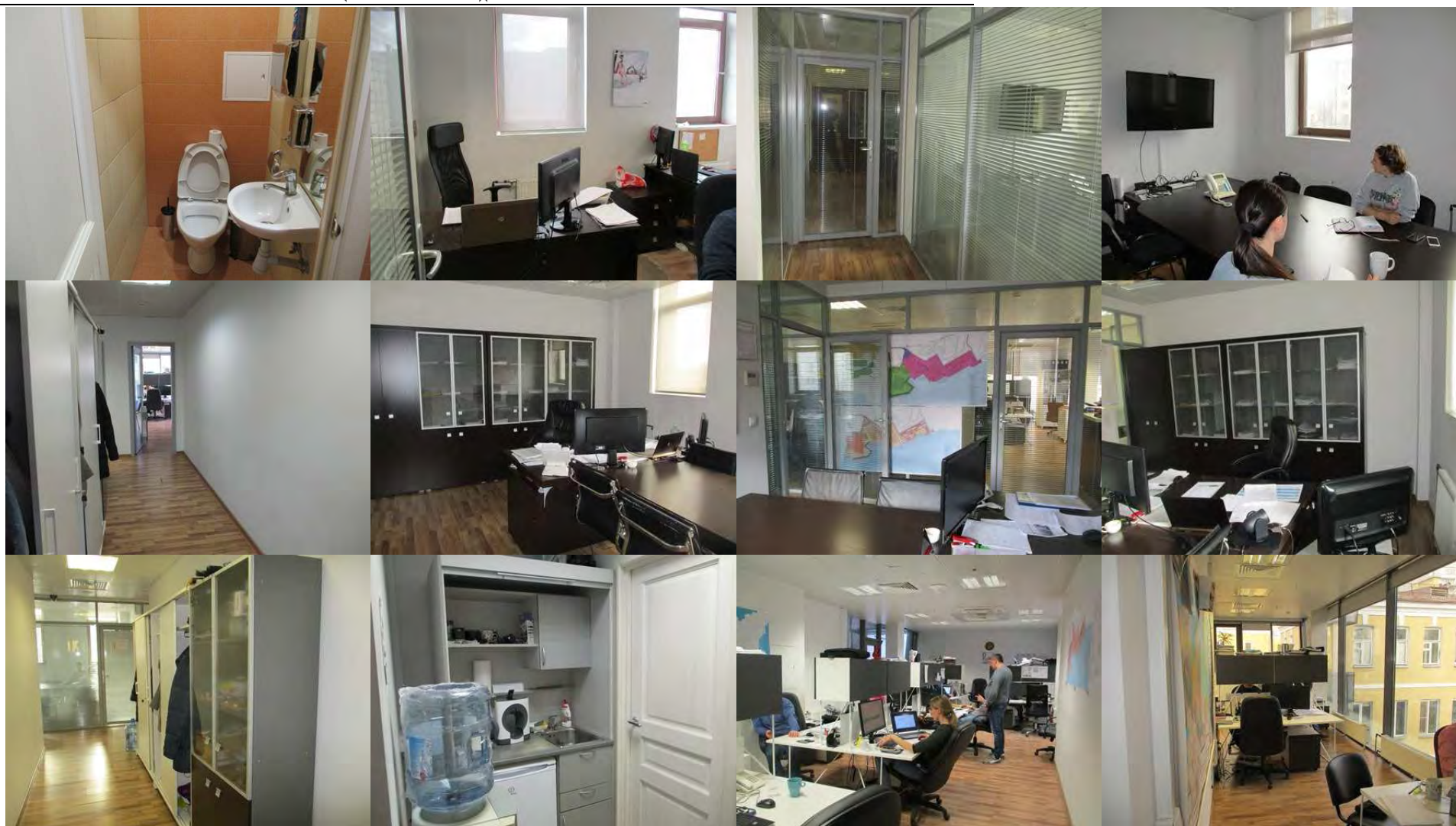
27	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011 №4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.2012 №6, от 09.09.2013 №7
37	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда, часть объекта, общая площадь 132 кв.м., кад.№ 77:01:0004011:1030/ подвал 1, пом.1, ком.1,4, 12,13 площадь 73, 3 кв.м, кад.№ 77:01:0004011:1030/ 1 этаж, пом.1, ком.1,2, 7, 9 площадь 58, 7 кв.м
38	дата государственной регистрации:	10.07.2018
39	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2018-2
40	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.06.2018 на 5 (пять) лет
41	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЖАВОРОНКИ И СОВЫ", ИНН: 9710018947
42	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 06.06.2018, дата регистрации 22.10.2015, №ДА-4
43	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
44	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
45	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
46	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
47	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

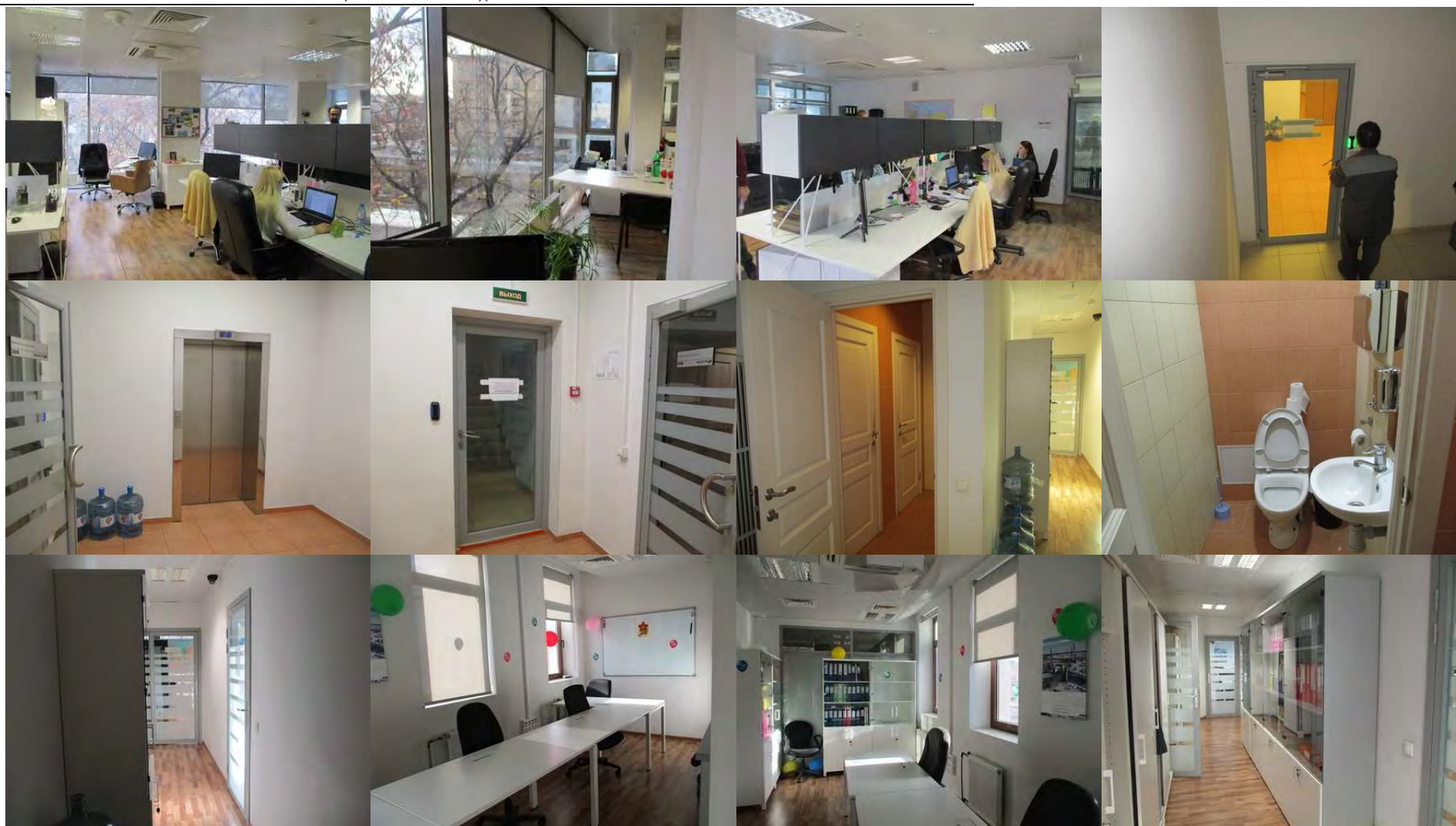
48	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
----	---	--------------------

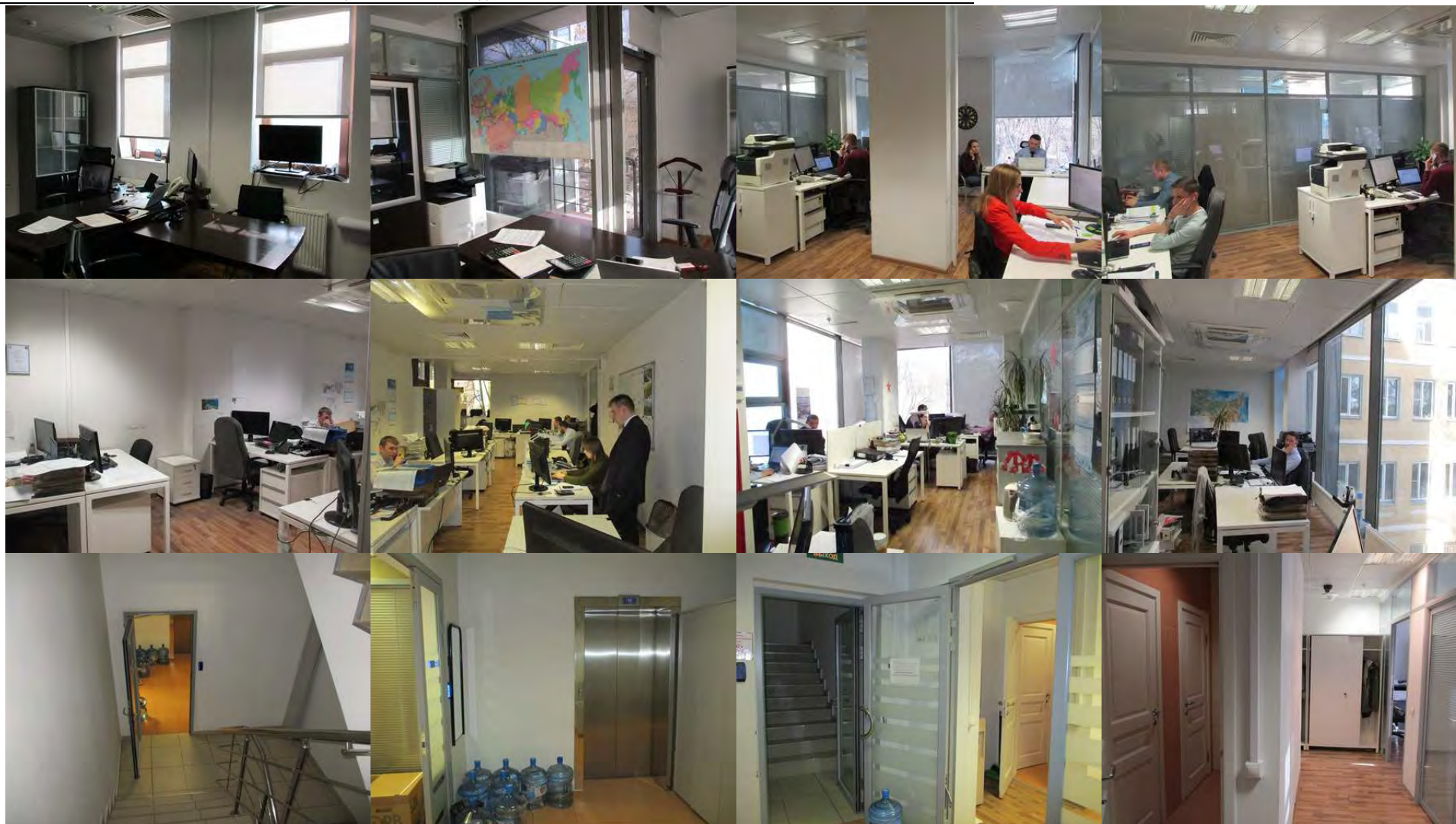
5.5 Фотографии объекта оценки.

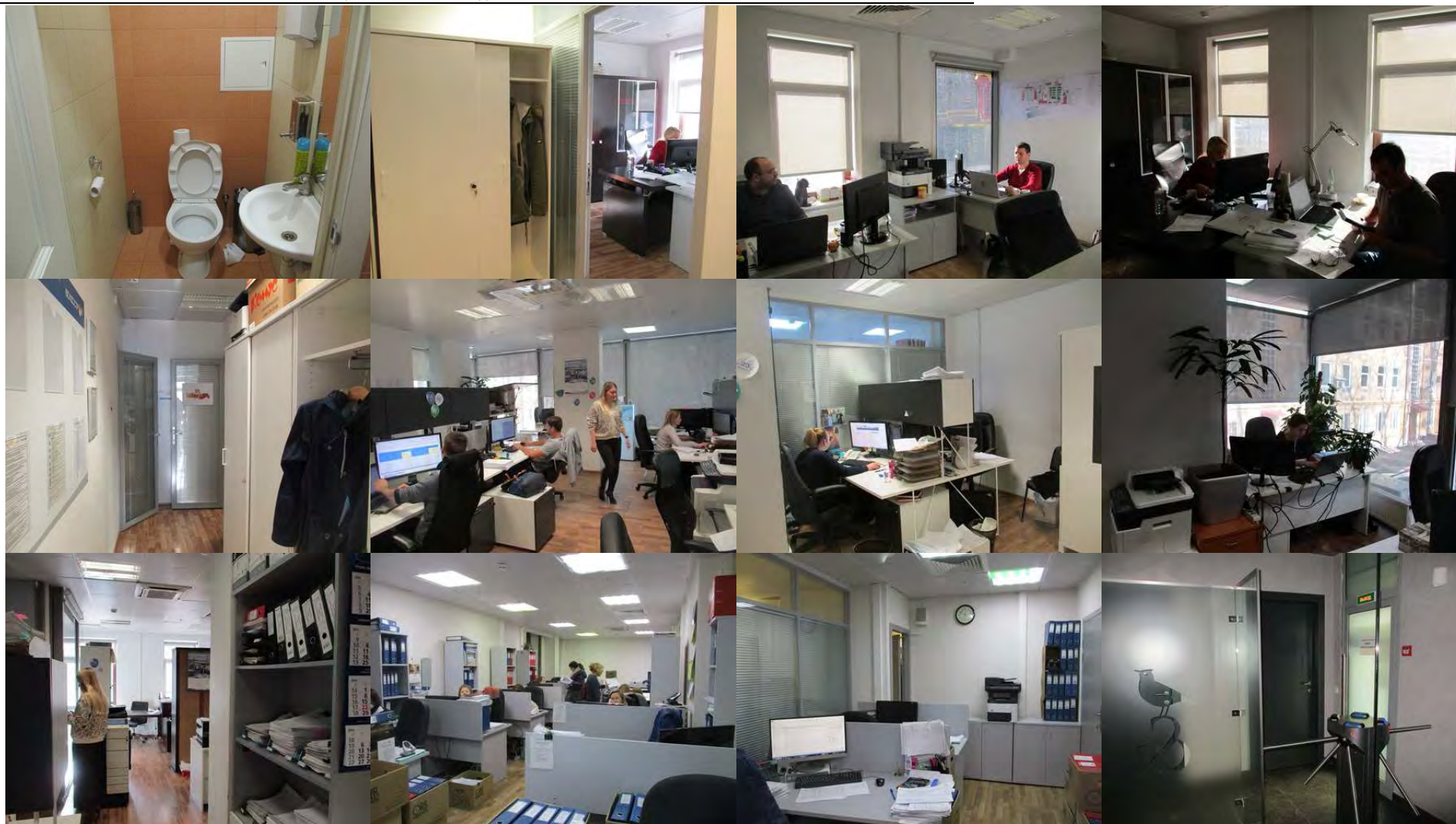


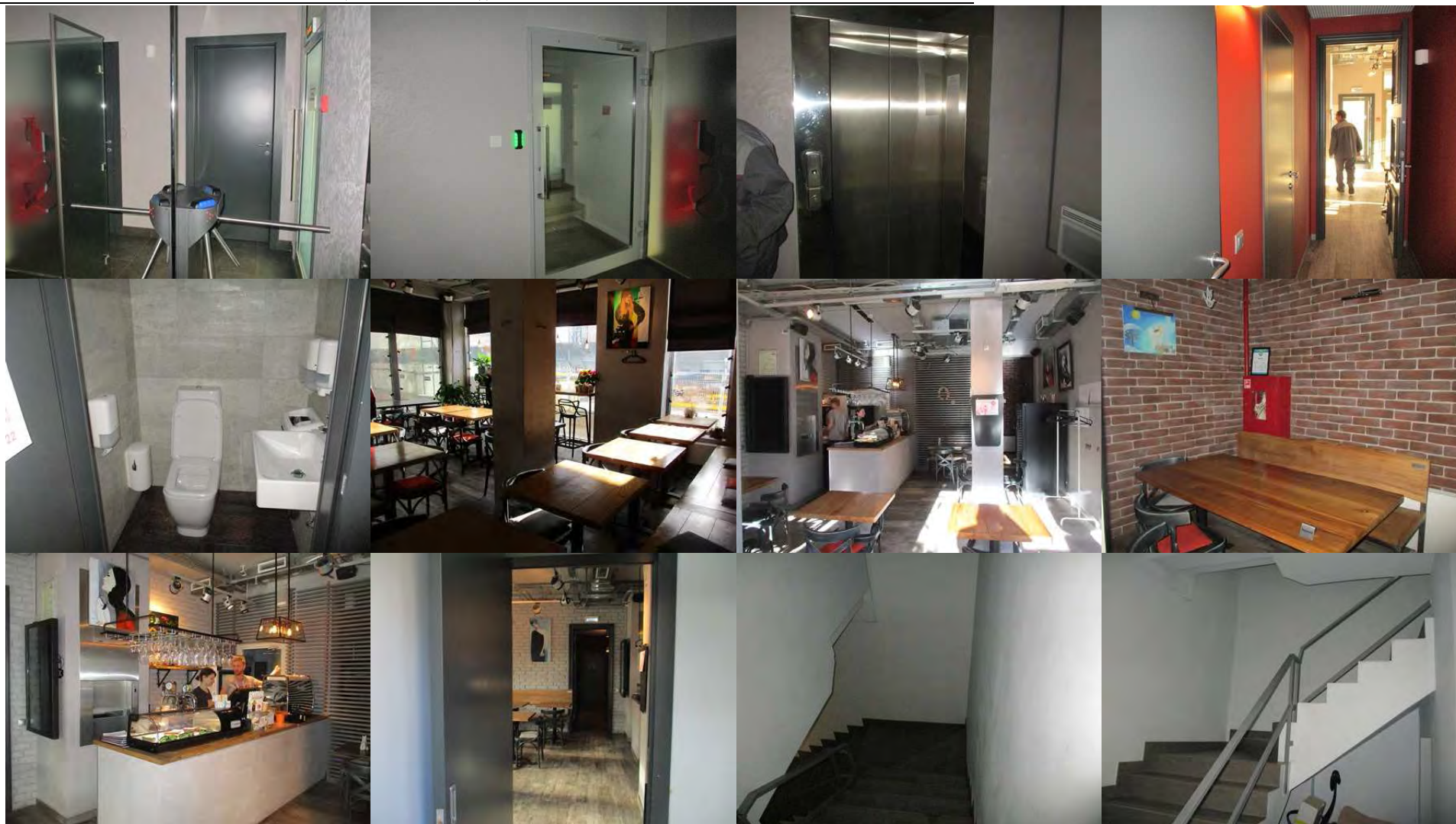
















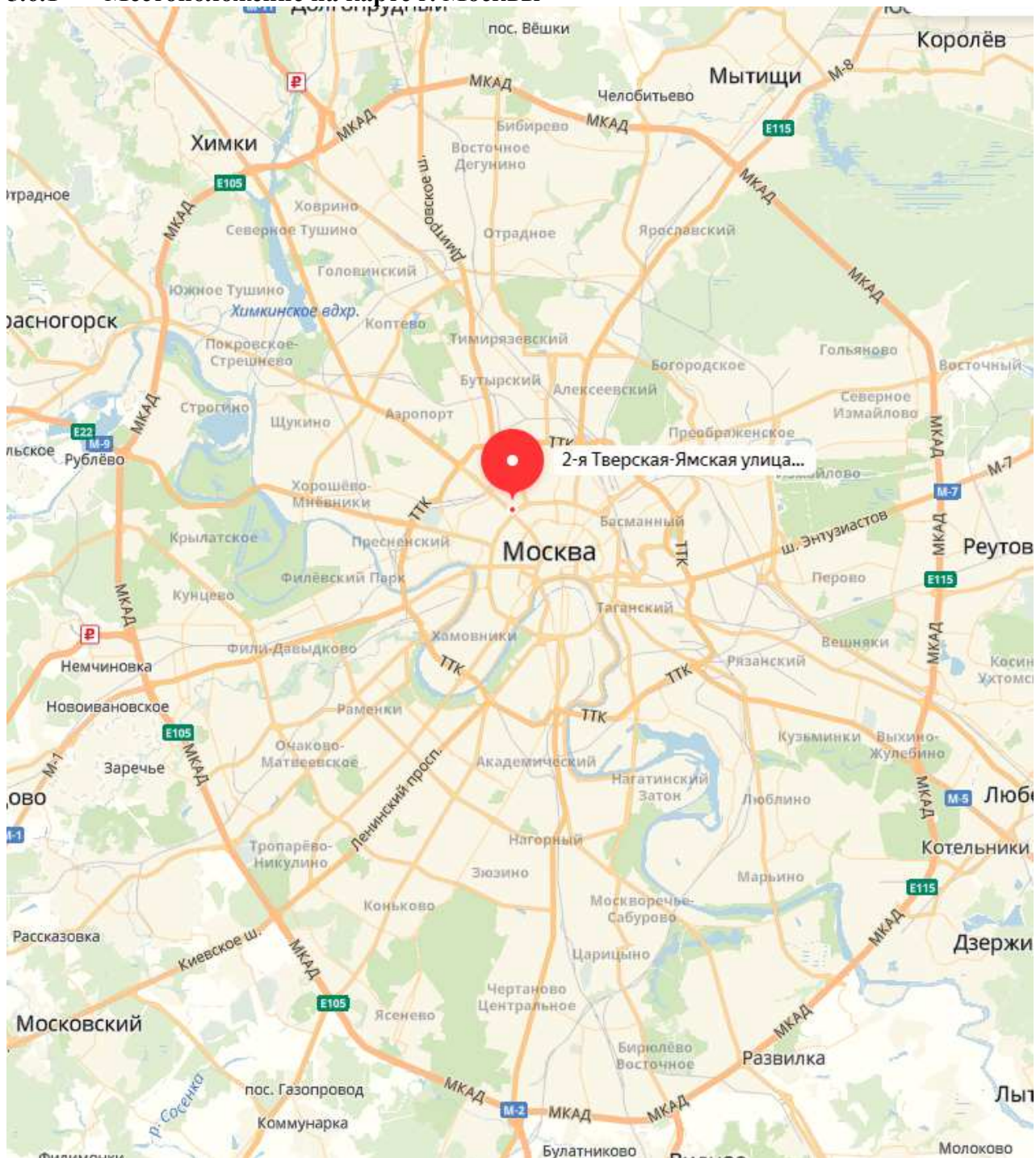
Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика

5.6 Местоположение и характеристики объекта оценки

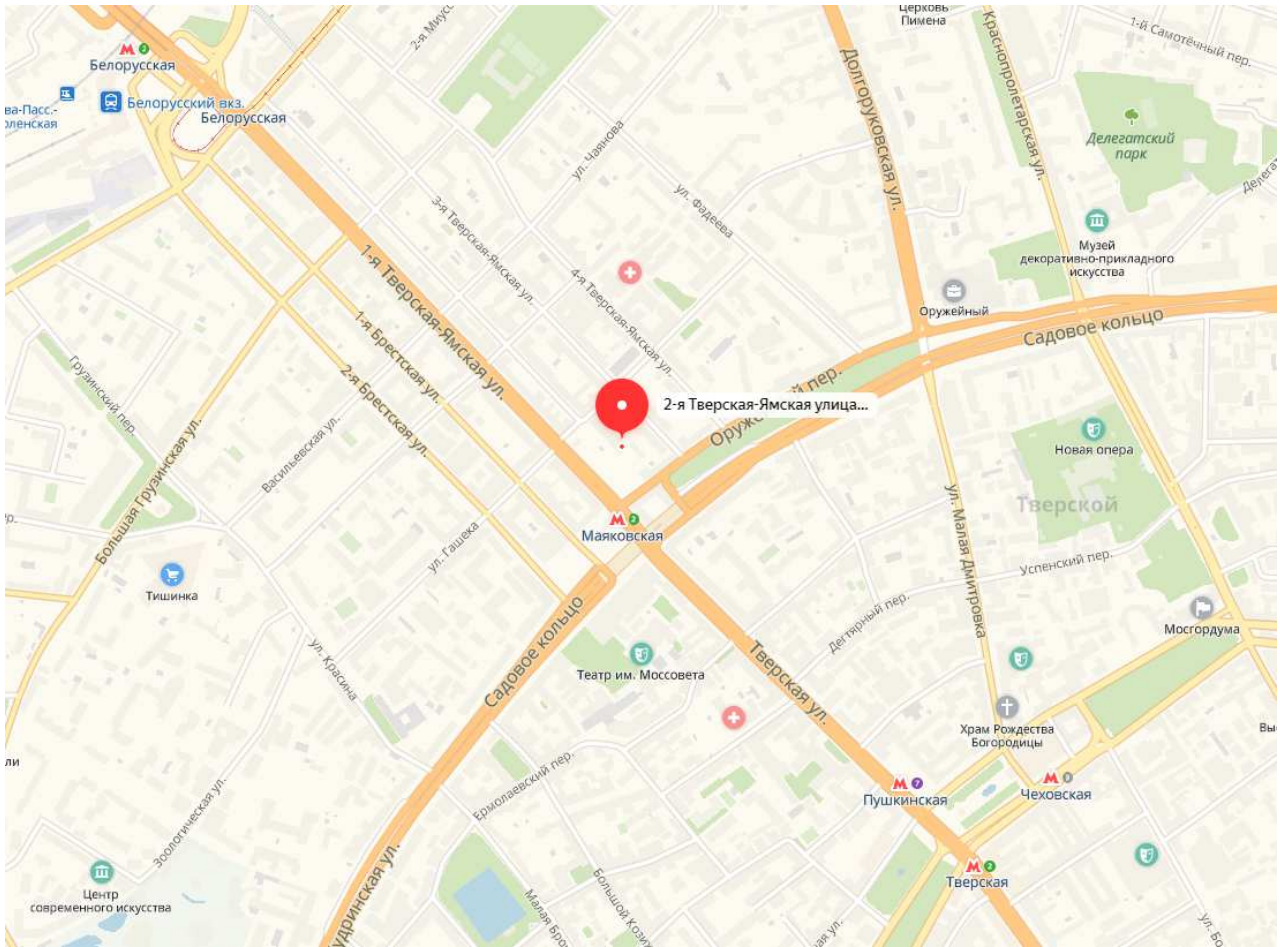
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилое здание) расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2.

Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже.⁴

5.6.1 Местоположение на карте г. Москвы



⁴ Данные об объекте недвижимости приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету.



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 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
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

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 первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в декабре 2018 года (здесь и далее: г/г) ускорился до 1,9% после роста на 1,8% месяцем ранее. При этом ведомство оценило темп роста экономики в целом за 2018 год в 2% по сравнению с увеличением ВВП по итогам 2017 года на 1,6%. На оценку темпов роста ВВП за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики объемов строительства за 2017-2018 годы, который был осуществлен в январе. Причем наиболее значительно изменения коснулись данных за 2018 год: по итогам пересмотра в прошлом году рост объема строительных работ составил 5,3%, в то время как предыдущая оценка предполагала увеличение всего лишь на 0,5%. По замечанию МЭР, пересмотр носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее предоставленной информации.

Примечательно, что пересмотренные данные о росте объемов строительства не нашли своего отражения в увеличении производства строительных материалов. В специально подготовленном аналитическом материале МЭР пояснило, что «нетипично большое расхождение данных» статистики по инвестициям в здания и сооружения и по строительству (которые обычно коррелируют) наблюдалось по Ямало-Ненецкому автономному округу. МЭР не сообщает, какие именно проекты могли обеспечить значительный рост объема инвестиций в здания и сооружения, однако крупнейший проект в регионе – завод «НОВАТЭКа» и его партнеров «Ямал СПГ». В декабре «Ямал СПГ» запустил в эксплуатацию третью технологическую линию СПГ-завода, выведя завод на полную мощность. Таким образом, судя по всему, кардинальный пересмотр объемов строительства по итогам 2018 года был во многом обусловлен учетом отдельных крупных инфраструктурных проектов.

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

По данным Росстата, в декабре 2018 года промышленное производство продолжило демонстрировать положительную динамику: его рост замедлился до 2% после увеличения на 2,4% по итогам ноября. С исключением сезонного фактора промышленный выпуск увеличился на 0,1% после снижения на 0,4% месяцем ранее. По итогам 2018 года промпроизводство выросло на 2,9%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» рост выпуска продукции замедлился до 6,3% после увеличения на 7,8% в ноябре. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» рост остался нулевым, как и месяцем ранее. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» выпуск увеличился на 4,5% после роста на 2,4% в ноябре. В то же время рост выпуска в сегменте «**Водоснабжение**» замедлился до 3,8% после роста на 7% по итогам ноября 2018 года.

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'18	+6,9	-0,1	-0,4	+6,0
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

Таким образом, три из четырех отраслей промпроизводства показали рост в декабре 2018 года – **добывающая**, а также отрасли **электроэнергетики** и **водоснабжения**. С другой стороны, **добывающая** отрасль, а также **водоснабжение** ухудшили свои результаты по сравнению с ноябрем, что привело к замедлению динамики роста индекса промышленного производства. При этом обрабатывающие отрасли показывают нулевую динамику второй месяц подряд. 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	2018 год	Декабрь 2018 / Декабрь 2017	2018 / 2017
Добыча угля, млн тонн	440	+5,5%	+7,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	556	+4,1%	+1,7%
Природный газ, млрд м3	639	+6,0%	+5,3%
Мясо скота, млн тонн	2,7	+12,8%	+12,4%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,8	-3,7%	-0,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,2	-0,5%	-0,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	131	+20,4%	-8,1%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,5	-3,6%	-4,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	21	+5,2%	-4,4%
Цемент, млн тонн	53,7	+3,6%	-1,9%
Бетон товарный, млн м3	30,6	+5,6%	-1,6%
Прокат готовый, млн тонн	61,6	-1,2%	+1,9%
Трубы стальные, млн тонн	12	-5,8%	+1,7%
Автомобили легковые, млн штук	1,6	+17,7%	+15,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	157	-13,3%	-3,5%

По итогам 2018 года в добывающем сегменте рост добычи **угля** составил 7%, добыча **нефти** увеличилась на 1,7%, **природного газа** показал рост на +5,3%, сохранив динамику за 11 месяцев 2018 года. Что касается обрабатывающих производств, то здесь выпуск **мяса скотавырос** на 12,4%, в то время как производство **мяса птицы** по итогам года незначительно сократилось (-0,5%). Производство **стройматериалов** в целом за прошедший год вновь показали отрицательную динамику, однако в декабре ряд позиций демонстрировали умеренный рост к декабрю предыдущего года (**блоки и строительные изделия**: +5,2%; **товарный бетон**: +5,6%; **цемент**: +3,6%). В тяжелой промышленности производство **стальных труб** в декабре продолжило снижение, и по итогам года замедлило свой рост до 1,7% с 2,4% (по сравнению с динамикой за 11 месяцев). Вместе с этим, значительный рост показал выпуск **легковых автомобилей** (+15,3%), в то время как производство **грузовых автотранспортных средств** по итогам 2018 года снизилось на 3,5%.

Кроме того, во второй половине января Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2018 года. Он составил 12,8 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 9,6 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 33,2% после 32,8% по итогам десяти месяцев 2018 года.

Показатель	Справочно:	
	Январь-ноябрь 2018 г.	Январь-ноябрь 2017 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+12 842,2	+9 642,5
Доля убыточных предприятий	29,0%	28,2%

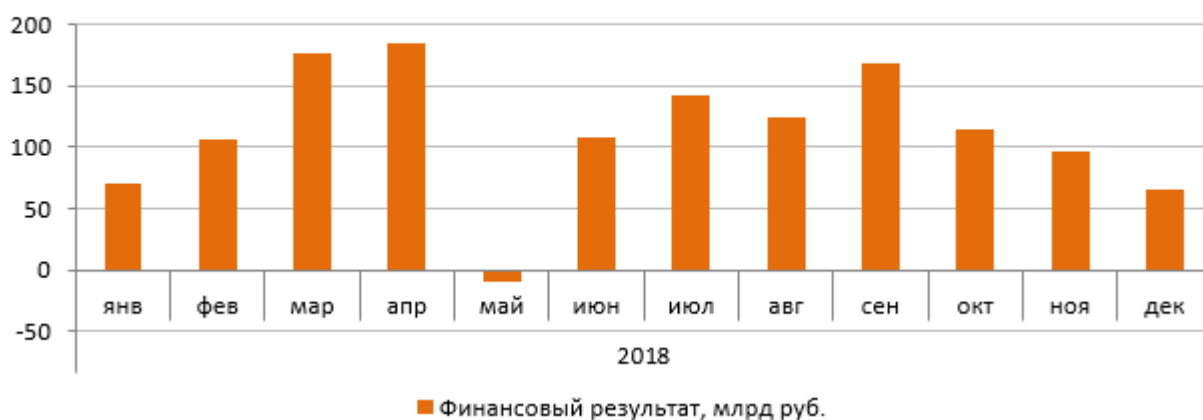
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-ноябре 2018 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2018 г. / Январь-ноябрь 2017 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+333,7	+18,3%
Добыча полезных ископаемых	+4 358,7	+75,1%
Обрабатывающие производства	+3 359,0	+22,9%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+610,2	+9,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+594,2	+8,3%
Водоснабжение	+40,3	+69,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 065,3	+73,9%
Строительство	+73,0	-43,0%
Транспортировка и хранение	+929,2	-18,5%
Информация и связь	+300,6	-8,7%

По итогам января-ноября 2018 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась разнонаправленной. Наибольший рост продемонстрировали сегменты «Добыча полезных ископаемых» (сальдированный результат вырос на 75,1%), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (+73,9%), а также «Водоснабжение» (+69,7%). При этом наиболее сильное снижение сальдированного финансового результата показал сегмент «Строительство». Тем не менее, падение сальдированного результата в строительном сегменте замедлилось до 43% с 56,7% за 10 месяцев 2019 года. Отдельно стоит отметить, что рост сальдированного результата в сегменте «Сельское хозяйство...» ускорился до 18,3% с 11,2% по итогам 10 месяцев прошедшего года.

Прибыль банковского сектора в декабре 2018 года сократилась до 65 млрд руб. с 97 млрд руб. в ноябре. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 52,2 млрд руб. В декабре 2017 года банковский сектор получил убыток в 81 млрд руб. на фоне запуска процедуры финансового оздоровления ПАО «Промсвязьбанк» и разового доформирования резервов на возможные потери по проблемным активам. По итогам 2018 года прибыль кредитных организаций составила 1,3 трлн руб. (из этой суммы прибыль Сбербанка – 811 млрд руб.) по сравнению с 790 млрд руб. годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Говоря о прочих показателях банковского сектора в декабре, стоит отметить увеличение объема его активов за месяц на 2,3% (до 94,1 трлн руб.). Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 295 млрд руб. (+0,9%). Объем **розничного кредитования** вырос на 167 млрд руб. (+1,1%). Таким образом, по состоянию на 1 января 2019 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 48,3 трлн руб. Мы ожидаем, что на фоне сохранения инфляции на комфортном уровне (4-5%), возобновится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования. Что касается инфляции на потребительском рынке, то в январе недельный рост цен держался в среднем на уровне 0,2%. Лишь в первые дни года (с 1 по 9 января) инфляция составила непривычно высокие 0,5%. Ускорение роста цен в начале января объясняется повышением НДС с начала 2019 года с 18% до 20%, а также индексацией тарифов на железнодорожные перевозки и первым этапом индексации тарифов на услуги ЖКХ. За весь январь цены выросли на 1%. В годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция разогнала до 5%.

Динамика инфляции по месяцам в 2017-2019 гг.

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

Как уже было отмечено выше, одним из факторов, влияющих на рост потребительских цен, является динамика обменного курса рубля. В январе текущего года среднее значение курса доллара снизилось до 66,5 руб. с 67,3 руб. в декабре 2018 года на фоне восстановления цен на нефть после их значительного снижения в конце 2018 года.

Динамика официального курса доллара США в 2018-2019 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь'18	68,1	65,6	67,7
Октябрь'18	65,6	65,8	65,9
Ноябрь'18	65,8	66,6	66,4
Декабрь'18	66,6	69,5	67,3
Январь'19	69,5	66,1	66,5

Существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Об этом можно получить представление, изучив платежный баланс страны.

В середине января Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за IV квартал и по итогам всего 2018 года. Сальдо счета текущих операций по итогам прошедшего года сложилось положительное, в размере 114,9 млрд долл., увеличившись в 3,5 раза по сравнению со значением за 2017 год. Торговый баланс вырос на 68,5%, со 115,4 до 194,4 млрд долл. на фоне опережающего увеличения стоимостных объемов экспорта над импортом. Товарный экспорт вырос на 25,4% до 443,4 млрд долл. на фоне более высоких средних цен на сырье. Импорт увеличился всего на 4,6% до 249 млрд долл. на фоне более слабого курса рубля во II-IV кв. 2018 года по сравнению с аналогичным периодом годом ранее. В то же время отрицательное сальдо баланса услуг в отчетном периоде снизилось на 0,9 млрд долл. до 30,2 млрд долл.; отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов сократилось на 0,9 млрд долл. до 38,9 млрд долл., а отрицательное сальдо баланса оплаты труда снизилось на 0,5 млрд долл. до 1,8 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	IV кв.		Справочно:	
	2018	2018 г.	2017 г.	2018 / 2017
Счет текущих операций	38,8	114,9	33,3	> в 3,5 раза
Торговый баланс	57,0	194,4	115,4	+68,5%
Экспорт	122,5	443,4	353,5	+25,4%
Импорт	65,6	249,0	238,1	+4,6%
Баланс услуг	-7,6	-30,2	-31,1	-
Баланс оплаты труда	-0,6	-1,8	-2,3	-
Баланс инвестиционных доходов	-8,0	-38,9	-39,8	-

Переходя к счету операций с капиталом и финансовыми инструментами, заметим, что отрицательное сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне 0,6 млрд долл. на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет (годом ранее отрицательное сальдо счета операций с капиталом также было незначительным и составляло 0,2 млрд долл.). Стоит отметить, что принятие внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное по итогам 2017 года (2,9 млрд долл.), сменилось их погашением, и в отчетном периоде чистое погашение внешних обязательств составило 38,1 млрд долл. При этом значительный вклад в погашение внешних обязательств внес банковский сектор: кредитные организации по итогам 2018 года погасили 23,9 млрд долл. долга. Что касается чистого приобретения зарубежных активов, то оно выросло в 2,5 раза до 38,7 млрд долл. на фоне приобретения активов небанковскими секторами на 25,8 млрд долл. в форме прямых инвестиций.

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

Показатель	IV кв. 2018		Справочно:	
	2018	2018 г.	2017 г.	2018 / 2017
Счет операций с капиталом	-0,1	-0,6	-0,2	-
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-10,3	-38,1	2,9	-
в т. ч. частным сектором	-10,4	-31,0	-13,5	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	20,1	38,7	15,5	> в 2,5 раза
в т. ч. частным сектором	20,5	38,9	12,4	> в 3,1 раза
Чистые ошибки и пропуски	-5,6	0,7	2,2	< в 3,1 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором (банками и предприятиями)	36,5	67,5	25,2	> в 2,7 раза

Чистое приобретение зарубежных активов, приходящееся на частный сектор, по итогам 2018 года составило 38,9 млрд долл. (банковский сектор купил активов на 31,9 млрд долл., прочие сектора купили активов на 7 млрд долл.), в то время как чистое погашение задолженности частного сектора составило 31 млрд долл. (банковский сектор погасил внешнюю задолженность на 23,9 млрд долл., а прочие сектора погасили долга на 7,1 млрд долл.). Положительное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 0,7 млрд долл. В результате, по итогам 2018 года чистый отток частного капитала из страны составил 67,5 млрд долл., увеличившись в 2,7 раза по сравнению со значением в аналогичный период прошлого года (25,2 млрд долл.). Таким образом, отток капитала в

отчетном периоде сформировал, главным образом, банковский сектор, продолжавший избавляться от внешней задолженности и приобретавший зарубежные финансовые активы.

Показатель	1.01.18	1.01.19	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	518,103	453,749	-12,4%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	432,742	468,495	+8,3%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 января 2019 года снизился за год на 12,4% на фоне погашения долга как частным сектором, так и органами государственного управления и Центральным Банком. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 8,3%.

Выводы:

- *Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, по итогам 2018 года составил 2% после роста экономики в 2017 году на 1,6% в реальном выражении;*
- *Промпроизводство в декабре 2018 года замедлило свой рост в годовом выражении до 2% после увеличения на 2,4% месяцем ранее. По итогам 2018 года промышленность показала рост на 2,9%;*
- *Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2018 года составил 12,8 трлн руб. по сравнению с 9,6 трлн руб. годом ранее (+33,2%). При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,8 п.п. до 29%;*
- *В банковском секторе по итогам 2018 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 1,3 трлн руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 811 млрд руб.) по сравнению с 790 млрд руб. за 2017 год;*
- *Потребительские цены в январе 2019 года увеличились на 1% вследствие увеличения НДС с 1 января с 18% до 20%, а также индексации тарифов на железнодорожные перевозки и первого этапа индексации тарифов на услуги ЖКХ. При этом в годовом выражении на начало февраля инфляция ускорилась до 5% после 4,3% по состоянию на начало года;*
- *Среднее значение курса доллара США в январе 2019 года снизилось до 66,5 руб. по сравнению с 67,3 руб. в декабре 2018 года на фоне роста цен на нефть;*
- *Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам 2018 года выросло на в 3,5 раза до 114,9 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала вырос в 2,7 раза до 67,5 млрд долл.;*

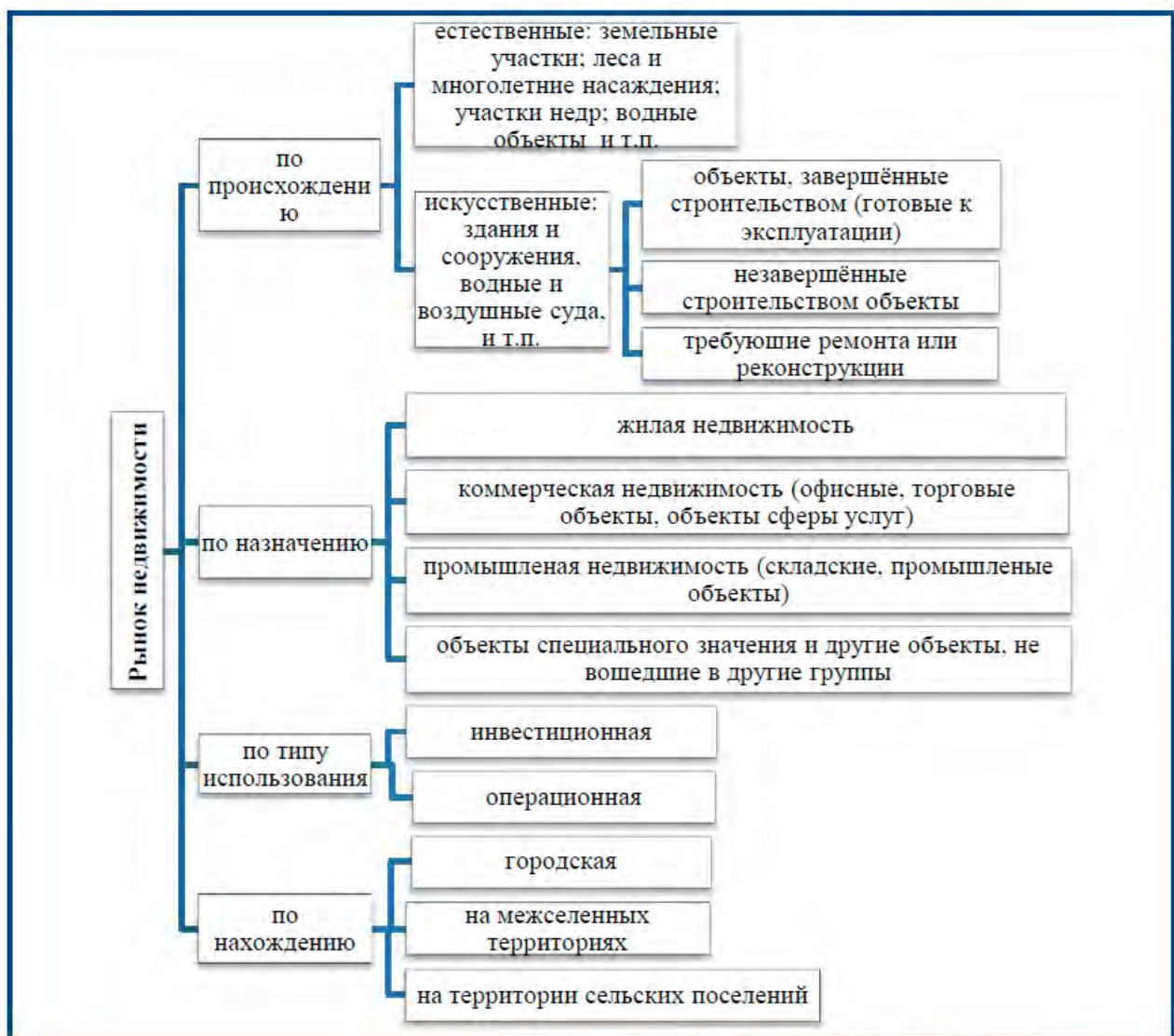
-
- **Величина внешнего долга страны на 1 января 2019 года сократилась за год на 12,4% до 453,7 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 8,3% до 468,5 млрд долл.**

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

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

Основные индикаторы рынка

	2017	2018	2019П
Объем ввода, тыс. м ²	408,0	125,4	450,0
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	1 273	1 530	1 530
Доля вакантных площадей, % (на конец IV кв.)	10,5%	8,7%	8,1%
	Класс А	12,3%	11,1%
	Класс В+/-	7,6%	7,1%
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м ² /год* (на конец IV кв.)	16 870	17 087	18 888
	Класс А	26 093	27 650
	Класс В+/-	12 709	14 378

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

Предложение

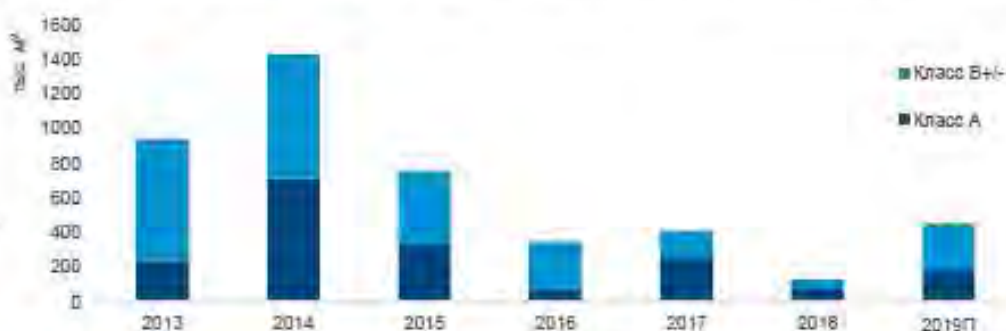
По итогам 2018 г. общий объем предложения офисных площадей в Москве составил 18,3 млн м², из которых 23% соответствует классу А и 77% – классу В+/. В 2018 г. объем введенных в эксплуатацию офисных площадей стал минимальным за последние 15 лет и составил 125 400 м², что на 69% и 85% меньше, чем в 2017 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 оформлен 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 сохранения данного тренда в 2019–2020 гг.



Динамика ввода в эксплуатацию офисных площадей

Источник: Сюрвей.ру/MarketData



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

Источник: Сюрвей.ру/MarketData

* Объекты под соответствующими номерами обозначены на карте на стр. 5.

№	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	АДРЕС	GVA, М²	GLA, М²
1	«Искра-Парк»	А	Ленинградский пр-т, д. 35, стр. 4	70 000	49 710
2	«Алион II»	А	Ленинградский пр-т, д. 72	45 480	36 680
3	«Стратос»	А	Луговая ул., д. 4, стр. 3	83 000	34 980
4	«ОКО» (фаза II)	В+	1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 2	27 350	27 350
5	«Академик»	А	Вернадского пр-т, д. 41	47 120	26 430
6	«Србион»	А	Большой б-р, д. 40	29 000	24 000
7	«Отрадное» (фаза III)	В+	Отрадная ул., д. 25	21 900	16 500
8	«Парк Хуамин»	А	Вильгельма Пика ул., д. 14	100 000	16 000
9	«Смоленский Пассаж II»	А	Смоленская пл., д. 7-9	60 140	15 350
10	«Рассвет»	В+	Столярный пер., д. 3, стр. 14-17	15 630	11 300

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./м²/год. Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в офисах класса А составила по итогам 2018 г. 26 333 руб./м²/год, в офисах класса В+/- 13 693 руб./м²/год.

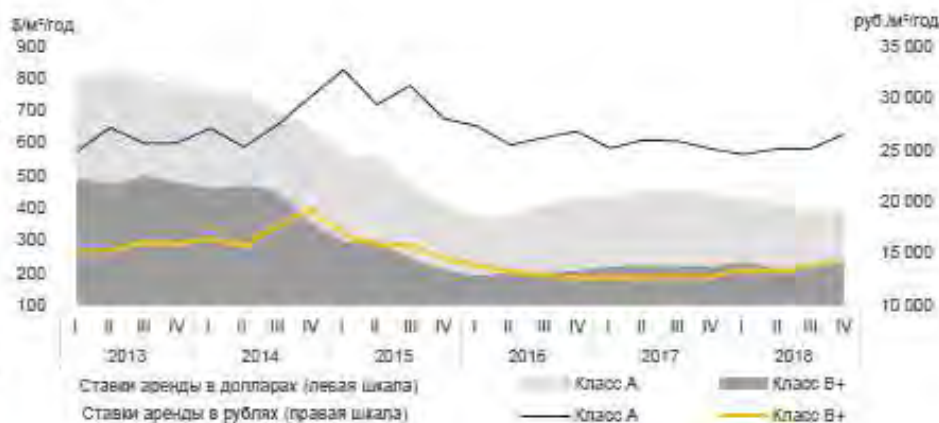
В связи с ограниченным предложением свободных площадей в ряде деловых районов, собственники меньше шли на уступки в переговорах по сравнению с опытом предыдущих посткризисных лет. Если в последние два года собственники были предлагать коммерческие условия на 20-30% ниже, чем на старте переговорного процесса, 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*

Источники: Сторонние эксперты

*Средневзвешенная приведенная ставка аренды в рублях рассчитывается путем пересчета ставок, номинированных в долларовом эквиваленте, в рубли по среднему курсу доллара США к российскому рублю за отчетный период, а также по фиксированному курсу, устанавливаемому арендодателем. В ставку аренды не включены НДС (18%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.



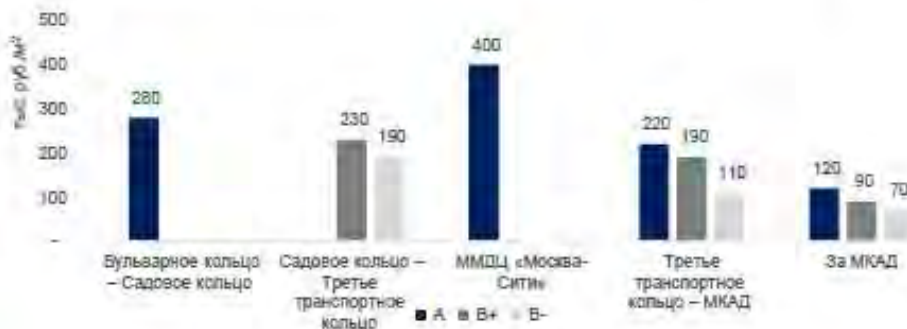
Рынок продаж офисных помещений

Объем свободного предложения за прошедший год сократился почти на четверть и составил около 320 тыс. м² (для сравнения: объем свободных площадей, предлагаемых на аренду в Москве, составляет более 1,5 млн м²). 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 м². Количество сделок площадью менее 200 м² выросло в 1,5 раза, количество сделок площадью от 1 000 до 5 000 м² 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)

Источники: Данные Авито.ру/Сторонние эксперты



Спрос

По итогам 2018 г. совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 1 530 тыс. м², превысив показатель предыдущего года на 22%. Объем чистого поглощения снизился на 16% относительно предыдущего года и составил 584 тыс. м². 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. м². 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. м² до 10 тыс. м² по новой аренде, а количество сделок более 10 тыс. м² сохранилось на уровне предыдущего года.

КОМПАНИЯ	БЦ	АДРЕС	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ СДЕЛКИ, М ²
ПАО «МТС»	«Декарт»	Андропова пр-т, д. 16, стр. 9	покупка	31 000*
Администрация Московской области	«Паллау РБ»	Рублево-Успенское ш., д. 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 – Технологии»	«ВЭБ Арена»	3-я Песчаная ул., д. 2А	аренда	12 670
X5 Retail Group	«Оазис»	Коровий Вал ул., д. 5, стр. 1	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
ООО «ОКЕЙ»	«Кристалл»	Кировоградская ул., д. 23	аренда	5 350



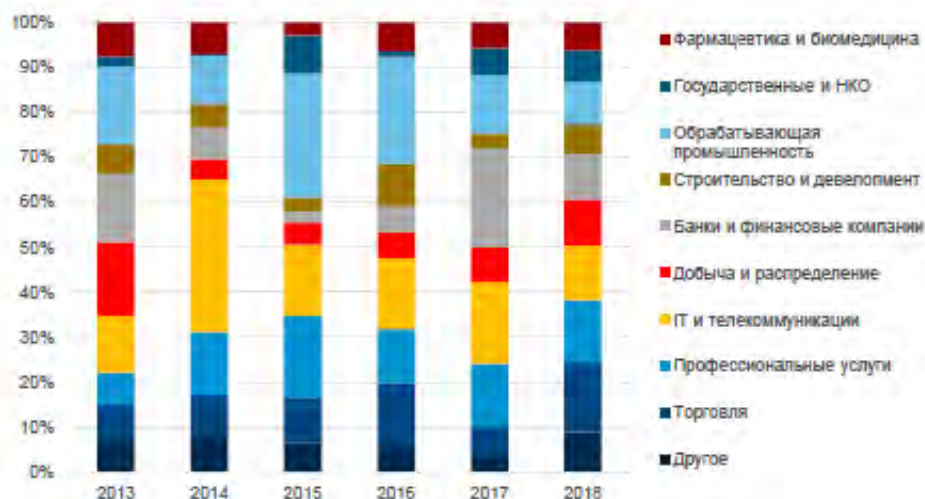
Крупнейшие новые сделки в 2018 г.

Источник: Colliers International



Динамика распределения спроса на рынке аренды офисных помещений по секторам экономики

Источник: Colliers International



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. м². 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 продолжат 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 м².

*Согласно прогнозу МЭР, темп роста ВВП в 2019 г. составит 1,3%; прогноз Всемирного банка (The World Bank) составляет 1,5%.



Динамика основных показателей класса А и В+/-

Источник: Colliers International

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



СУБЪЕКТ	ВАКАНТНОСТИ			БАЗОВАЯ СТАВКА*, RUB/кв.м/год			СУБЪЕКТ	ВАКАНТНОСТИ			БАЗОВАЯ СТАВКА*, RUB/кв.м/год		
	А	В1	В2	А	В1	В2		А	В1	В2	А	В1	В2
1, 5, 8 Промыш	14%	8%	5%	42 011	23 560	19 664	Свар	-	32%	6%	-	10 074	8 091
1-14 Центр. Промыш. ЦДР	9%	5%	5%	36 743	28 834	11 799	Свар-вазл	-	7%	7%	-	11 538	6 138
15 Москва-Сити	8%	3,5%	-	30 467	16 024	-	Свар-вазл	18%	52%	3%	10 928	7 542	9 230
16 Ленинградский	19%	4%	1%	29 284	15 328	10 709	Земель	3%	57%	17%	27 628	10 018	10 718
17 Саратовский	5%	8%	5%	28 718	12 995	15 945	Восток	-	5%	5%	-	14 447	9 057
18 Электрозаводский	69%	6%	4%	14 541	12 229	11 061	Юг	-	6%	6%	-	11 218	13 229
19 Троицкий	-	16%	1%	-	14 194	12 275	ЮЗ-вазл	60%	11%	7%	24 400	9 538	7 822
20 Ленинский	59%	4%	1%	14 160	17 466	9 541	ЮЗ-вазл	34%	25%	17%	13 726	11 401	6 008
21 Кулаковский	11%	12%	10%	22 902	11 628	11 054							

Источник: Colliers International

6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

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;».

№	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость, руб. / кв.м.	Прямой источник	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	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.	2900,00	571 627 000,00	197 112,76	https://www.cian.ru/sale/commercial/156175692/	да
2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Продаем отдельно стоящее здание (ОСЗ), общей площадью 2046 кв.м. 6 этажей. Бизнес-центр класса В - БЦ "Тишинский". Готовый арендный бизнес. В пешей доступности от метро Маяковская, Белорусская (10 мин.). Вентиляция. Кондиционирование. Охрана, видеонаблюдение, контроль-доступа. Лифт. Во дворе бизнес-центра наземная парковка. Свободная продажа. Фото/позтажка/БТИ и показ по запросу.	2046,00	478 000 000,00	233 626,59	https://www.cian.ru/sale/commercial/192314708/	да
3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Особняк расположен на второй линии домов, презентабельной внешности, на огороженной территории. Удобный выезд в сторону ул. Тверская и в сторону Садового кольца. Есть подземный паркинг 5-6 мест. Огороженная территория - 12 соток. В помещения выполнен дорогой офисный ремонт, помещения полностью укомплектованы эксклюзивной мебелью и предметами интерьера. Мощность электроэнергии 190 кВт.	1627,00	560 000 000,00	344 191,76	https://www.cian.ru/sale/commercial/170952343/	да

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

Отчет об оценке №500-56-33-0319

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

Объект оценки: Нежилое здание

4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Лучшее предложение в этом районе! Здание выгодно расположено на первой линии домов улицы Долгоруковская. Удобная транспортная и пешая доступность объекта обеспечиваются близостью к Садовому кольцу, ТТК, наличием нескольких станций метро: Маяковская, Новослободская, Менделеевская. Рабочее состояние. Железобетонные перекрытия. Класс В+. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Бизнес-центр. Всего этажей: 6. Общая площадь здания 3188 кв. м. Цена включает НДС.	3 188,00	1 000 000 000,00	313 676,29	https://www.cian.ru/sale/commercial/199293204/	да
5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Продается отдельно-стоящее здание 1984.0 кв. м на первой линии по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д.21, стр. 1. От метро Новослободская 5 мин пешком. Здание состоит из 5-и этажей(мансарда) и цоколя. В подвале находится Кафе-столовая. Выделенная мощность 170 кВт. Капитальная реконструкция 2009 г. Готовый арендный бизнес, 2-5 этажи- арендаторы офисов, а 1- этаж- филиал Банка Промсвязьбанк и Ортопедический салон.	1984,00	506 515 200,00	255 300,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/	да

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 197 000,00 руб. за один квадратный метр до 344 000 руб. за один квадратный метр.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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. М. 2005)</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. М. 2005)</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. М. 2005)</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. М. 2005)</i>
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы</i>

	<i>оценки. М. 2005)</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. М. 2005)</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.

Неустраняемое обесценение (Международные стандарты оценки). 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 м² 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	В	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.	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 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	1 627,00	3 188,00	1 984,00
12	Система налогообложения	УСН	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН
13	Стоимость, руб.	571 627 000,00	478 000 000,00	560 000 000,00	1 000 000 000,00	506 515 200,00
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	197 112,76	233 626,59	344 191,76	313 676,29	255 300,00
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	197 112,76	194 688,83	286 826,47	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	https://www.cian.ru/sale/commercial/156175692/	https://www.cian.ru/sale/commercial/192314708/	https://www.cian.ru/sale/commercial/170952343/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199293204/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/

**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.

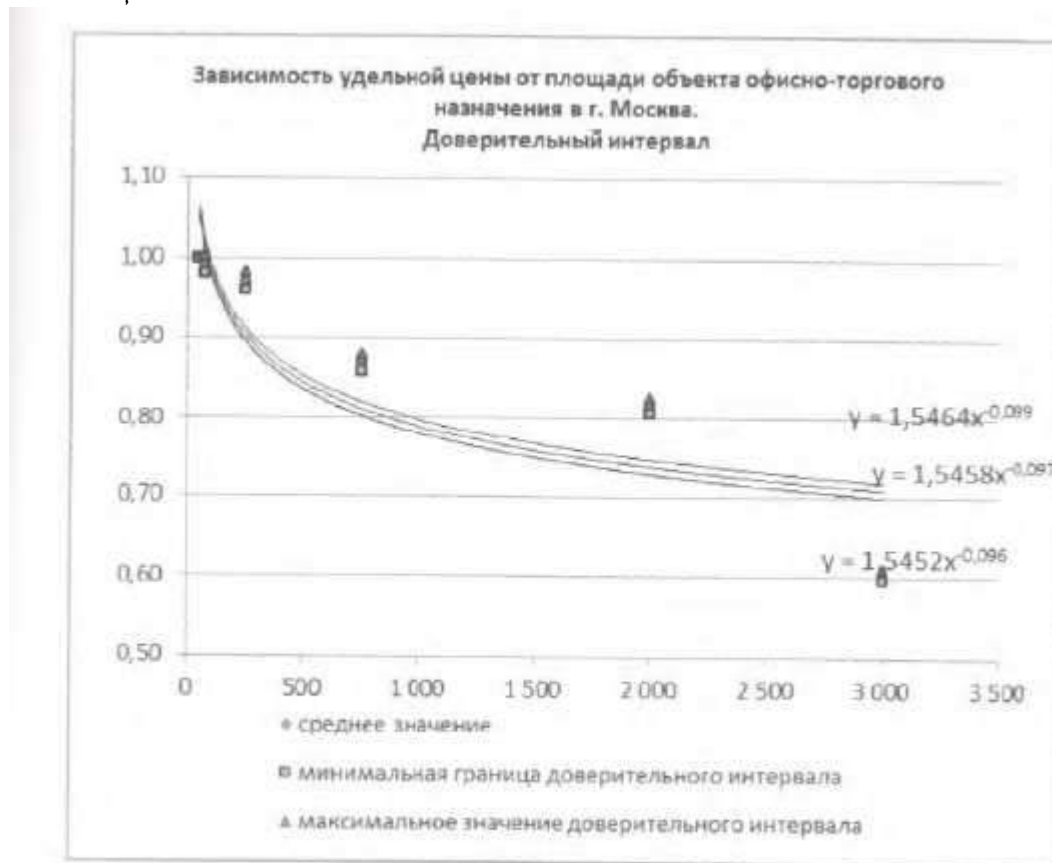
Согласно обзору основных тенденций сегмента рынка объектов оценки существенных изменений на рынке недвижимости данного типа не происходило. Введение корректировки не требуется.

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. 50¹⁴

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 м² в зависимости от состояния объекта оценки (здания). Так как аналоги были подобраны с идентичным физическим состоянием что и объект оценки, то корректировка по данному элементу не проводилась.

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

Так как аналоги были подобраны с одинаковым состоянием отделки, то корректировка не применялась.

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, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н 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	478 000 000	560 000 000	1 000 000 000	506 515 200
3	Площадь объекта, кв.м	1 433,20	2 900,00	2 046,00	1 627,00	3 188,00	1 984,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		197 112,76	233 626,59	344 191,76	313 676,29	255 300,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		197 112,76	194 688,83	286 826,47	261 396,91	255 300,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		239 064,99				
	Коэффициент вариации		17,21%				
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	194 688,83	286 826,47	261 396,91	255 300,00

7	Условия сделки (корректировка на торг)	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	-19 468,88	-28 682,65	-26 139,69	-25 530,00
	Скорректированная ед. цена		177 401,48	175 219,95	258 143,82	235 257,22	229 770,00
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		177 401,48	175 219,95	258 143,82	235 257,22	229 770,00
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		177 401,48	175 219,95	258 143,82	235 257,22	229 770,00
10	Местоположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		177 401,50	175 220,00	258 143,80	235 257,20	229 770,00
12	Площадь, кв.м	1 433,20	2 900,0	2 046,0	1 627,0	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	0,7638	0,7133	0,7379	0,7545	0,7068	0,7401
	Корректировка		7,08%	3,51%	1,23%	8,06%	3,20%
	Корректировка ед. цены		12 560,03	6 150,22	3 175,17	18 961,73	7 352,64
	Скорректированная ед. цена		189 961,53	181 370,22	261 318,97	254 218,93	237 122,64
13	Тип отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная 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		189 961,53	181 370,22	261 318,97	254 218,93	237 122,64
	Среднее значение, руб./кв.м		224 798,46				
14	Коэффициент вариации		16,42%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-7 151,2	-13 318,6	-25 507,5	-7 178,0	-18 177,4
17	Относительная величина внесенных корректировок		-3,63%	-5,70%	-7,41%	-2,29%	-7,12%

		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		37 992,31	36 274,04	52 263,79	50 843,79	47 424,53
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	224 798,46					

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.
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2	1 433,20	224 798,46	322 181 152,87
		Итого:	1 433,20		322 181 152,87

В том числе права на земельный участок.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 01 марта 2019 года без НДС составляет:

322 181 152,87 руб.

(Триста двадцать два миллиона сто восемьдесят одна тысяча сто пятьдесят два рубля 87 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.	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
6	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 14соор1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 14с1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4
9	Площадь, кв.м.	4 602,00	1 980,90	2 621,00	1 625,00	760,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год с НДС	20 000,00	25 200,00	22 200,00	23 630,00	33 600,00
12	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	16 666,67	21 000,00	18 500,00	19 691,67	28 000,00
13	Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
14	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное
15	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/201782198/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199722854/	https://www.cian.ru/rent/commercial/200474953/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157267825/	https://www.cian.ru/rent/commercial/200649906/

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-56-33-0319
Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Нежилое здание

**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

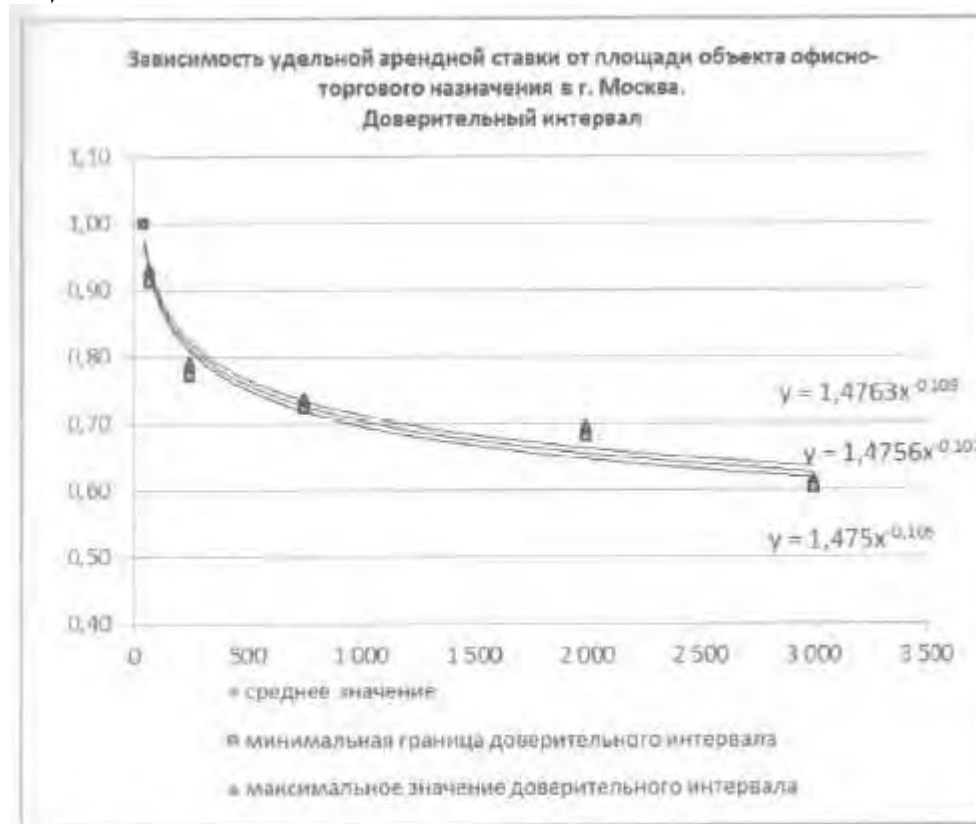
Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и выбранного объекта-аналога.

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. 58²²

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.

10.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 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, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 14соор1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 14с1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4
2	Цена предложения по объявлению, руб.		16 667	25 200	22 200	23 630	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	1 433,20	4 602,00	1 980,90	2 621,00	1 625,00	760,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		16 666,7	21 000,0	18 500,0	19 691,7	28 000,0
6	Среднее значение, руб./кв.м		20 771,7				
7	Коэффициент вариации		20,91%				
7	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		16 666,7	21 000,0	18 500,0	19 691,7	28 000,0
8	Условия сделки (корректировка на торг)	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		-1 550,0	-1 953,0	-1 720,5	-1 831,3	-2 604,0
	Скорректированная ед. цена		15 116,7	19 047,0	16 779,5	17 860,4	25 396,0
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		15 116,7	19 047,0	16 779,5	17 860,4	25 396,0
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		15 116,7	19 047,0	16 779,5	17 860,4	25 396,0
11	Физическое состояние (состояние отделки)	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		15 116,7	19 047,0	16 779,5	17 860,4	25 396,0
12	Местоположение (удаленность от центра города)	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 14соор1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 14с1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	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		15 116,7	19 047,0	16 779,5	17 860,4	25 396,0
14	Площадь, кв.м	1 433,20	4 602,0	1 980,9	2 621,0	1 625,0	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	0,6780	0,5985	0,6549	0,6356	0,6690	0,7256
	Корректировка		13,28%	3,53%	6,67%	1,35%	-6,56%
	Корректировка ед. цены		2 007,50	672,36	1 119,19	241,12	-1 665,98
	Скорректированная ед. цена		17 124,20	19 719,36	17 898,69	18 101,52	23 730,02
	Среднее значение, руб./кв.м		19 314,8				
16	Коэффициент вариации		13,68%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		457,5	-1 280,6	-601,3	-1 590,2	-4 270,0
19	Относительная величина внесенных корректировок		2,74%	-6,10%	-3,25%	-8,08%	-15,25%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

21	Удельная стоимость		3 424,84	3 943,88	3 579,74	3 620,30	4 746,00
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	19 314,8					

10.4 Определение ставки дисконтирования

Величина ставки дисконтирования отражает масштаб ожидания возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает действительную инфляцию и возможность вложений капитала.

С учетом российских условий наиболее обоснованной представляется расчет ставки дисконтирования по модели кумулятивного построения. Данный метод расчета является наиболее гибким с точки зрения учета рыночных колебаний.

Ставка (общий коэффициент) капитализации определяется по формуле:

$$R = O_n + O_f$$

где: R - коэффициент капитализации;
 O_n - ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);
 O_f - норма возврата капитала.

Ставка дисконтирования определяется по формуле:

$$O_n = R_f + S_1 + S_2$$

где: O_n - ставка дисконтирования;
 R_f - безрисковая ставка;
 S_1 - риск инвестирования;
 S_2 - риск низкой ликвидности.

Безрисковая ставка

Под безрисковой ставкой подразумевается ставка, по которой привлекают средства наиболее надежные заемщики в рамках конкретной страны. Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. В мировой практике к таким вложениям относились инвестиции в государственные ценные бумаги (облигации) со сроком погашения через 10-20 лет. В нашей стране вопрос о безрисковой ставке, на сегодняшний момент, является очень спорным. Мы можем говорить только о вложениях с наименьшей степенью риска. Существуют различные мнения о том, что лучше принимать за безрисковую ставку доходности. Споров и мнений на этот счет сейчас много, но мне хотелось бы выделить три. За безрисковую ставку доходности можно принимать доходность по государственным долгосрочным облигациям правительства РФ, по депозитам Сбербанка или по государственным ценным бумагам западных правительств. Принимать за безрисковую ставку доходность по депозитам Сбербанка нерационально, так как безрисковая ставка должна покрывать хотя бы темпы инфляции, а ставки по депозитам Сбербанка настолько малы, что не обеспечивают даже этого минимального покрытия. Доходность по иностранным государственным ценным бумагам можно принимать за безрисковую, но лишь только в том случае, если объектом оценки является иностранная компания, совместное предприятие, предприятие экспортер или предприятие, чьи акции котируются на международных биржах. Если же речь идет, к примеру, о сельскохозяйственной организации, то этот подход будет неверен. Говорить же о доходности по государственным ценным бумагам правительства РФ как о безрисковой после всех известных событий достаточно трудно, но все же это до сих пор является наиболее рациональным вариантом.

Исходя из этого, за безрисковую ставку доходности принят Индекс государственных облигаций (Ставки рынка ГКО-ОФЗ Сбербанка России)⁵. Безрисковая ставка дохода (R_f) определена на основе последних рыночных данных и составила $R_f = 8,75\%$

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
05.03.2019	7,12	7,20	7,29	7,37	7,65	7,87	8,15	8,30	8,45	8,56	8,59	8,60
04.03.2019	7,09	7,16	7,24	7,32	7,62	7,86	8,15	8,31	8,45	8,53	8,55	8,56
01.03.2019	7,16	7,24	7,31	7,38	7,66	7,88	8,14	8,29	8,43	8,52	8,54	8,53
28.02.2019	7,31	7,37	7,43	7,49	7,73	7,92	8,15	8,29	8,42	8,57	8,63	8,66
27.02.2019	7,37	7,41	7,46	7,52	7,74	7,93	8,19	8,35	8,51	8,70	8,81	8,91
26.02.2019	7,55	7,55	7,56	7,58	7,75	7,92	8,15	8,29	8,43	8,62	8,74	8,85
25.02.2019	7,54	7,54	7,55	7,58	7,74	7,88	8,08	8,23	8,40	8,59	8,70	8,81
22.02.2019	7,56	7,55	7,56	7,58	7,76	7,92	8,15	8,29	8,45	8,63	8,75	8,86

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа» [↗](#).

Риск инвестирования (S1). Риски инвестирования в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как “прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция”.

⁵ http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFZ_MR

Расчет риска инвестирования

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания, риски строительно-монтажных работ	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный			1							
Социальная репутация	динамичный			1							
Количество наблюдений		0	0	10	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	30	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		30									
Количество факторов	10	10									
Средневзвешенное значение балла		3									
<i>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</i>	<i>%</i>	<i>3,00%</i>									

Ниже приведено более детальное обоснование величины каждого из рисков.

1. *Ухудшение общей экономической ситуации.* Согласно аналитической информации официального сайта Банка России (www.cbr.ru), основные макроэкономические индикаторы российской экономики в последний год стабилизировались. Поэтому риск ухудшения общей экономической ситуации в регионе определен как средний.
2. *Увеличение числа конкурирующих объектов.* В качестве конкурентов рассматриваются объекты недвижимости аналогичного назначения, расположенные в том же экономическом регионе.
3. *Изменение федерального и местного законодательства.* Вероятность изменения федерального законодательства очень низка. В связи с этим принимается низкий риск на уровне 2 %.

4. *Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации.* Район расположения Объектов анализа относится к не сейсмичным районам. Угроза вымывания грунта подземными водами отсутствует. Исходя из этого, надбавка устанавливается на низком уровне.
5. *Внешний износ объекта.* Внешнее окружение объектов анализа вполне сочетается с их функциональным назначением. В основном преобладают объекты торгового назначения. Поэтому премия за риск устанавливается на низком уровне. *Ускоренный моральный износ объекта.* Надбавка за ускоренный моральный износ объекта определяется способностью конструктивных и архитектурных решений оцениваемых объектов гибко реагировать на изменение потребностей арендаторов и архитектурного облика окружения. Поэтому вероятность ускоренного функционального износа объекта оценивается как низкая.
6. *Неполучение арендных платежей или другого дохода от эксплуатации объекта.* При условии самостоятельной эксплуатации собственником объекта недвижимости имеется риск неполучения требуемого дохода, в связи с этим необходима компенсация за риск неполучения планируемого дохода. При сдаче в аренду объекта недвижимости помимо субъективных факторов, таких как деловая порядочность арендаторов, вероятность неполучения платежей зависит от размера объекта и количества арендаторов: чем больше арендаторов, тем больше вероятность задержки арендных платежей. Планируемые к строительству объекты будут иметь достаточно большие площади, поэтому предполагается достаточно большое количество потенциальных арендаторов. Однако с увеличением количества арендаторов диверсифицируется риск неполучения арендных платежей: единичные случаи неполучения платежей будут незначительно влиять на величину общего дохода от аренды. Компенсация за риск неполучения планируемого дохода устанавливается на низком уровне в связи с наличием якорного арендатора.
7. *Неэффективный менеджмент.* Эффективность менеджмента (управления объектом недвижимости) характеризуется способностью получения максимальной прибыли от сдачи объекта в аренду. Объекты анализа предполагается эксплуатировать в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием. Эффективность менеджмента напрямую зависит от их работы с клиентами, арендаторами, поставщиками услуг, а именно от способов их привлечения и сотрудничества, применения гибкой системы платы, стимулирования своевременной оплаты и т.д. Вероятность неэффективного управления зависит от двух факторов: размера объекта и квалификации специализированной компании, осуществляющей деятельность по управлению недвижимостью (если таковая имеется). Площадь данного объекта такова, что привлечение специализированной компании по управлению недвижимостью не является выгодным, и управление может осуществлять собственник или уполномоченное собственником лицо. В связи с этим надбавка за неэффективный менеджмент будет установлена на низком уровне.
8. *Финансовые проверки.* Практика заключения договоров носит, как правило, внутренний характер на договорной основе, что обуславливает достижения взаимных соглашений, которые должны быть тщательно оформлены в соответствии с действующим законодательством, в связи с чем, возрастает риск недоучета каких – либо факторов, носящих финансовый характер. Таким образом, риск устанавливается на низком уровне.
9. *Криминогенные факторы.* Деятельность объекта анализа относится к разрешенным на территории видам деятельности подлежащим лицензированию, однако использование объекта оценки в качестве игрового клуба увеличивает фактор риска. Поэтому надбавка за данный вид риск установлена на низком уровне.

10. *Социальная репутация.* Фактор социальной репутации для недвижимости включает в себя как расположение объекта на карте города, так и соответствие формата объекта существующим коммерческим целям. Объект недвижимости имеет хорошую социальную репутацию. Таким образом, надбавка за социальную репутацию принята на низком уровне.

На основе вышеприведенной таблицы риск инвестирования в недвижимость составил 3,00%.

Риск низкой ликвидности (S₂). при расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение срока экспозиции.

По данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №22, 2018 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича время ликвидности объектов недвижимости в 2007 – 2018 гг. составляет:

Рисунок 10-3 Время ликвидности объектов недвижимости

Таблица 1.4.1.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
3.	Офисные							
	Москва	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	-	-	3...5	4...6			

Источник информации: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №22, 2018 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича, табл.1.4.1.

Для оцениваемого объекта срок экспозиции составляет 5,5 месяца в среднем.

Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть реинвестирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Соответственно данный вид премии может быть рассчитан следующим образом:

$$P_1 = \frac{r_0}{12} \times T_{\text{эксп}}$$

где: T_{эксп} – нормальный период экспозиции объекта недвижимости оцениваемого типа на рынке.

Тогда риск низкой ликвидности составит:

$$S_2 = 8,75\% \times 5,5 / 12 = 4,01\%.$$

Тогда ставка дисконтирования составит:

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,75%
Премия за риск вложения в недвижимость	3,00%
Премия за низкую ликвидность	4,01%

Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%
Норма возврата капитала	1,04%
Ставка дисконтирования дохода	18,80%
Ставка дисконтирования дохода (округленно)	18,80%

Расчет величины стоимости в постпрогнозный период

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что объект способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы объекта стабилизируются и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные равномерные доходы.

В зависимости от перспектив на постпрогнозный период используют тот или иной способ расчета ставки дисконта:

- Метод расчета по ликвидационной стоимости. Он применяется в том случае, если в постпрогнозный период ожидается полная потеря стоимости объекта;
- Метод предполагаемой продажи, состоящий в пересчете денежного потока в показатели стоимости с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа ретроспективных данных по продажам сопоставимых объектов.
- Модель Гордона. Чистый операционный доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины годового износа и капитальных вложений равны.

Расчет конечной стоимости в соответствии с моделью Гордона производится по формуле:

$$V_{\text{term}} = CF_{(t+1)} / (R - g),$$

где:

$V_{\text{(term)}}$ – стоимость в постпрогнозный период;

$CF_{(t+1)}$ – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного (остаточного) периода;

R – ставка дисконта;

g – темп прироста денежного потока в постпрогнозный период, %⁶.

Конечная стоимость V_{term} по формуле Гордона определяется на момент окончания прогнозного периода.

На основе ретроспективных данных и прогнозных оценок среднегодовые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период были определены на уровне 2,35%.

⁶ Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов

Ставка капитализации принимается равной **16,45%** из расчета:

$$K = R - g = 18,80\% - 2,35\% = 16,45\%$$

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

Обычно потери от неполной загрузки выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель.

В соответствии с «Справочником оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6:

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

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: «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6

Динамика дохода:

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 высококлассной торговой недвижимости составляет:

Рисунок 10-4 Значение среднегодового роста цен

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	
Цены предложений объектов			
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%
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%.

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.

Операционные расходы – расходы на содержание

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.

Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения:

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

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

1. Фундаменты:

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

1.7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме не более 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

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

4. Кровли и покрытия:

- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
- 4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.
- 4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
- 4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.
- 4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.
- 4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.
- 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 плитусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плитусов.

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, контргайк и др.

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

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

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

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

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

- 11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.
- 11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.
- 11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).
- 11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.
- 11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

- 12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.
- 12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.
- 12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.
- 12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.
- 12.5. Замена небольших участков трубопроводов.
- 12.6. Ремонт и замена арматуры.
- 12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).

13. Горячее водоснабжение:

- 13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.
- 13.2. Мелкий ремонт насосных установок.
- 13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

14. Электроосвещение и связь:

- 14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).
- 14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).
- 14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.
- 14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

15. Автомобильные пути:

- 15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.
- 15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.
- 15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.
- 15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

В соответствии с «Сборником рыночных корректировок СРК - 2018» под редакцией Яскевича Е.Е. значение процента операционных расходов составляет:

Таблица 55. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	«А»	«В»	«С»
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 560	5 780	3 998
	Эксплуатационные расходы	5 120	3 980	2 665
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 540	7 130	5 320
	Эксплуатационные расходы	6 186	4 710	3 610
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 240	1 710	1 290
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 420	5 490	3 550
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 120	5 810	4 530
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 620 – 2 410	1 310 – 2 210	950 – 1 710

Расходы приводятся с учетом НДС

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Для Московской области расходы по офисным и торговым помещениям понижаются на 14 - 18% по сравнению с Москвой.

Источник информации: «Сборник рыночных корректировок СРК - 2018,» под редакцией Яскевича Е.Е., табл.55

Капитальные резервы (расходы на замещение). Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт здания. Капитальный ремонт производится один раз в 30 лет для зданий данной конструктивной системы, интересующая нас величина есть ежегодные отчисления для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости;
- капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет;
- накопление происходит по ставке 8,75% (ставка по долгосрочным валютным вкладам в Сбербанке РФ).

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула⁷:

$$PMT = C_r * SFF,$$

$$SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^{n-1} = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где:}$$

PMT - ежегодные отчисления в резерв на замещение;

C_r - необходимые затраты на капитальный ремонт (30% от стоимости воспроизводства без учета износа);

SFF - фактор фонда возмещения;

i - ставка дисконтирования (8,75%);

n - период дисконтирования (30 лет).

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета 1 денежную единицу. Для нахождения суммы ежегодных отчислений в резервный фонд нужно фактор фонда возмещения умножить на величину затрат на капитальный ремонт.

Расчет ежегодных расходов на замещение приведен в таблице:

Таблица 10-1 Расчет расходов на замещение

Показатель	Значение
Стоимость замещения в текущих ценах, руб	42 996 000,00
Общая площадь здания, кв. м	1 433,2
Площадь объекта оценки, кв. м	1 433,2
Стоимость замещения в текущих ценах, руб	42 996 000,00
Затраты на капитальный ремонт (30% от стоимости замещения), руб.	12 898 800,00
Периодичность капитальных ремонтов, 30 лет	30
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования - 8,75%)	0,008603
Периодичность капитальных ремонтов, 30 лет	30
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования - 8,75)	0,008603
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.	110 968

⁷ Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

10.5 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	1 433,20	1 433,20	1 433,20	1 433,20	1 433,20
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	19 314,80	19 913,56	20 530,88	21 167,34	21 823,53
Потенциальный валовой доход в год, руб.	27 681 971,36	28 540 114,19	29 424 857,22	30 337 031,69	31 277 483,20
Потери при сборе арендной платы, руб.	3 266 472,62	3 367 733,47	3 472 133,15	3 579 769,74	3 690 743,02
Действительный валовой доход, руб.	24 415 498,74	25 172 380,72	25 952 724,07	26 757 261,95	27 586 740,18
<i>Постоянные расходы, руб. в том числе:</i>	<i>7 020 257,89</i>	<i>7 364 254,56</i>	<i>7 680 920,10</i>	<i>7 980 473,23</i>	<i>8 291 706,94</i>
Средние годовые величины операционных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС и инфляции)	5 780,00	6 063,22	6 323,94	6 570,57	6 826,82
Средние годовые величины операционных расходов, руб./кв. в год (без учета НДС и с учетом инфляции)	4 898,31	5 138,33	5 359,28	5 568,29	5 785,45
Операционные расходы	7 020 257,89	7 364 254,56	7 680 920,10	7 980 473,23	8 291 706,94
<i>Капитальные резервы (расходы на замещение)</i>	<i>110 968,00</i>	<i>110 968,00</i>	<i>110 968,00</i>	<i>110 968,00</i>	<i>110 968,00</i>
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Чистый операционный доход, руб.	17 284 272,85	17 697 158,16	18 160 835,97	18 665 820,72	19 184 065,24
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	18,80%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,917	0,772	0,650	0,547	0,502
Текущая стоимость денежного потока, руб.	15 849 678	13 662 206	11 804 543	10 210 204	
Сумма текущих стоимостей	51 526 631				
Ставка капитализации, %	16,45%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	116 620 457,39				
Текущая стоимость реверсии, руб.	58 543 469,61				
Сумма текущих стоимостей	110 070 100,61				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	110 070 100,61				

Таким образом, стоимость объекта оценки, по адресу г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2 рассчитанная доходным подходом, на 01 марта 2019 года без НДС составляет: **110 070 100,61 руб.** (Сто десять миллионов семьдесят тысяч сто рублей 61 копейка)

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
Итоговое значение весов	Не применялся	0,60	0,40

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	322 181 152,87	0,60	193 308 691,72
Доходный	110 070 100,61	0,40	44 028 040,24
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.			237 336 731,96
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС округленно, руб.			237 000 000,00

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2, на 01 марта 2019 года без НДС составляет округленно:

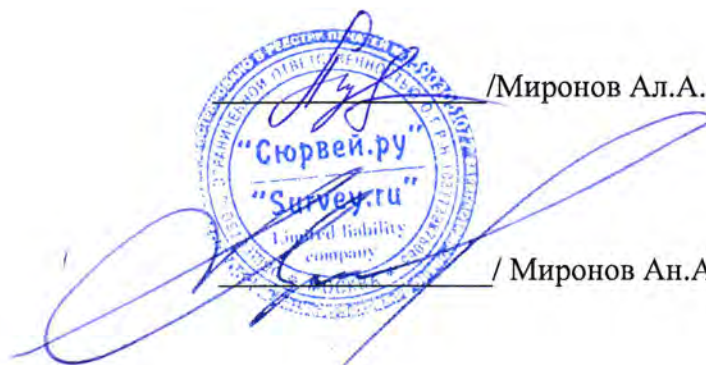
237 000 000,00 (Двести тридцать семь миллионов рублей 00 копеек)

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	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1433,20	г. Москва, ул. Тверская- Ямская 2-я, д. 6, строение 2	237 000 000,00

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.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов
(<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/201805272>).

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 _____

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. 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 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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



**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



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 01.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2019 № 99/2019/248321118			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004011	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 4306717	
Адрес:		125047 Москва, р-н Тверской, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 6, строен 2	
Площадь, м²:		1433.2	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		7, в том числе подземных 2	
Материал наружных стен:		Монолитные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2008	
Год завершения строительства:		2008	
Кадастровая стоимость, руб.:		351615563.44	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

На основании запроса от 01.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____
01.03.2019 № 99/2019/248321118		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:106, 77:01:0004011:76	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004011:5795, 77:01:0004011:5796, 77:01:0004011:5643	
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:	Чеканова Мария Анатольевна №33-12-293, ООО "Корпорация недвижимости"	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незавидельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего листов выписки: ____
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад.№ 77:01:0004011:5796, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 050, 2 кв.м	
	дата государственной регистрации:	18.03.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/013/2014-582	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.08.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
3.1.1.		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011№4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.20112 №6, от 09.09.2013 №7	
3.	основание государственной регистрации:	Аренда, часть объекта, общая площадь 132 кв.м., кад.№ 77:01:0004011:1030/подвал 1, пом.1, ком.1, 4, 12, 13 площадь 73, 3 кв.м, кад.№ 77:01:0004011:1030/1 этаж, пом.1, ком.1, 2, 7, 9 площадь 58, 7 кв.м	
	дата государственной регистрации:	10.07.2018	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2018-2	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.06.2018 на 5 (пять) лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЖАВОРОНКИ И СОВЫ", ИНН: 9710018947	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 06.06.2018 №ДА-4	
5	Заслуженные в судебном порядке права требования:	такие отсутствуют	

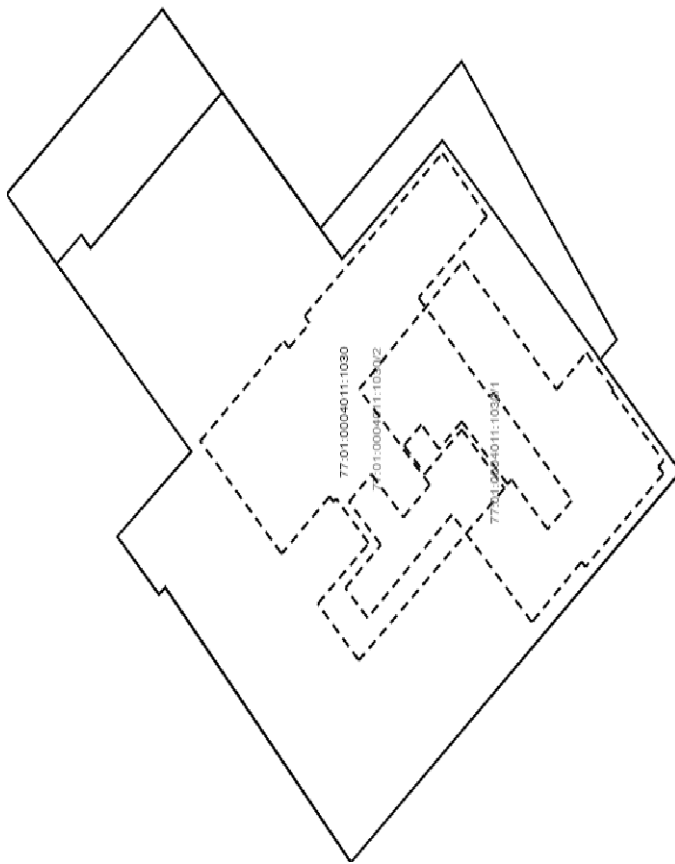
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, 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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2019 № 99/2019/248321118			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности		подпись	

М.П.

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			вид объекта недвижимости		
Лист № ____	Раздела 5.1.	Всего листов раздела	5.1.	Всего разделов:	____
01.03.2019 № 99/2019/248321118		Всего листов выписки: ____			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030			

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	11592.22	6115.56	данные отсутствуют	0.1		
1.2	11598.84	6123.2	данные отсутствуют	0.1		
1.3	11599.06	6123	данные отсутствуют	0.1		
1.4	11600.55	6124.61	данные отсутствуют	0.1		
1.5	11597.91	6126.97	данные отсутствуют	0.1		
1.6	11602.71	6132.17	данные отсутствуют	0.1		
1.7	11601.83	6132.97	данные отсутствуют	0.1		
1.8	11601.5	6132.61	данные отсутствуют	0.1		
1.9	11596.81	6136.94	данные отсутствуют	0.1		
1.10	11592.53	6132.31	данные отсутствуют	0.1		
1.11	11588.96	6135.6	данные отсутствуют	0.1		
1.12	11580.47	6126.41	данные отсутствуют	0.1		
1.1	11592.22	6115.56	данные отсутствуют	0.1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Здание			вид объекта недвижимости		
Лист № <u> </u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>			
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030			
Кадастровый номер:					

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
2.1	11592.22	6115.56	данные отсутствуют	0.1		
2.2	11598.84	6123.2	данные отсутствуют	0.1		
2.3	11599.06	6123	данные отсутствуют	0.1		
2.4	11600.55	6124.61	данные отсутствуют	0.1		
2.5	11597.91	6126.97	данные отсутствуют	0.1		
2.6	11604.5	6134.11	данные отсутствуют	0.1		
2.7	11598.94	6139.24	данные отсутствуют	0.1		
2.8	11593.31	6133.15	данные отсутствуют	0.1		
2.9	11588.28	6137.8	данные отсутствуют	0.1		
2.10	11582.75	6130.06	данные отсутствуют	0.1		
2.11	11583.34	6129.52	данные отсутствуют	0.1		
2.12	11580.47	6126.41	данные отсутствуют	0.1		
2.1	11592.22	6115.56	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	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ___ Раздела 5.1.	Всего листов раздела 5.1. : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2019 № 99/2019/248321118			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030	

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		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>6</u>	Всего листов раздела <u>6</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030	
Кадастровый номер:			
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части 2	
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист № ___ Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___	
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030		
Кадастровый номер:				
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	11591.63	6122.35	0.1	данные отсутствуют
2	11592.42	6123.18	0.1	данные отсутствуют
3	11591.16	6124.38	0.1	данные отсутствуют
4	11592.29	6125.57	0.1	данные отсутствуют
5	11591.49	6126.34	0.1	данные отсутствуют
6	11590.35	6125.15	0.1	данные отсутствуют
7	11589.41	6126.05	0.1	данные отсутствуют
8	11591.93	6128.7	0.1	данные отсутствуют
9	11588.22	6132.24	0.1	данные отсутствуют
10	11584.89	6128.69	0.1	данные отсутствуют
11	11583.83	6129.71	0.1	данные отсутствуют
12	11582.86	6128.69	0.1	данные отсутствуют
13	11582.91	6128.65	0.1	данные отсутствуют
14	11581.08	6126.72	0.1	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание			вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>6.1</u>	Всего листов раздела <u>6.1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>	
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030		
Кадастровый номер:				

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат >br/<точка контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	11581.26	6126.55	0.1	данные отсутствуют
16	11581.08	6126.36	0.1	данные отсутствуют
17	11583.86	6123.77	0.1	данные отсутствуют
18	11584	6123.91	0.1	данные отсутствуют
19	11585.77	6122.23	0.1	данные отсутствуют
20	11588.62	6125.22	0.1	данные отсутствуют
1	11591.63	6122.35	0.1	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист № ___ Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___	
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030		
Кадастровый номер:				
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 2				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	11597.59	6127.26	0.1	данные отсутствуют
2	11594.61	6130.03	0.1	данные отсутствуют
3	11594.43	6129.84	0.1	данные отсутствуют
4	11593.69	6130.52	0.1	данные отсутствуют
5	11593.87	6130.72	0.1	данные отсутствуют
6	11588.96	6135.25	0.1	данные отсутствуют
7	11587.38	6133.49	0.1	данные отсутствуют
8	11589.81	6131.23	0.1	данные отсутствуют
9	11587.26	6128.49	0.1	данные отсутствуют
10	11587.14	6128.6	0.1	данные отсутствуют
11	11584.35	6125.61	0.1	данные отсутствуют
12	11585.21	6124.81	0.1	данные отсутствуют
13	11586.5	6126.19	0.1	данные отсутствуют
14	11586.64	6126.06	0.1	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание			вид объекта недвижимости	
Лист № ___	Раздела 6.1.	Всего листов раздела 6.1.	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030		
Кадастровый номер:				

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат >br/<точка контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	11588.27	6127.81	0.1	данные отсутствуют
16	11589.08	6127.04	0.1	данные отсутствуют
17	11589.71	6127.72	0.1	данные отсутствуют
18	11590.33	6127.14	0.1	данные отсутствуют
19	11589.59	6126.35	0.1	данные отсутствуют
20	11588.27	6127.58	0.1	данные отсутствуют
21	11586.75	6125.95	0.1	данные отсутствуют
22	11591.94	6121.17	0.1	данные отсутствуют
23	11593.4	6122.74	0.1	данные отсутствуют
24	11591.59	6124.42	0.1	данные отсутствуют
25	11592.74	6125.66	0.1	данные отсутствуют
26	11592.84	6125.57	0.1	данные отсутствуют
27	11592.98	6125.72	0.1	данные отсутствуют
28	11594.69	6124.13	0.1	данные отсутствуют
1	11597.59	6127.26	0.1	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>6.1</u>	Всего листов раздела <u>6.1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
01.03.2019 № 99/2019/248321118			
Кадастровый номер: 77:01:0004011:1030			

Общие сведения о части объекта недвижимости				Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения		Описание местоположения части	
	тип	значение		единица измерения
1	площадь	58.7	м ²	данные отсутствуют
2	площадь	73.3	м ²	данные отсутствуют

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: ____		
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030				
Кадастровый номер:						
№ 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 ²
1	77:01:0004011:5795	Этаж № 1, Этаж № 2	пом. I ком. а, 1, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, пом. I ком. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	342.6
2	77:01:0004011:5796	Этаж № подвал 2, Этаж № подвал 1, Этаж № технический этаж, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4	подвал 2: пом. I, подвал 1: пом. I, технический этаж: пом. I, этаж 1: пом. I ком. 2, 6, 8, II, III, этаж 2: пом. I ком. 2, 10, этаж 3: пом. I, этаж 4: пом. I	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1050.2
3	77:01:0004011:5643	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4	помещение 1 - комнаты I, а, помещение 1 - комнаты а, в, помещение 1 - комната а, помещение 1 - комнаты с 1 по 12, а, б, помещение 1 - комнаты с 1 по 14, а, б	данные отсутствуют	данные отсутствуют	437.3
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН				
		полное наименование должности			инициалы, фамилия	
		М.П.				

Здание (В-), 2 900 м²

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[Написать сообщение](#)

Площадь	Этажность	Класс
2 900 м²	6 этажей	В-

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](#) ×



 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 X



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

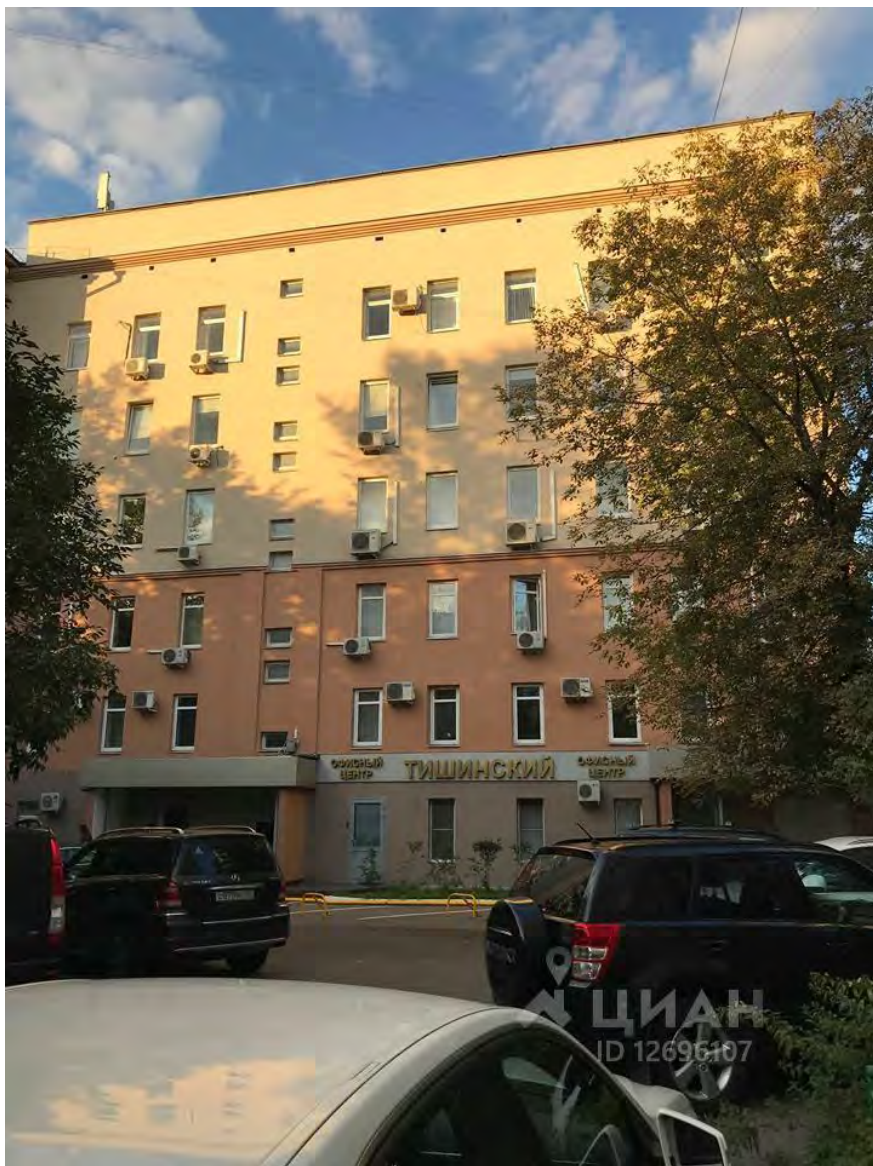
Войти X

Здание (В), 2 046 м²

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

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

Баррикадная · 15 мин. пешком



Площадь	Этажность	Класс
2 046 м²	6 этажей	В

Продаем отдельно стоящее здание (ОСЗ), общей площадью 2046 кв.м. 6 этажей. Бизнес-центр класса В - БЦ "Тишинский". Готовый арендный бизнес. В пешей доступности от метро Маяковская, Белорусская (10 мин.).

Вентиляция. Кондиционирование. Охрана, видеонаблюдение, контроль-доступа. Лифт. Во дворе бизнес-центра наземная парковка. Свободная продажа. Фото/позтажка/БТИ и показ по запросу.

Узнайте больше

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

Войти

478 000 000 Р

Включены НДС

VOLHONKA HOLDINGАгентство недвижиг
На рынке с 2016 год**+7 985 081 1111**[Написать сообщение](#)

Условия сделки

Цена	478 000 000 Р
Ставка	233 627 Р за м ²
Налог	НДС включен: 79 666 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**О здании**

Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	2 046 м ²
Линия домов	Вторая

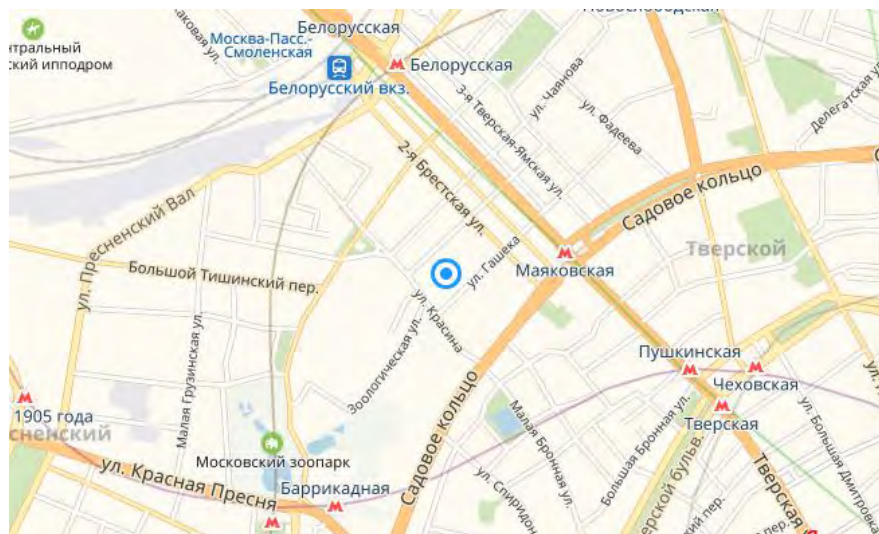
Статус участка В собственности

Парковка Наземная

Количество парковочных мест 12

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

Маяковская 7 мин. пешком Белорусская 12 мин. пешком Баррикадная 15 мин. пешком



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

Войти





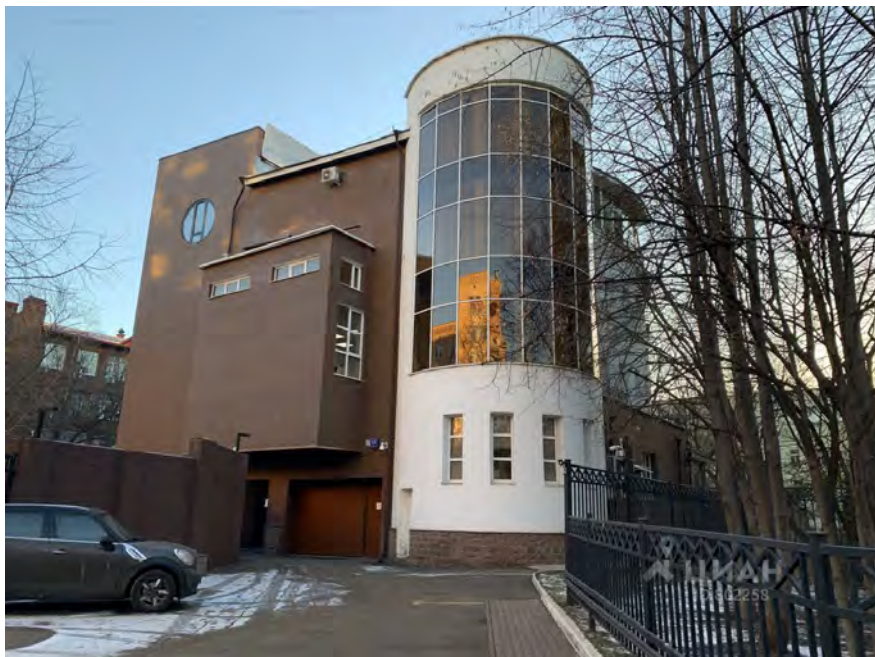
Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти X

Здание (А), 1 627 м²

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

Белорусская · 6 мин. пешком Маяковская · 8 мин. пешком



Площадь	Этажность	Класс	Год постройки
1 627 м²	4 этажа	A	1998

Объект расположен на второй линии домов, презентабельной внешности, на огороженной территории. Удобный выезд в сторону ул. Тверская и в сторону Садового кольца. Есть подземный паркинг 5-6 мест. Огороженная территория - 12 соток. В помещения выполнен дорогой офисный ремонт, помещения полностью укомплектованы эксклюзивной мебелью и предметами интерьера. Мощность электроэнергии 190 кВт.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	560 000 000 ₽
Ставка	344 192 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 93 333 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

560 000 000 ₽ ↓

Включены НДС

BROKER ESTATE

Агентство недвижиг

На рынке с 2015 год **BROKER ESTATE****+7 499 391****+7 903 738-18-26**

[Написать сообщение](#)



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

[Войти](#) ×

Год постройки	1998
Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Особняк
Состояние	Дизайнерский ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	1 627 м²
Линия домов	Вторая

Статус участка В аренде

Вход Отдельный с улицы

Лифты 1

Парковка Подземная

Количество парковочных мест 4

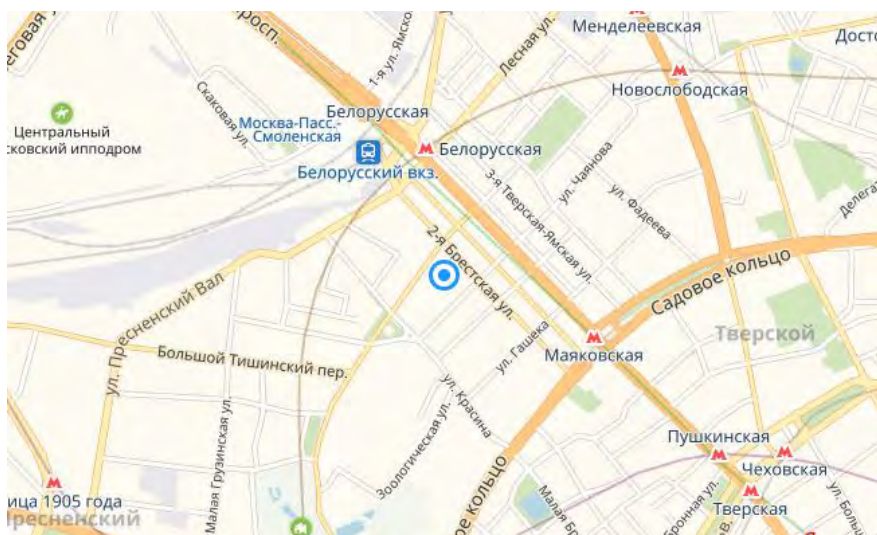
Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

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

Белорусская 6 мин. пешком Маяковская 8 мин. пешком



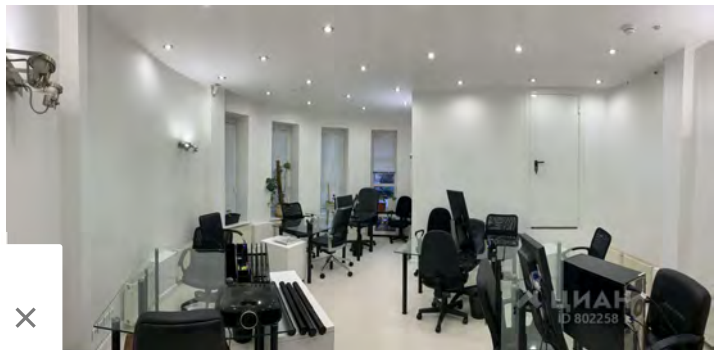
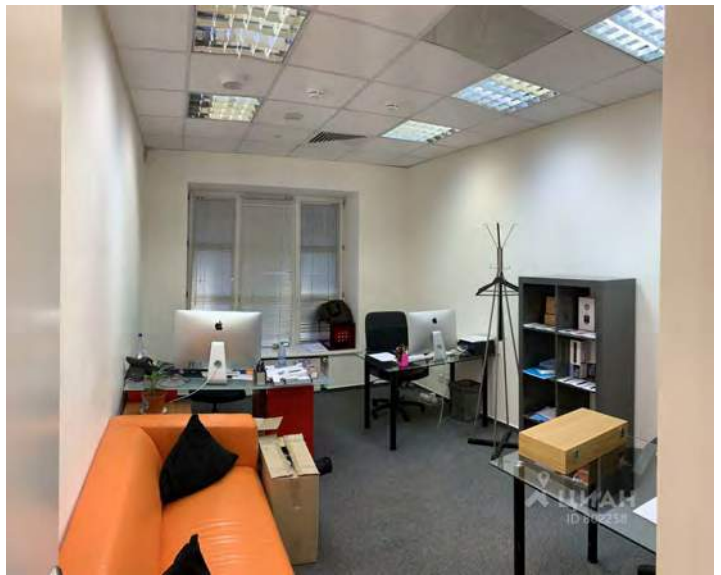
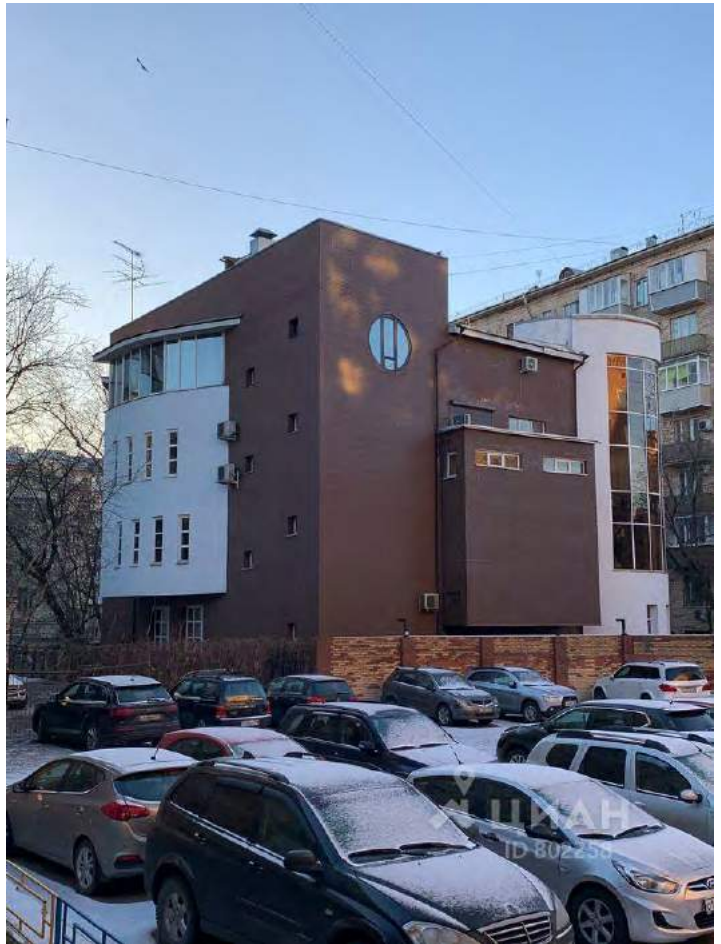
↓ Экспорт Печать ▲ Пожаловаться




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


Войти




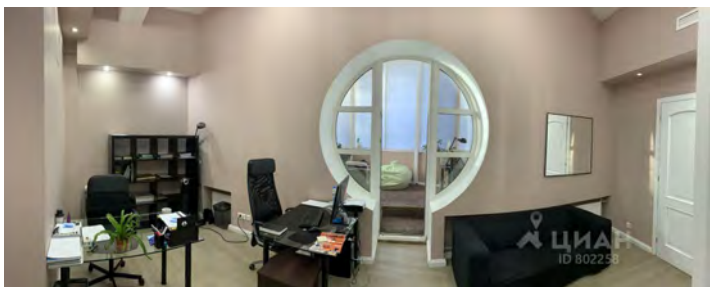



 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения




 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

Здание (В), 3 188 м²

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

Новослободская - 7 мин. пешком



Площадь	Этажность	Класс
3 188 м²	6 этажей	В

ID 8222. Лучшее предложение в этом районе! Здание выгодно расположено на первой линии домов улицы Долгоруковская. Удобная транспортная и пешая доступность объекта обеспечиваются близостью к Садовому кольцу, ТТК, наличием нескольких станций метро: Маяковская, Новослободская, Менделеевская. Рабочее состояние. Железобетонные перекрытия. Класс В+. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Бизнес-центр. Всего этажей: 6. Общая площадь здания 3188 кв. м. Цена включает НДС.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 000 000 000 ₽
Ставка	313 677 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 166 666 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

1 000 000 000 ₽

Включены НДС

PENNY LANE REALTY Ко**отдел**

Агентство недвижимости

PENNY LANE REALTY

На рынке с 1993 года

+7 926 917-76-27[Написать сообщение](#)

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

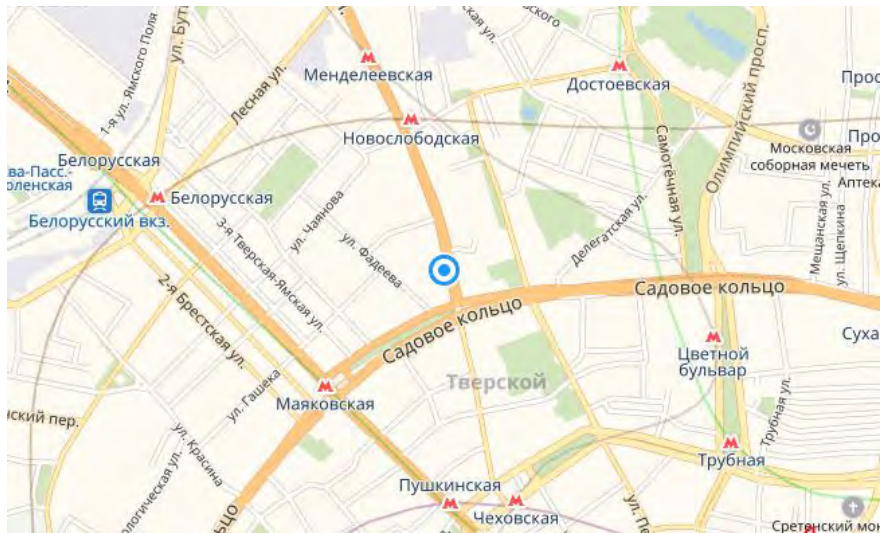
[Войти](#)

О здании

Общая площадь 3 188 м²

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

Новослободская 7 мин. пешком

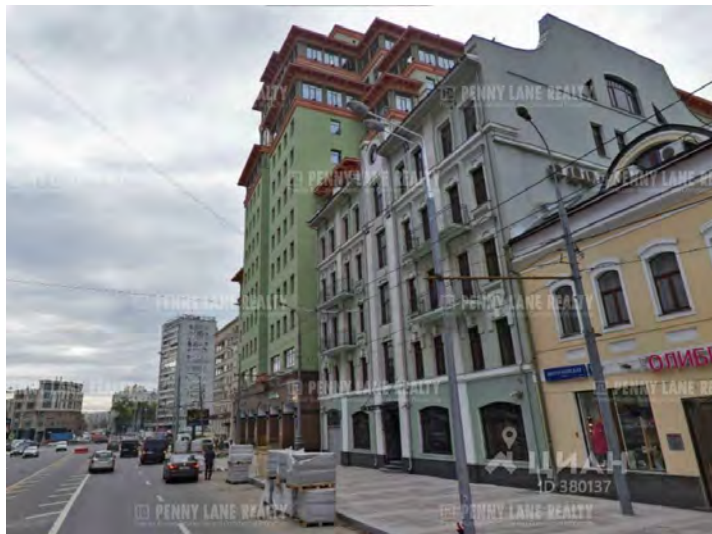



[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)




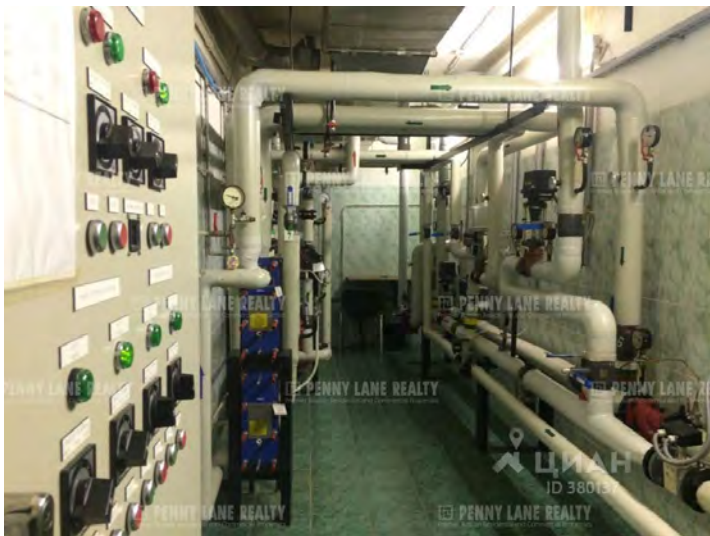
Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения


[Войти](#) [✕](#)




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


Войти 




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

Войти 



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

Войти 

О здании

Возможное назначение	Офисное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	1 984 м ²
Линия домов	Первая

Статус участка В собственности

Вход Отдельный со двора

Лифты 1

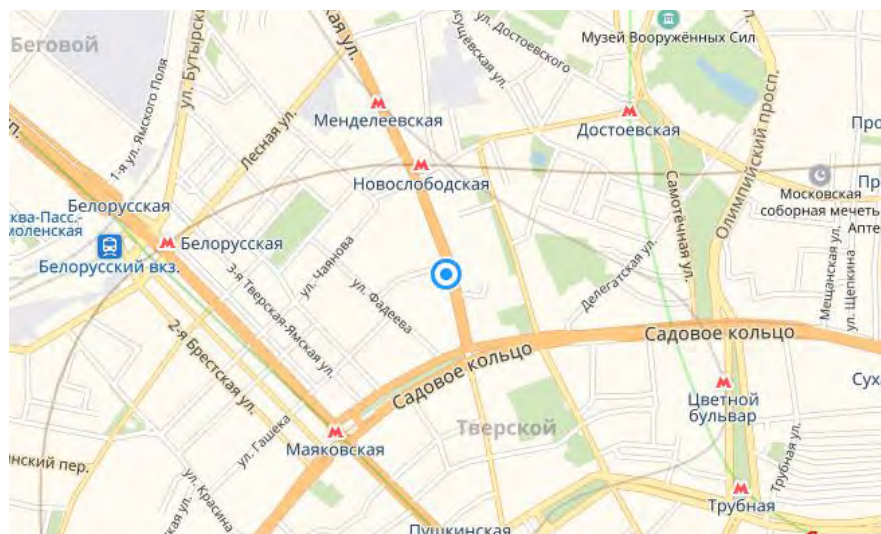
Центральное кондиционирование

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+), 4 602 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 14соор1

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

Новослободская · 14 мин. пешком



Площадь	Этажность	Класс
4 602 м²	6 этажей	В+

Комплекс из 2-х зданий общей площадью 4 602 кв.м (1 981 кв.м + 2 621 кв.м). Расположен в 300 м от Садового Кольца. Вход с первой линии домов. Подземный паркинг. Оборудовано лифтами. Центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, сплинкерная система пожаротушения, серверные, сигнализация, видеонаблюдение и другие необходимые инженерные коммуникации. Электроэнергия II категории надежности. На каждом этаже с/у и мини-кухни. Полностью готов к работе! Идеально для размещения офиса, штаб-квартиры крупной компании, мед учреждения, клиники, коворкинг. Оперативные просмотры в удобное время!

Дополнительная информация

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	7 670 000 ₽/мес.
Ставка	20 000 ₽ за м ² /год

7 670 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

MATTIS GROUP

Агентство недвижиг
На рынке с 2008 год

**MATTIS
GROUP**

+7 906 030 000 000

[Написать сообщение](#)



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

[Войти](#) ×

Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Нет
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

О здании

Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет
Общая площадь	4 602 м ²
Линия домов	Первая

Статус участка	В собственности
----------------	-----------------

Вход	Отдельный с улицы
Лифты	2

Парковка	Подземная
Количество парковочных мест	20

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Спринклерная система пожаротушения



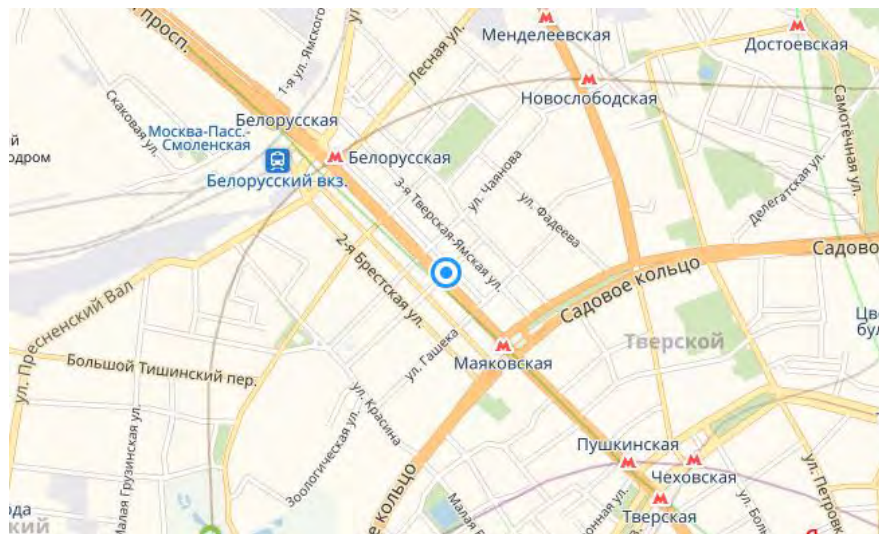
Войдите, чтобы добавлять в
Избранное, сохранять поиск и
писать сообщения

[Войти](#)



Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 14соор1

Маяковская 4 мин. пешком Белорусская 9 мин. пешком Новослободская 14 мин. пешком




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




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


[Войти](#) [✕](#)




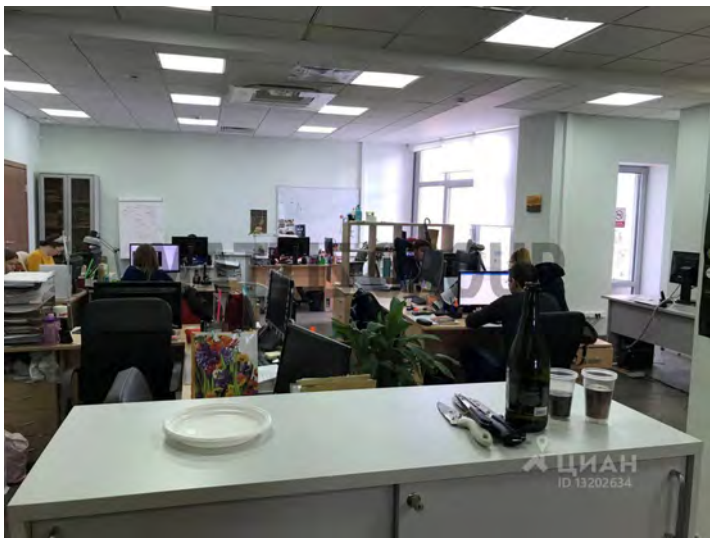
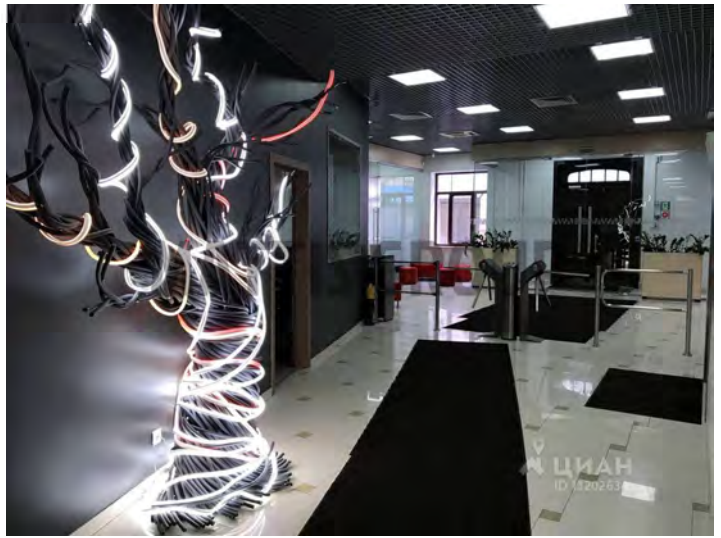
 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения


Войти 




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


Войти 



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

Войти 



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

Войти

Здание, 1 980,9 м²

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

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

Новослободская · 11 мин. пешком



Площадь	Этажность	Год постройки
1 980,9 м²	6 этажей	2010

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.

4 159 890 ₽/мес.↑

Включены НДС; без комиссии

ID 889159

+7 495 150[Написать сообщение](#)

**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 ² /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 ²
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

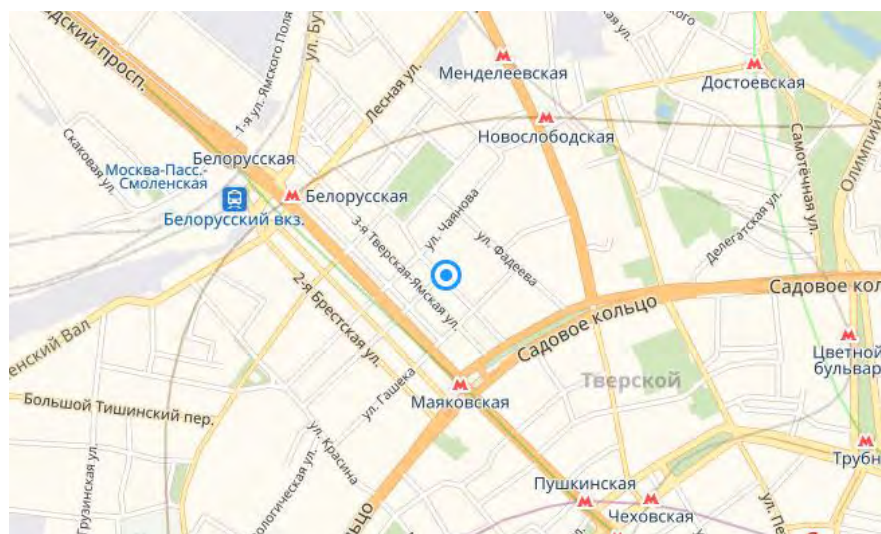
Центральное кондиционирование

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 




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

Войти 



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

Войти 

Здание, 2 621 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 14с1

Маяковская · 4 мин. пешком Новослободская · 11 мин. пешком

Белорусская · 13 мин. пешком



Площадь Этажность

2 621 м² 6 этажей

Аренда отдельно стоящего здания в Тверском районе. Первая линия домов, отдельный вход с улицы. Объект расположен в 300 метрах от Садового кольца. Отделка помещений в состоянии "за выездом арендатора". Смешанная планировка. Здание оборудовано лифтом, центральным кондиционированием, приточно-вытяжной вентиляцией, сплинкерной системой пожаротушения, серверной, сигнализацией, видеонаблюдением и другими необходимыми инженерными коммуникациями. Электроэнергия II категории надежности. На каждом этаже санузлы и мини-кухни. Имеется эксплуатируемая кровля. Подземный паркинг вмещает 17-20 машин, стоимость включена в арендную ставку. Оперативные просмотры! Звоните в любое удобное время!

[Дополнительная информация](#)

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена 4 848 850 ₽/мес.

Ставка 22 200 ₽ за м²/гол



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

[Войти](#) ×

4 848 850 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

MATTIS GROUP

Агентство недвижиг
На рынке с 2008 год

**MATTIS
GROUP**

+7 906 030 _____

[Написать сообщение](#)

Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Нет
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

О здании

Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет
Общая площадь	2 621 м ²
Линия домов	Первая

Статус участка В собственности

Вход Отдельный с улицы

Парковка Подземная

Количество парковочных мест 17

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Спринклерная система пожаротушения



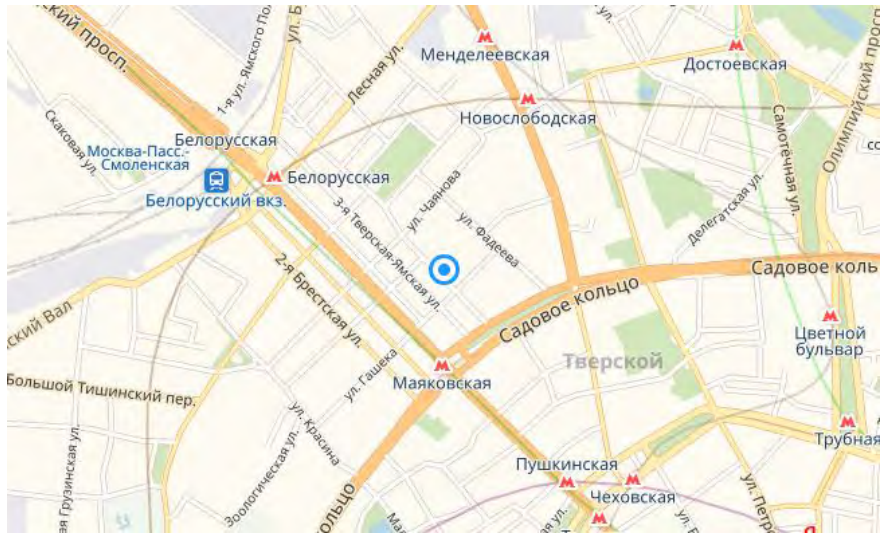
Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

[Войти](#)



Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 14с1

Маяковская 4 мин. пешком Новослободская 11 мин. пешком Белорусская 13 мин. пешком




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




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


Войти ✕




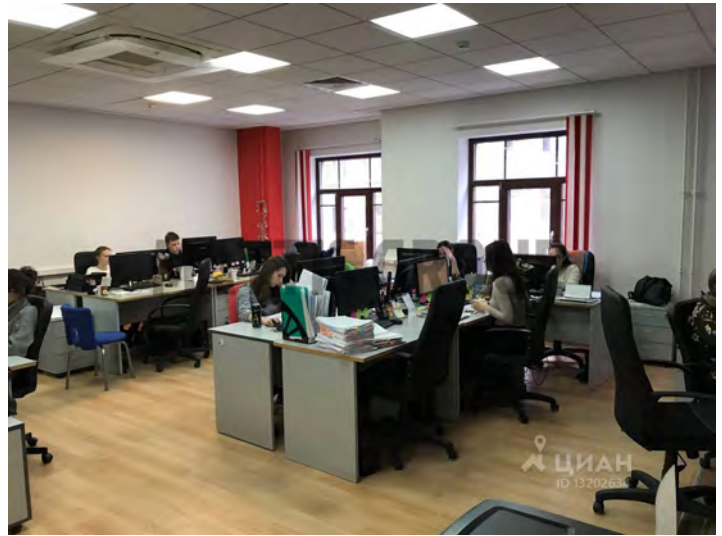
 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения


Войти 




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

Войти 



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

Войти 

Здание, 1 625 м²

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

Маяковская · 8 мин. пешком Белорусская · 6 мин. пешком



Площадь Этажность
1 625 м² **5 этажей**

Лот O-2568. Аренда особняка на Васильевской улице.

Особняк расположен в Пресненском районе Центрального административного округа г. Москвы. Прекрасная транспортная доступность обеспечивается близостью Садового кольца, улиц 1-я Тверская-Ямская, Грузинский Вал и Ленинградского проспекта. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Белорусская" займет около 5-ти минут.

Общая площадь 1625 кв. м.
 Этажность 4+подземный паркинг.
 Высота потолков 3-5 метров

В помещениях выполнена высококачественная отделка, имеется мебель.

[Дополнительная информация](#)**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

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

Цена	3 199 896 ₽/мес.
Ставка	23 630 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 533 271 ₽
Обеспечительный платеж	-



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

[Войти](#) [×](#)

Предоплата

2 месяца

3 199 896 ₽/мес.↓

Включены НДС; без комиссии

Виктория Welton

+7 495 250 0000 В
+7 925 324 0000 УТ

[Написать сообщение](#)

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

[Уточнить условия](#)

О здании

Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	1 625 м ²

Статус участка В собственности

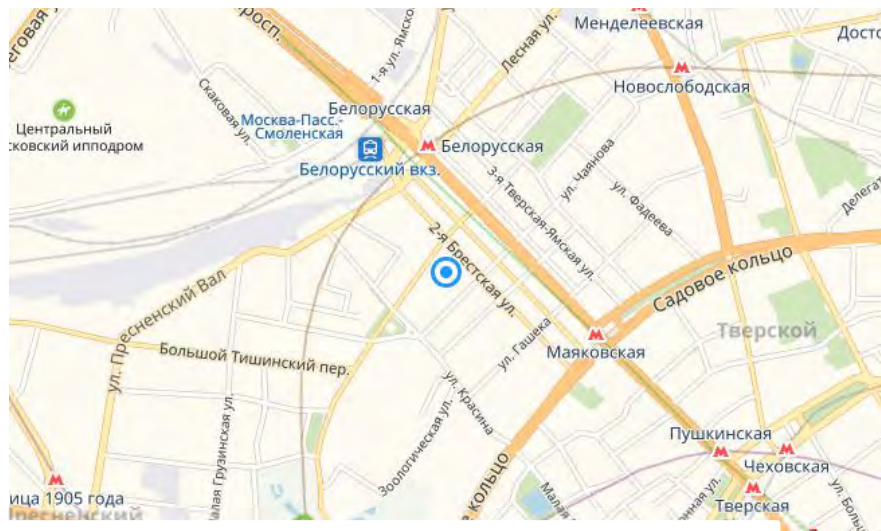
Лифты 1

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

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

Маяковская 8 мин. пешком Белорусская 6 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

Здание, 760 м²

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

Белорусская · 5 мин. пешком



Площадь Этажность
760 м² **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 13!

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](#)

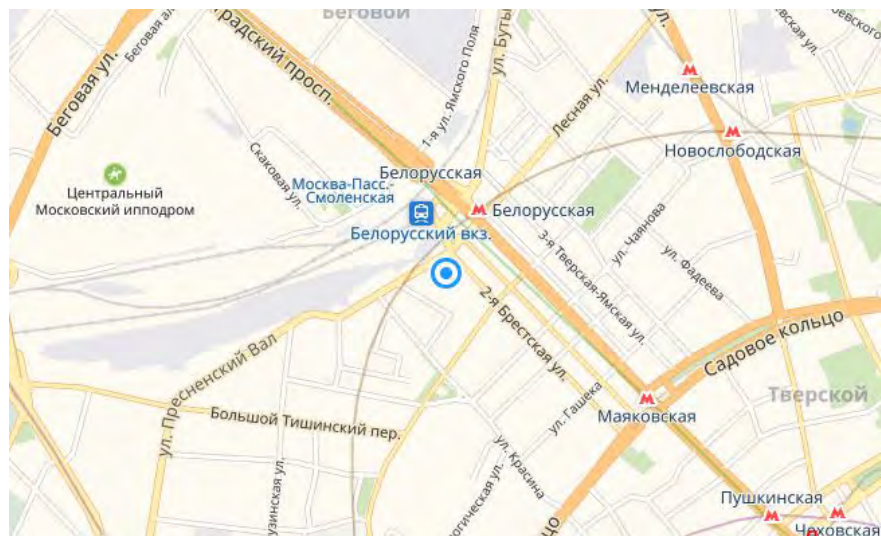
О здании

Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	760 м ²

Центральное отопление

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

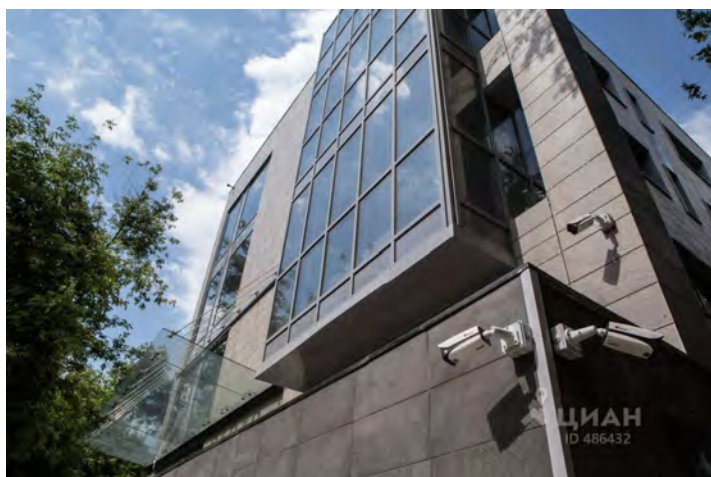
Белорусская 5 мин. пешком



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

Войти






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

Войти





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

Войти ✕

