SURVEY.RU

Консалтинг
Оценка
Сюрвей

ООО "Сюрвей.ру"
Россия, 105064, г. Москва,
ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
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

№500-56-18-0516

по определению рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества:
Нежилые здания общей площадью 6 976,80 кв.м.
по адресу:
г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2

по состоянию на 18 мая 2016 года.
(дата составления отчета: 18 мая 2016 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «Сюрвей.ру»**

SURVEY.RU

Консалтинг
Оценка
Сюрвей

ООО "Сюрвей.ру"
Россия, 105064, г. Москва,
ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
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»

Начальнику отдела коллективных инвестиций
Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Г-же Кирпичниковой Р.А.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Росана Александровна,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку рыночной (справедливой) стоимости нежилой недвижимости (Нежилые здания общей площадью 6 976,80 кв.м.) по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2.

Оценка рыночной (справедливой) стоимости недвижимости проведена по состоянию на 18 мая 2016 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 18 мая 2016 года).

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, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на 18 мая 2016 года без НДС составляет:

1 492 531 000,00 (Один миллиард четыреста девяносто два миллиона пятьсот тридцать одна тысяча рублей 00 копеек.)

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру» Ан. А. Миронов

ОГЛАВЛЕНИЕ

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 6
2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ 7
2.1. Краткие данные об оценщиках 8
2.2. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки 9
2.3. Организации, привлекаемые к проведению оценки 9
2.4. Основные ограничения и пределы применения результата оценки 9
2.5. Основные допущения, на которых основывалась оценка 10
2.6. Стандарты оценки, используемые в процессе работы 11
2.6.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: 11
2.6.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО: 11
2.6.3. Международные стандарты 11
2.7. Заявление оценщика 12
3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ 13
3.1. Общие понятия и определения 13
3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ 16
3.3. Основные положения 16
3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 18
3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 19
3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 19
3.4. ВЫВОДЫ (Определение рассчитываемого вида стоимости и обоснование отказа от использования подходов оценки). 20
4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ 21
4.1. Основные экономические и социальные показатели 21
4.2. Экономическая ситуация в российской Федерации 22
4.2.1.1. Промышленное производство 24
4.2.1.2. Добыча полезных ископаемых 26
4.2.1.3. Сельское хозяйство 27
4.2.1.4. Строительство 29
4.2.1.5. Жилищное строительство. 31
4.2.1.6. Транспорт 33
4.2.2. Цены 36
4.2.2.1. Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги 36
4.2.2.2. Индексы цен и тарифов на отдельные группы и виды услуг 38
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы 41
5. Оценка недвижимого имущества 42
5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 42
5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки 42

5.1.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 46
5.2. Оцениваемые права 47
5.3. Обременения оцениваемых прав 47
5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов 48
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 49
5.4.1. РАСЧЁТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ 52
5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 52
5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 58
Расчет рыночной стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок 62
5.6.1. Определение ставки дисконтирования 64
5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 74
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ. 75
6.1. Перечень методической литературы 75
7. ПРИЛОЖЕНИЯ 76

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые здания общей площадью 6 976,80 кв.м.) по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2.

№ п/п	Наименование	Адрес обьекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации
1	Имущественные права по договору аренды земельного участка	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	800,00	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998 г.
2	Имущественные права по договору аренды земельного участка	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	483,00	Договор аренды земельного участка М-01-018241 от 26.04.2001 г.
3	Нежилое здание	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	3181,00	77 АН 678546 от 28.12.2011 г.
4	Нежилое здание	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2403,00	77 АН 678548 от 28.12.2011 г.
5	Нежилое здание	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1392,80	77-АС 054931 от 18.03.2015 г.

1.2. Основания для проведения оценки.

Договор №500-56-0811 от 29.08.2011 г. и задание на оценку №18 от 16.05.2016 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 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. и 25.09.2014 г. №№ 256, 255, 254, 311 (соответственно).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование подхода	Значение, USD	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	Не применялся	Не применялся	0	0,00
Сравнительный	23 135 069,00	1 492 531 214,45	1	1 492 531 214,45
Доходный	5 361 855,64	345 913 682,39	0	0,00
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.				**1 492 531 000,00**
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, USD				**23 135 065,68**

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на 18 мая 2016 года без НДС округленно составляет: **1 492 531 000,00 (Один миллиард четыреста девяносто два миллиона пятьсот тридцать одна тысяча рублей 00 копеек.).**

№ п/п	Наименонвание	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. округленно
1	Нежилое здание	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	3 181,00	680 504 000,00р.
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	514 068 000,00р.
3	Нежилое здание	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1 392,80	297 959 000,00р.
	Итого:			**1 492 531 000,00р.**

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	18 мая 2016 года.
Основание для проведения оценки:	Генеральный договор №500-56-0811 от 29.08.2011 г. и дополнительное соглашение №18 от 16.05.2016 г.
Оцениваемый объект:	Нежилые здания общей площадью 6 976,80 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная (справедливая) стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Генеральным договором №500-56-0811 от 29.08.2011 г. и дополнительным соглашением №18 от 16.05.2016 г.
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут» Адрес места нахождения 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810500000000009, 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:	Отсутствует в соответствии с приказом ФСФР №05-21/пз-н от 15.06.2005 г., учет в Фонде недвижимого имущества производится по оценочной стоимости, балансовая стоимость объектов не применяется.
Дата составления отчета:	18 мая 2016 года.
Срок проведения оценки:	С 16 мая 2016 года по 18 мая 2016 года.
Порядковый номер отчета:	500-56-18-0516
Курс доллара USA	64,5138
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 профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021 г.
Форма отчета:	письменная

2.1. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Миронов Антон Андреевич	• Диплом ПП №411277 от 10.08.2001 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)». • Свидетельства о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 523-4С от 25.06.2004 г. и Регистрационный номер 283-7С от 12.06.2007 г., 563-10С от 23.06.2010 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22711 от 26.02.2016 г. • Членство СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). • Полис страхования личной профессиональной ответственности ОСАО «ИНГОССТРАХ» №433-021698/10, срок действия договора страхования с 16.04.2010г. по 15.05.2016г. • Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022156/16, срок действия

	договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г. • Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный). • Местонахождение оценщика: офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. • 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; • Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет).

2.2. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.3. Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.4. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- В рамках оценки стоимости оценщиком не проводились специальные аудиторская и юридическая экспертизы прав собственности и соответствующих правовых документов.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов 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.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика возможна только с

письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.

- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- В соответствии с п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- Представитель Оценщика лично не произвел осмотр оцениваемого объекта.
- Данные о физическом состоянии объекта оценки были предоставлены Заказчиком.

2.5. Основные допущения, на которых основывалась оценка

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил 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»[1] (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).
- При использовании оценщиком информации, полученной из сторонних источников, оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось 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 оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались оценщиком при проведении расчетов стоимости.

[1] Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299

2.6. Стандарты оценки, используемые в процессе работы

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:

2.6.1. 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.).

2.6.2. 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).

2.6.3. Международные стандарты

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)

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 № 106н.»
«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 « справедлива 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 ст. 12 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»): 6 месяцев с даты составления отчета - 18 мая 2016 года.

2.7. Заявление оценщика

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

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

3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

3.1. 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. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)*
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. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки)*
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. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки)*
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. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
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. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты,

	необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. (*Международные стандарты оценки).*
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. (*Международные стандарты оценки).*
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. (*Международные стандарты оценки).*
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 не устранение износа. (*Международные стандарты оценки).*
Неустранимое обесценение	износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. (*Международные стандарты оценки).*

3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

3.3. Основные положения

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Для целей оценки выделяют два класса собственности:

- специализированная (которая в силу своего характера редко продается на открытом рынке, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса);
- неспециализированная (на которую существует всеобщий спрос с учетом возможной модернизации или без, и которая обычно покупается или арендуется на открытом рынке);

В соответствии с вышеуказанной целью оценки в качестве базы выбрана рыночная стоимость. Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящее время, определяется следующим образом, расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобретать, согласен был бы его приобрести.

Рыночная стоимость может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

В процессе оценки используются систематический подход, включающий последовательные этапы, к выполнению каждого из которых можно приступать только тогда, когда полностью понят и освоен предыдущий.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы[2]:

- заключение договора на проведение оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки и существенной для определения стоимости объекта оценки, изучает количественные и качественные

[2] В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Утвержденным Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297

характеристики объекта оценки, проводит анализ политических, экономических, социальных и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, проводит анализ рынка объекта оценки);

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (оценщик на основании собранной информации выносит суждение о применении подходов и методов оценки стоимости объекта, при проведении оценки оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке стоимости или обосновать отказ от использования того или иного подхода, оценщик вправе самостоятельно определить конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов);
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки (в зависимости от конкретной ситуации, объема исходной информации, результаты, полученные при использовании каждого из трех подходов, могут в большой или меньшей степени отличаться друг от друга; для получения итоговой величины стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки) в стоимости полученных различными подходами);
- составление отчета об оценке.

Для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости в общем случае применяются три стандартных подхода:

- Сравнительный подход. Этот подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм подхода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Этот подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, достаточно сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа.
- Затратный подход, который основан на предпосылке, что стоимость объекта определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового здания, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.
- Доходный подход, который предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который она принесет своему владельцу. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта, с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор

алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту. Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость оценки объектов собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении объекта и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. При этом подходе определяется стоимость нового аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и для недвижимости к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости затратным подходом включает следующие шаги:

1. Определение стоимости приобретения права аренды земельного участка.
2. Определение восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке.
3. Определение величины совокупного износа.
4. Определение рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода к оценке путем сложения стоимости приобретения права аренды земельного участка с величиной восстановительной стоимости объекта оценки с учетом его совокупного износа.

В оценке износ определяется как снижение стоимости под действием различных причин. Существуют три вида износа:

- Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
- Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу (это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту собственности в результате развития новой технологии). Он включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах, производственном процессе, избыточные эксплуатационные затраты, избыточные конструкции или недостаткам полезности.

- Внешний износ – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к собственности, таких, как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческой концепции, потеря рынков, потеря рабочей силы и т.д.).

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. При использовании данного подхода вначале выбирается некий общий знаменатель или единица сравнения, при помощи которого максимально нивелируются существующие различия между оцениваемым объектом и его аналогами. При необходимости фактические цены аналогов подвергаются корректировке, чтобы сравнить их с параметрами оцениваемого объекта. В результате стоимость оцениваемого объекта выводится на основе фактической цены аналогов (которая может быть подкорректированной, взвешенной и т.д.).

3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При применении данного подхода анализируется возможность объектов создавать определенный доход.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, в предположении, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость по актуальной стоимости на сегодняшний момент в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдача ее в аренду).

Текущая стоимость всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного потока дохода. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на

данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым доходом.

4. Полученный таким образом чистый доход затем перерасчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа перерасчета зависит от качества исходной информации о рынке.

3.4. ВЫВОДЫ (Определение рассчитываемого вида стоимости и обоснование отказа от использования подходов оценки).

В соответствии с условиями договора Заказчик поручает Оценщику определить рыночную стоимость объекта оценки.

Для целее настоящей работы « … под **рыночной стоимостью**[3] объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме

…».

Затратный подход, не отражает реальной ситуации на рынке недвижимости данного типа, так же Оценщику не были предоставлены документы БТИ.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета данный подход применялся только для оценки земельных участков.

[3] Данное определение рыночной стоимости приведено в Федеральном законе № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

4.1. Основные экономические и социальные показатели

	Январь 2016г.	В % к		Справочно январь 2015г. в % к	
		январю 2015г.	декабрю 2015г.	январю 2014г.	декабрю 2014г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	80412,5[1)]	96,3[2)]		100,7[3)]	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,5	72,2	98,9	71,4
Индекс промышленного производства[4)]		97,3	80,3	100,9	78,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	159,0	102,5	58,5	102,8	59,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	428,3	100,9	93,3	96,1	95,8
в том числе железнодорожного транспорта	182,9	97,0	90,3	98,5	94,7
Объем услуг связи, млрд.рублей	148,4	102,5	100,7	102,3[5)]	99,0[5)]
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2125,1	92,7	73,6	96,4	67,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	641,1	97,3	87,9	100,6[5)]	88,1[5)]
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	45,9[6)]	72,9[7)]	109,3[8)]	76,7[7)]	105,0[8)]
в том числе: экспорт товаров	28,4	74,0	111,3	77,5	104,4
импорт товаров	17,4	71,2	106,2	75,4	106,0
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	14555,9[9)]	91,6[2)]		98,5[3)]	
Индекс потребительских цен		109,8	101,0	115,0	103,9
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		107,5	98,8	107,0	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы[10)]		93,7	47,8	98,6[5)]	50,8[5)]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[11)]: номинальная, рублей	32122	103,1	74,0	105,3[5)]	74,0[5)]
реальная		93,9	73,3	91,6[5)]	71,3[5)]
Общая численность безработных, млн.человек	4,4	106,2	100,1	97,9[5)]	103,0[5)]
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,0	110,1	101,6	97,3[5)]	102,6[5)]

Данные за 2015г. (первая оценка).
- 2015г. в % к 2014 году.
- 2014г. в % к 2013 году.
По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
Данные за декабрь 2015 года.
Декабрь 2015г. и декабрь 2014г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
Декабрь 2015г. и декабрь 2014г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
Данные за январь-декабрь 2015 года.
Предварительные данные.
За периоды 2016г. - оценка.

4.2. Экономическая ситуация в российской Федерации

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности **в январе 2016г. по сравнению с январем 2015г. составил 96,5%.**

ДИНАМИКА ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ВЫПУСКА ПО БАЗОВЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2015г.		
Январь	98,9	71,4
Февраль	96,9	98,1
Март	97,2	112,1
I квартал	***97,7***	***76,0***
Апрель	94,2	96,0
Май	93,2	100,9
Июнь	93,9	102,8
II квартал	***93,8***	***104,4***
I полугодие	***95,6***	
Июль	94,1	109,0
Август	94,8	99,8
Сентябрь	95,7	107,4
III квартал	***94,9***	***114,0***
Январь-сентябрь	***95,4***	
Октябрь	95,7	101,6
Ноябрь	95,4	94,8
Декабрь	95,5	108,4
IV квартал	***95,5***	***105,7***
Год	***95,4***	
2016г.		
Январь	96,5	72,2

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в действующих ценах

	Янв. 2016г., млрд. рублей	*В % к*	
		январю 2015г.	*декабрю 2015г.*
Всего	**10134,0**	**96,9**	**68,5**
из него: **сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство**	158,7	107,3	56,6
рыболовство, рыбоводство	16,3	136,2	57,9
добыча полезных ископаемых	788,0	96,5	83,9
в том числе: добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	692,7	95,2	85,2

добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	95,4	106,5	76,0
обрабатывающие производства	2183,2	97,3	60,1
из них: производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	380,7	108,3	64,1
текстильное и швейное производство	20,6	109,8	75,0
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	3,3	113,3	69,5
обработка древесины и производство изделий из дерева	32,2	99,3	79,6
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	75,2	114,3	64,4
в том числе: производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	55,5	116,9	63,7
издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации	19,6	107,6	66,3
производство кокса и нефтепродуктов	600,4	88,3	71,9
химическое производство	209,1	111,3	83,5
производство резиновых и пластмассовых изделий	46,5	103,0	68,8
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	58,5	84,3	63,2
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	366,9	85,7	80,1
в том числе: металлургическое производство	314,9	83,9	88,9
производство готовых металлических изделий	52,0	98,5	50,0
производство машин и оборудования	87,1	103,0	41,8
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	87,0	106,3	37,6
производство транспортных средств и оборудования	113,0	97,4	23,8
прочие производства	38,3	88,3	65,2
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	875,5	107,8	99,3
из них производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	849,0	107,6	99,8
из них: производство, передача и распределение электроэнергии	535,5	108,4	95,6
производство и распределение газообразного топлива	161,9	101,8	107,2
строительство	273,0	96,9	34,9
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	4129,9	92,7	73,6
в том числе: торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	387,1	94,3	69,1
оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	2863,6	88,7	73,7
розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	879,3	107,9	75,7

гостиницы и рестораны	66,2	103,0	85,5
транспорт и связь	863,4	102,9	88,8
из них: деятельность железнодорожного транспорта	151,1	98,6	91,2
деятельность прочего сухопутного транспорта	71,2	106,0	79,9
транспортирование по трубопроводам	214,2	107,6	98,4
деятельность водного транспорта	9,6	110,2	80,4
деятельность воздушного и космического транспорта	61,9	115,5	93,0
связь	162,8	106,2	94,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	564,1	97,1	45,8
из них научные исследования и разработки	91,5	94,3	23,3
образование	29,7	104,3	56,0
здравоохранение и предоставление социальных услуг	120,2	102,7	54,5
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	56,4	105,4	75,5
из них деятельность по организации отдыха и развлечений, культуры и спорта	30,8	108,1	70,5

4.2.1.1. Промышленное производство

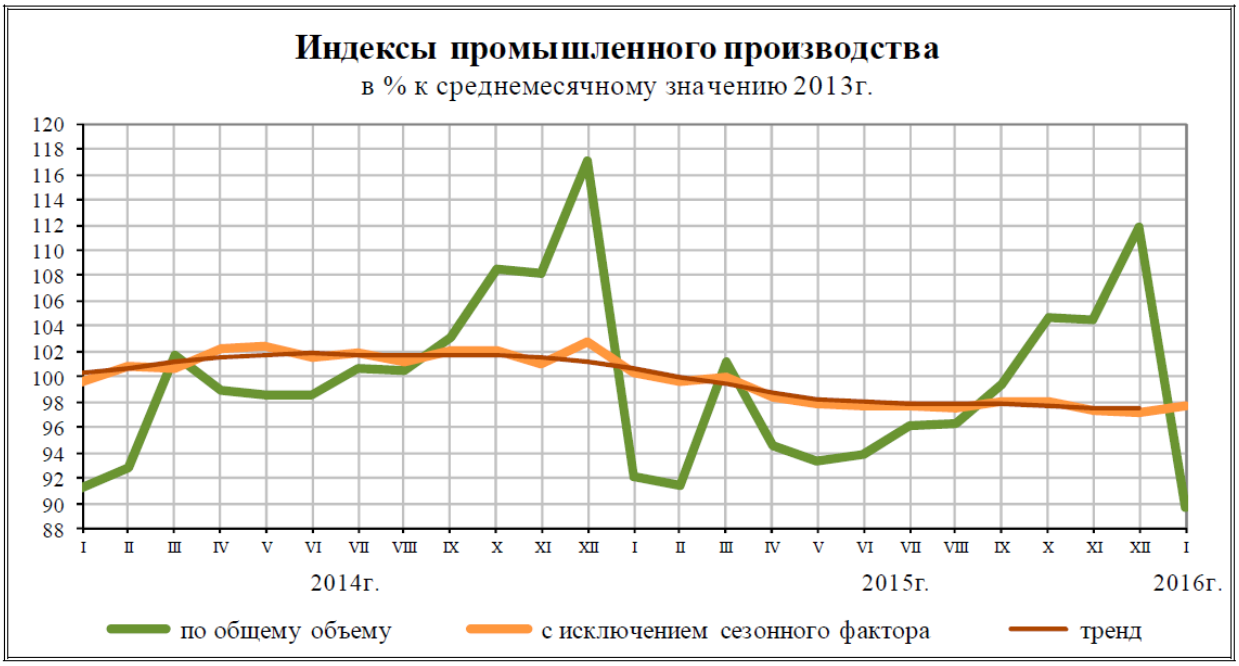
Индекс промышленного производства в январе 2016г. по сравнению с январем 2015г. составил 97,3%, по сравнению с декабрем 2015г. - 80,3%.

Таблица 4-1 Индексы промышленного производства

	В % к				
	соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*		*среднемесячному значению 2013г.*	
		фактически	*с исключением сезонного и календарного факторов[2)]*	*фактически*	*с исключением сезонного и календарного факторов[2)]*
2015г.					
Январь	100,9	78,8	97,6	92,2	100,4
Февраль	98,4	99,2	99,3	91,5	99,7
Март	99,4	110,7	100,3	101,3	100,0
I квартал	***99,6***	***85,4***			
Апрель	95,5	93,5	98,4	94,7	98,4
Май	94,5	98,6	99,4	93,4	97,8
Июнь	95,2	100,6	99,9	93,9	97,7
II квартал	***95,1***	***98,9***			
I полугодие	***97,3***				
Июль	95,3	102,3	100,0	96,1	97,8
Август	95,7	100,2	99,7	96,3	97,5
Сентябрь	96,3	103,4	100,7	99,5	98,2
III квартал	***95,8***	***103,5***			

Январь-сентябрь	***96,8***				
Октябрь	96,4	105,2	99,9	104,7	98,0
Ноябрь	96,5	99,8	99,4	104,5	97,4
Декабрь	95,5	107,0	99,9	111,8	97,3
IV квартал	***96,1***	***110,0***			
Год	***96,6***				
2016г.					
Январь	97,3	80,3	100,4	89,8	97,7

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010
базисного года. С учетом поправки на неформальную деятельность.
2) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.



4.2.1.2. Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2016г. по сравнению с январем 2015г. составил 100,4%, по сравнению с декабрем 2015г. - 94,8%.

ДИНАМИКА ДОБЫЧИ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2015г.		
Январь	101,5	94,5
Февраль	100,1	91,1
Март	100,4	110,0
I квартал	***100,7***	***93,2***
Апрель	99,2	96,7
Май	99,1	103,2
Июнь	99,1	98,2
II квартал	***99,2***	***101,3***
I полугодие	***100,0***	
Июль	100,2	103,3
Август	100,8	101,7
Сентябрь	100,8	99,5
III квартал	***100,6***	***104,2***
Январь-сентябрь	***100,3***	
	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
Октябрь	101,4	103,3
Ноябрь	99,9	96,2
Декабрь	100,1	104,0
IV квартал	***100,5***	***102,1***
Год	***100,3***	
2016г.		
Январь	100,4	94,8

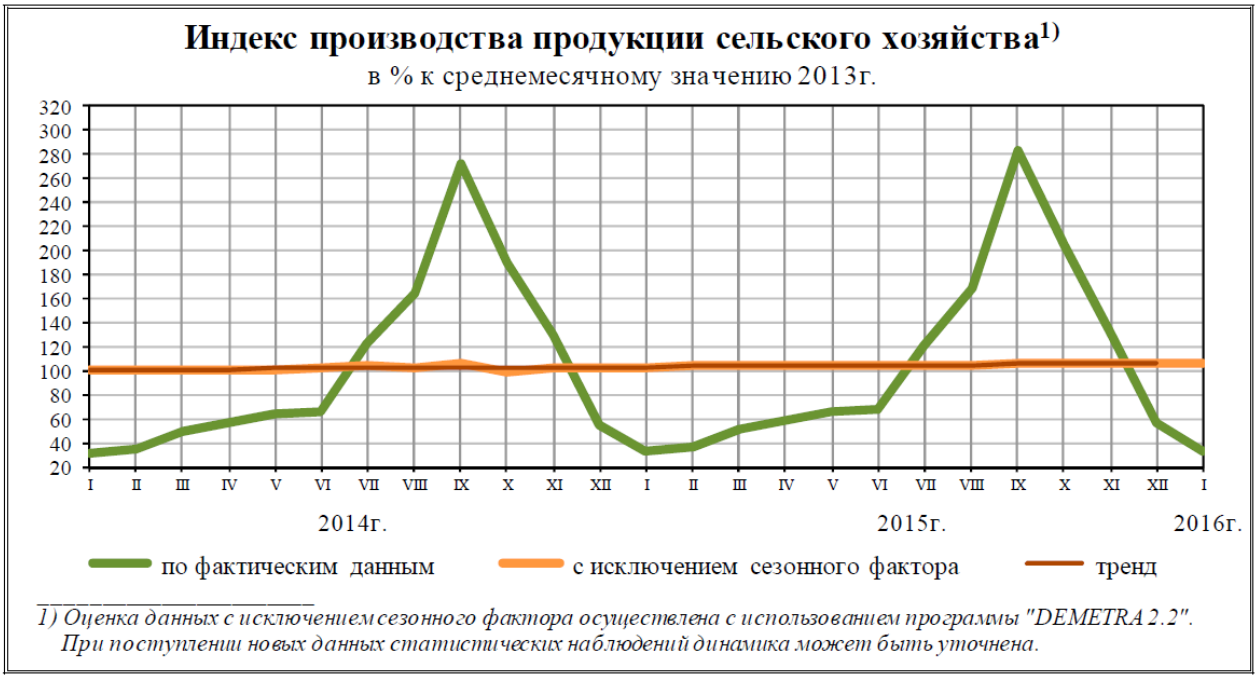
4.2.1.3. Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2016г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 159,0 млрд.рублей.

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2015г.		
Январь	102,8	59,1
Февраль	103,2	109,9
Март	104,2	142,6
I квартал	***103,5***	***32,2***
Апрель	103,3	113,9
Май	102,7	112,8
Июнь	101,6	101,6
II квартал	***102,5***	***159,5***
I полугодие	***102,9***	
Июль	98,0	178,3
Август	102,5	140,5

Сентябрь	103,7	167,7
III квартал	***102,1***	***в 3,0р.***
Январь-сентябрь	***102,2***	
Октябрь	107,6	72,3
Ноябрь	102,3	64,7
Декабрь	103,6	43,6
IV квартал	***105,2***	***69,0***
Год	***103,0***	
2016г.		
Январь	102,5	58,5



4.2.1.4. Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2016г. составил 261,0 млрд.рублей, или 95,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Таблица 4-2 Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство»

	Млрд.рублей	*В % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2015г.			
Январь	257,7	93,3	31,7
Февраль	289,6	96,5	109,0
Март	385,0	95,1	138,5
I квартал	***932,3***	***95,0***	***48,3***
Апрель	391,7	92,6	101,5
Май	419,9	90,6	104,9
Июнь	548,3	91,9	130,0
II квартал	***1359,9***	***91,7***	***144,3***
I полугодие	***2292,2***	***93,1***	
Июль	523,7	88,2	95,7
Август	533,9	88,9	100,1
Сентябрь	587,9	91,4	108,8
III квартал	***1645,5***	***89,6***	***116,6***
Январь-сентябрь	***3937,7***	***91,6***	
Октябрь	573,0	90,8	97,6
Ноябрь	600,0	96,1	104,6
Декабрь	834,8	98,5	139,9
IV квартал	***2007,8***	***95,6***	***117,6***
Год	***5945,5***	***93,0***	
2016г.[1)]			
Январь	261,0	95,8	31,0

1) Начиная с января 2016г., в объем работ по виду деятельности "Строительство" включаются работы, выполненные хозяйственным способом.

1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

	Объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов), млрд.рублей	*Обеспеченность строительных организаций договорами и прочими заказами (контрактами), месяцев*
2015г.		
Январь	620,6	1,9
Февраль	419,8	3,8
Март	453,2	3,6
Апрель	486,0	3,2
Май	457,7	2,8
Июнь	445,9	2,6
Июль	450,7	2,1
Август	464,8	2,3
Сентябрь	444,7	2,2
Октябрь	426,9	1,9
Ноябрь	414,4	1,9
Декабрь	404,9	2,0
2016г.		
Январь	394,5	1,4
Февраль	439,9	3,7

4.2.1.5. Жилищное строительство.

В январе 2016г. организациями всех форм собственно- сти построено 86,8 тыс. новых квартир.

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

	Млн.м² *общей площади*	*В % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2015г.			
Январь	6,2	128,1	
Февраль	6,1	147,2	98,7
Март	6,2	123,6	100,8
I квартал	***18,5***	***132,2***	***51,8***
Апрель	4,9	113,6	79,5
Май	4,6	100,0	94,1
Июнь	6,3	92,4	137,1
II квартал	***15,8***	***100,5***	***85,7***
I полугодие	***34,3***	***115,3***	
Июль	5,5	94,1	86,9
Август	5,2	92,6	95,7
Сентябрь	7,0	94,4	132,4
III квартал	***17,7***	***93,8***	***111,8***
Январь-сентябрь	***52,0***	***107,0***	
Октябрь	6,9	87,4	99,9
Ноябрь	7,8	98,0	111,7
Декабрь	17,1	86,8	221,1
IV квартал	***31,8***	***89,4***	***180,1***
Год	***83,8***	***99,5***	
2016г.			
Январь	5,5	87,3	

Индивидуальными застройщиками построено 1,8 млн.кв.метров общей площади жилых домов, или 32,8% от общего объема жилья, введенного в январе 2016 года.

Стоимость строительства жилья. Средняя фактическая стоимость 1 кв.метра общей площади жилых домов, построенных в 2015г., составила **39128 рублей (в 2014г. - 39447 рублей).**

	Жилые дома квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками		
	всего	*в сельской местности*	*в городах и поселках городского типа*
2014г.			
I квартал	39293	33304	39901
II квартал	41440	48749	40703
I полугодие	40456	41647	40335
III квартал	38757	33497	39204
Январь-сентябрь	39773	38677	39877
IV квартал	37786	36134	37940
Год	39447	38508	39542
2015г.			
I квартал	39786	39326	39844
II квартал	39055	35925	39435
I полугодие	39435	37724	39647
III квартал	38569	38653	38560
Январь-сентябрь	39116	38048	39244
IV квартал	39142	35282	39527
Год	39128	36948	39369

Наиболее высокая стоимость строительства, в 1,5 раза и более превышающая среднероссийский уровень, в 2015г. наблюдалась в Чукотском автономном округе (100783 рубля), Магадан- ской области (63274 рубля), Сахалинской области (63150 рублей), Ямало-Ненецком автономном округе (63041 рубль) и Камчатском крае (59384 рубля). В 59 субъектах Российской Федерации эта стоимость ниже, чем в среднем по России, из них наиболее низкая в Республике Дагестан (21594 рубля), Курской области (24657 рублей) и Республике Ингушетия (24865 рублей).

4.2.1.6. Транспорт

ГРУЗООБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

	Январь 2016г., млрд. т-км	*В % к*		*Справочно январь 2015г. в % к*	
		январю 2015г.	*декабрю 2015г.*	*январю 2014г.*	*декабрю 2014г.*
Грузооборот транспорта	**428,3**	**100,9**	**93,3**	**96,1**	**95,8**
в том числе: железнодорожного	182,9	97,0	90,3	98,5	94,7
автомобильного	14,3	96,8	67,7	95,4	66,0
морского	4,2	159,4	112,5	99,7	107,2
внутреннего водного	1,8	100,2	67,1	83,5	81,4
воздушного (транспортная авиация)[1)]	0,4	112,6	85,6	108,4	80,0
трубопроводного	224,7	103,8	98,2	94,2	100,0

1) По данным Росавиации.

ДИНАМИКА ГРУЗООБОРОТА ТРАНСПОРТА

	Млрд.т-км	*В % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2015г.			
Январь	424,5	96,1	95,8
Февраль	390,6	98,6	92,0
Март	433,7	100,6	111,0
I квартал	***1248,7***	***98,4***	***95,2***

	Млрд.т-км	*В % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
Апрель	409,3	98,8	94,4
Май	414,4	96,1	101,2
Июнь	398,8	96,9	96,2
II квартал	***1222,6***	***97,2***	***97,9***
I полугодие	***2471,3***	***97,8***	
Июль	419,8	101,9	105,3
Август	413,7	100,6	98,6
Сентябрь	422,3	101,0	102,1
III квартал	***1255,8***	***101,2***	***102,7***
Январь-сентябрь	***3727,1***	***98,9***	
Октябрь[1)]	460,0	104,5	108,9
Ноябрь[1)]	444,1	103,4	96,5
Декабрь[1)]	459,3	103,7	103,4
IV квартал[1)]	***1363,4***	***103,9***	***108,6***
Год[1)]	***5090,5***	***100,2***	
2016г.			
Январь	428,3	100,9	93,3

1) Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной оперативной информации.

ПЕРЕВОЗКИ ГРУЗОВ ТРАНСПОРТОМ

	Январь 2016г., млн.тонн	*В % к*		*Справочно* *январь 2015г. в % к*	
		январю 2015г.	*декабрю 2015г.*	*январю 2014г.*	*декабрю 2014г.*
Перевозки грузов транспортом	**503,6**	**99,2**	**75,8**	**92,1**	**76,8**
в том числе: железнодорожным	94,1	97,2	89,9	100,5	93,4
автомобильным	301,4	98,1	66,9	89,0	67,5
морским	1,6	107,6	94,0	128,8	107,0
внутренним водным	2,1	98,7	73,7	136,3	92,8
воздушным (транспортная авиация)[1)]	0,08	110,6	78,7	104,3	74,0
трубопроводным	104,3	104,7	99,2	93,4	101,8
в том числе: газ	55,5	109,2	111,9	86,8	100,0
нефть	45,8	99,9	87,3	101,5	104,3
нефтепродукты	3,0	102,2	99,0	99,6	96,5

1) По данным Росавиации.

С итогов за январь 2016г. информация об отправлении грузов в районы Крайнего Севера морским и внутренним водным транспортом размещена в ЕМИСС (www.fedstat.ru): Федеральное агентство морского и речного транспорта/Завоз грузов в районы Крайнего Севера и приравненные к ним местности/Отправлено грузов в районы Крайнего Севера и приравненные к ним местности морским (внутренним водным) транспортом.

	Январь 2016г., млрд. пасс.-км	*В % к*		*Справочно* *январь 2015г. в % к*	
		январю 2015г.	*декабрю 2015г.*	*январю 2014г.*	*декабрю 2014г.*
Пассажирооборот транспорта общего пользования	**31,2**	**92,8**	**97,0**	**93,7**	**93,7**
в том числе: железнодорожного	8,8	97,0	102,3	93,6	98,5
автомобильного (автобусы)	8,8	99,9	86,9	94,8	87,0
воздушного (транспортная авиация)[1)]	13,6	86,5	101,3	93,2	95,0

1) По данным Росавиации.

ДИНАМИКА ПАССАЖИРООБОРОТА ТРАНСПОРТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

	Млрд. пасс.-км	*В % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2015г.			
Январь	33,6	93,7	93,7
Февраль	28,9	91,4	86,0
Март	32,9	91,2	113,8
I квартал	***95,4***	***92,1***	***85,2***
Апрель	33,3	93,9	101,3
Май	39,0	96,6	117,0
Июнь	45,6	96,7	117,1
II квартал	***117,9***	***95,9***	***123,5***
I полугодие	***213,3***	***94,2***	
Июль	52,7	98,1	115,5
Август	54,0	97,7	102,5
Сентябрь	43,8	97,6	81,1
III квартал	***150,5***	***97,8***	***127,7***
Январь-сентябрь	***363,8***	***95,6***	
Октябрь	37,2	94,2	85,0
Ноябрь	32,7	89,3	87,8
Декабрь[1)]	32,2	89,6	98,5
IV квартал[1)]	***102,0***	***91,1***	***67,8***
Год[1)]	***465,8***	***94,6***	
2016г.			
Январь	31,2	92,8	97,0

1) Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной оперативной информации.

1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

4.2.2. Цены

4.2.2.1. Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги[4]

	К предыдущему месяцу			*Январь 2016г. к январю 2015г.*	*Справочно январь 2015г. к декабрю 2014г.*
	ноябрь 2015г.	*декабрь 2015г.*	*январь 2016г.*		
Индекс потребительских цен	100,8	100,8	101,0	109,8	103,9
Индекс цен производителей промышленных товаров[1)]	99,3	97,8	98,8	107,5	101,3
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	102,1	101,4	99,9	106,9	102,5
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,6	101,4	102,0	109,4	102,8
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,2	100,6	100,8	108,2	104,0

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

[4] Информация об индексах потребительских цен и средних потребительских ценах на наблюдаемые товары и услуги по субъектам Российской Федерации, федеральным округам и России в целом размещена на официальном Интернет-сайте Росстата (www.gks.ru)

В январе 2016г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 101,0%.

Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги

	Всего		*В том числе на*					
	к предыдущему периоду	*к декабрю предыдущего года*	*продовольственные товары*		*непродовольственные товары*		*услуги*	
			к предыдущему периоду	*к декабрю предыдущего года*	*к предыдущему периоду*	*к декабрю предыдущего года*	*к предыдущему периоду*	*к декабрю предыдущего года*
2015г.								
Январь	103,9	103,9	105,7	105,7	103,2	103,2	102,2	102,2
Февраль	102,2	106,2	103,3	109,1	102,1	105,3	100,8	103,0
Март	101,2	107,4	101,6	110,9	101,4	106,8	100,3	103,3
I квартал	***107,4***	***107,4***	***110,9***	***110,9***	***106,8***	***106,8***	***103,3***	***103,3***
Апрель	100,5	107,9	100,3	111,2	100,9	107,8	100,0	103,4
Май	100,4	108,3	100,1	111,3	100,5	108,4	100,5	103,9
Июнь	100,2	108,5	99,6	110,8	100,3	108,7	101,0	104,9
II квартал	***101,0***	***108,5***	***100,0***	***110,8***	***101,8***	***108,7***	***101,5***	***104,9***
Июль	100,8	109,4	99,7	110,5	100,5	109,2	103,0	108,0
Август	100,4	109,8	99,3	109,8	100,8	110,0	101,3	109,4
Сентябрь	100,6	110,4	100,4	110,2	101,1	111,2	100,0	109,4
III квартал	***101,7***	***110,4***	***99,5***	***110,2***	***102,3***	***111,2***	***104,3***	***109,4***
Октябрь	100,7	111,2	101,0	111,4	101,0	112,3	99,9	109,3
Ноябрь	100,8	112,1	101,2	112,7	100,7	113,2	100,2	109,5
Декабрь	100,8	112,9	101,2	114,0	100,4	113,7	100,7	110,2
IV квартал	***102,3***	***112,9***	***103,4***	***114,0***	***102,2***	***113,7***	***100,7***	***110,2***
2016г.								
Январь	101,0	101,0	101,2	101,2	100,7	100,7	101,0	101,0

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят администра- тивный, а также сезонный характер, в январе 2016г. составил 100,8% (в январе 2015г. - 103,5%).

В январе 2016г. цены на **продовольственные товары** выросли на 1,2% (в январе 2015г. - на 5,7%).

4.2.2.2. Индексы цен и тарифов на отдельные группы и виды услуг

	К предыдущему месяцу			*Январь 2016г. к январю 2015г.*	*Справочно январь 2015г. к декабрю 2014г.*
	ноябрь 2015г.	*декабрь 2015г.*	*январь 2016г.*		
Продовольственные товары без алкогольных напитков	101,3	101,3	101,3	109,2	106,2
хлеб и хлебобулочные изделия	100,7	100,7	100,5	109,8	103,6
крупа и бобовые	100,5	100,2	100,1	107,7	107,4
макаронные изделия	100,7	100,5	100,6	113,7	105,7
мясо и птица	99,6	99,7	99,8	100,9	103,2
рыба и морепродукты пищевые	100,7	100,5	101,0	114,6	106,5
молоко и молочная продукция	101,0	101,2	100,8	109,9	102,4

масло сливочное	101,1	100,9	101,1	107,7	103,8
масло подсолнечное	101,8	100,9	100,5	128,1	107,6
яйца куриные	105,5	106,4	102,1	104,9	106,9
сахар-песок	97,7	99,1	102,4	97,1	119,1
плодоовощная продукция	105,6	106,6	106,2	102,0	122,1
Алкогольные напитки	100,5	100,4	100,5	109,2	101,9

Цены на **непродовольственные товары** в январе 2016г. увеличились на 0,7% (в январе 2015г. - на 3,2%).

	К предыдущему месяцу			*Январь 2016г. к январю 2015г.*	*Справочно январь 2015г. к декабрю 2014г.*
	ноябрь 2015г.	*декабрь 2015г.*	*январь 2016г.*		
Ткани	100,6	100,8	100,9	116,8	103,3
Одежда и белье	101,1	100,7	100,6	112,0	101,3
Трикотажные изделия	101,1	100,7	100,6	112,1	101,4
Обувь	101,2	100,5	100,5	114,1	101,4
Моющие и чистящие средства	101,4	100,8	100,7	119,5	103,2
Табачные изделия	101,9	101,2	101,7	126,6	101,6
Электротовары и другие бытовые приборы	100,8	100,8	101,0	111,2	106,1
Телерадиотовары	101,3	101,0	101,1	107,1	103,6
Строительные материалы	100,4	100,2	100,5	108,1	102,7
Бензин автомобильный	99,9	99,3	99,6	104,7	99,7
Медикаменты	100,7	100,2	100,5	112,8	106,6

Цены и тарифы на услуги в январе 2016г. выросли на 1,0% (в январе 2015г. - на 2,2%).

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ НА ОТДЕЛЬНЫЕ ГРУППЫ И ВИДЫ УСЛУГ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			*Январь 2016г. к январю 2015г.*	*Справочно январь 2015г. к декабрю 2014г.*
	ноябрь 2015г.	*декабрь 2015г.*	*январь 2016г.*		
Жилищно-коммунальные услуги	100,0	100,1	100,4	109,8	100,6
жилищные услуги	100,1	100,1	101,2	111,4	101,8
оплата жилья в домах государственного и муниципального жилищных фондов	100,1	100,0	101,2	111,5	101,8
содержание и ремонт жилья (включая взнос на капитальный ремонт) для граждан-собственников жилья в результате приватизации	100,1	100,1	101,4	112,7	102,1
услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ (включая взнос на капитальный ремонт)	100,1	100,0	101,4	114,2	101,4
коммунальные услуги	100,0	100,1	99,9	109,1	99,9
водоснабжение холодное	100,0	100,1	100,1	110,6	100,0

водоотведение	100,0	100,2	100,1	110,8	100,0
водоснабжение горячее	100,0	100,1	100,1	109,7	99,9
отопление	100,0	100,1	100,2	109,7	100,0
газоснабжение	100,1	100,0	98,9	106,3	99,7
электроснабжение	100,0	100,0	100,0	108,3	100,1
Медицинские услуги	100,4	100,3	101,9	110,5	102,4
Услуги пассажирского транспорта	100,5	101,9	101,3	110,0	102,0
Услуги связи	100,1	100,1	100,2	102,3	100,8
Услуги организаций культуры	100,3	100,4	101,9	107,1	102,0
Санаторно-оздоровительные услуги	100,8	101,4	101,5	113,8	102,1
Услуги дошкольного воспитания	100,4	100,2	104,8	113,8	107,5
Услуги образования	100,1	99,9	100,1	107,3	101,4
Бытовые услуги	100,5	100,3	100,8	107,0	101,6
Услуги зарубежного туризма	99,7	104,2	105,1	118,8	106,0
Услуги физкультуры и спорта	100,0	100,0	100,5	104,6	100,7
Услуги страхования	99,5	99,6	101,1	111,0	109,8

Росстат наряду с традиционной классификацией публикует индекс потребительских цен в группировке классификатора индивидуального потребления по целям (международный классификатор COICOP), которая является одной из четырех функциональных классификаций СНС и используется при разработке показателей индивидуального потребле- ния в составе ВВП. Формирование ИПЦ в группировке КИПЦ обеспечивает сопоставление дина- мики цен на товары и услуги, исходя из направления их использования.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2016г. составила 13517,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,9%.

Федеральные округа	*Стоимость набора, рублей*	*Изменение стоимости набора к предыдущему месяцу, %*	*Максимальная и минимальная стоимость набора внутри федерального округа*	
			субъект Российской Федерации[1)]	*стоимость набора, рублей*
Центральный	14964,5	101,3	г.Москва Курская область	19461,7 11706,5
Северо-Западный	14323,7	101,1	Мурманская область Новгородская область	16374,9 12277,9
Южный	13001,4	100,6	Краснодарский край Республика Калмыкия	14226,1 12434,5
Северо-Кавказский	12708,3	100,6	Чеченская Республика Республика Ингушетия	13282,4 11516,0
Приволжский	12330,0	100,5	Самарская область Саратовская область	13085,4 11665,4
Уральский	13495,8	100,9	Тюменская область Челябинская область	15283,1 12268,8
Сибирский	12556,6	100,6	Республика Алтай Кемеровская область	14804,5 11434,5
Дальневосточный	16958,7	100,6	Камчатский край Амурская область	23272,2 14443,4
Крымский	11677,4	101,6	Республика Крым г.Севастополь	11936,9 11498,1

1) Кроме автономных округов, входящих в состав области.

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце января 2016г. составила 19461,7 рубля и за месяц выросла на 1,6%, в Санкт-Петербурге - 14717,8 рубля и увеличилась на 1,2%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2016г. составила 3627,1 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 1,4%.

Федеральные округа	*Стоимость набора, рублей*	*Изменение стоимости набора к предыдущему месяцу, %*	*Максимальная и минимальная стоимость набора внутри федерального округа*	
			субъект Российской Федерации[1)]	*стоимость набора, рублей*
Центральный	3686,9	101,9	г.Москва Курская область	4308,1 2937,7
Северо-Западный	4191,0	102,0	Мурманская область Новгородская область	4378,2 3752,3
Южный	3496,4	101,4	Краснодарский край Волгоградская область	3801,7 3362,4
Северо-Кавказский	3472,4	101,0	Чеченская Республика Кабардино-Балкарская Республика	3782,4 3245,4
Приволжский	3276,6	101,2	Самарская область Саратовская область	3609,6 2997,8
Уральский	3819,7	101,3	Тюменская область Курганская область	4339,7 3509,7
Сибирский	3620,2	100,8	Забайкальский край Омская область	4196,0 3056,1
Дальневосточный	5245,1	100,9	Чукотский авт.округ Амурская область	8904,7 4336,7
Крымский	3787,6	101,2	Республика Крым г.Севастополь	3811,5 3719,0

1) Кроме автономных округов, входящих в состав области.

Стоимость условного (минимального) набора в Москве в конце января 2016г. составила 4308,1 рубля и за месяц выросла на 1,7%, в Санкт-Петербурге - 4355,5 рубля и увеличилась на 2,2%.

4.3. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы

Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы за 1 квартал 2016 года представлен в приложение к данному отчету.

5. Оценка недвижимого имущества

5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые здания общей площадью 6 976,80 кв.м.) расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2.

По данным предоставленным Заказчиком, помещения пригодны для сдачи в аренду.

Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже.[5]

Таблица 1. Краткая характеристика объекта оценки по данным предоставленным Заказчиком

Наименование показателей	Значение
Помещения ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	
Тип помещения	Офисные
Субъект права	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.
Вид права	Общая долевая собственность
Целевое назначение объекта оценки	Офисное
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимость и сделок с ним серия 77 АН 678546 от 28.12.2011 г.
Документ, на основании которого устанавливались характеристики объекта	Кадастровый паспорт здания
Функциональное назначение	Помещения офисного назначения
Год постройки	-
Этажность	5
Общая площадь помещений, м^2	3 181,0
Общая площадь застройки, м^2	Нет данных
Общая площадь объекта оценки, м^2	3 181,0
Площадь пригодная для сдачи в аренду, м^2	3 181,0
Строительный объем, м^3	-
Основные конструктивные элементы	Стены наружные – кирпич. Перекрытия железобетонные.

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

Наименование показателей	Значение
Инженерное оборудование и благоустройства	Электроснабжение, отопление центральное от ТЭЦ, водопровод, канализация, телефон, вентиляция, системы кондиционирования воздуха.
Нормативный усредненный срок службы здания, лет	100
Количество этажей в здании, шт.	5
Высота потолков, м	-
Тип	Административное здание
Текущее использование	Офисное
Состояние помещений	Хорошее
Общая площадь подвала, м^2	-

Наименование показателей	Значение
Земельный участок ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	
Субъект права	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.
Вид права	Аренда
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8
Правоподтверждающий документ	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998г., сроком на 49 лет, Дополнительное соглашение от 20.09.2010г. к договору М-01-012865 от 30.10.1998г.
Документ, на основании которого устанавливались характеристики объекта	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998г., сроком на 49 лет, Дополнительное соглашение от 20.09.2010г. к договору М-01-012865 от 30.10.1998г.
Функциональное назначение	Для эксплуатации административного здания.
Общая площадь, м^2	800

Наименование показателей	Значение
Помещения ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	
Тип помещения	Офисные
Субъект права	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.
Вид права	Общая долевая собственность
Целевое назначение объекта оценки	Офисное
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимость и сделок с ним серия 77 АН 678548 от 28.12.2011 г.
Документ, на основании которого устанавливались характеристики объекта	Кадастровый паспорт здания
Функциональное назначение	Помещения офисного назначения
Год постройки	-
Этажность	4
Общая площадь помещений, м^2	2 403,0
Общая площадь застройки, м^2	Нет данных
Общая площадь объекта оценки, м^2	2 403,0
Площадь пригодная для сдачи в аренду, м^2	2 403,00
Строительный объем, м^3	-
Основные конструктивные элементы	Стены наружные – кирпич. Перекрытия железобетонные.
Инженерное оборудование и благоустройства	Электроснабжение, отопление центральное от ТЭЦ, водопровод, канализация, телефон, вентиляция, системы кондиционирования воздуха.
Нормативный усредненный срок службы здания, лет	100
Количество этажей в здании, шт.	4
Высота потолков, м	-
Тип	Административное здание
Текущее использование	Офисное
Состояние помещений	Хорошее
Общая площадь подвала, м^2	-

Наименование показателей	Значение
Земельный участок ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	
Субъект права	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.
Вид права	Аренда
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10
Правоподтверждающий документ	Договор аренды земельного участка М-01-018241 от 26.04.2001г., сроком до 12.08.2022г., Дополнительное соглашение от 02.07.2010г. к договору М-01-018241 от 26.04.2001г.
Документ, на основании которого устанавливались характеристики объекта	Договор аренды земельного участка М-01-018241 от 26.04.2001г., сроком до 12.08.2022г., Дополнительное соглашение от 02.07.2010г. к договору М-01-018241 от 26.04.2001г.
Функциональное назначение	Для эксплуатации административного здания.
Общая площадь, $м^2$	483

Наименование показателей	Значение
Помещения ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, с. 2	
Тип помещения	Офисные
Субъект права	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.
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Отсутствует в соответствии с приказом ФСФР №05-21/пз-н от 15.06.2005 г., учет в Фонде недвижимого имущества производится по оценочной стоимости, балансовая стоимость объектов не применяется.
Остаточная балансовая стоимость на конец отчетного периода, руб.	Отсутствует в соответствии с приказом ФСФР №05-21/пз-н от 15.06.2005 г., учет в Фонде недвижимого имущества производится по оценочной стоимости, балансовая стоимость объектов не применяется.
Вид права	Общая долевая собственность
Целевое назначение объекта оценки	Административное
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, д. 6, строен. 2
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 054931 от 18 марта 2015 года
Документ, на основании которого устанавливались характеристики объекта	Кадастровый паспорт, свидетельство о регистрации права

Наименование показателей	Значение
Функциональное назначение	Офисные помещения
Год постройки	2008
Этажность	4, 2 подземных этажа
Общая площадь помещений, м^2	1 392,8
Общая площадь застройки, м^2	Нет данных
Общая площадь объекта оценки, м^2	1 392,8
Площадь пригодная для сдачи в аренду, м^2	1 392,80
Строительный объем, м^3	-
Основные конструктивные элементы	-
Инженерное оборудование и благоустройства	Электроснабжение, отопление центральное от ТЭЦ, водопровод, канализация, телефон, вентиляция, системы кондиционирования воздуха.
Нормативный усредненный срок службы здания, лет	100
Количество этажей в здании, шт.	4, 2 подземных этажа
Высота потолков, м	3,5 м.
Тип	Административное здание
Текущее использование	Офисное
Состояние помещений	Хорошее

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	77-АН 678548 от 28 декабря 2011 года	2
2	Свидетельство о государственной регистрации права	77-АН 678546 от 28 декабря 2011 года	2
3	Свидетельство о государственной регистрации права	77-АС 054931 от 18 марта 2015 года	2
4	Договор аренды земельного участка	№ М-01-018241 от 26 апреля 2001 г.	12
5	Договор аренды земельного участка	№ М-01-012865 от 30 октября 1998 г.	5
6	Кадастровые паспорта	см. приложение к данному отчету	2
*	**ИТОГО**		**25**

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 свидетельствами о государственной регистрации права.[6]

Субъектом права на подлежащие оценке нежилые помещения 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 объект оценки зарегистрированы обременения - доверительное управление (Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»).

[6] Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов

Понятие «наилучшее и оптимальное использование» в практике оценки трактуется как наиболее вероятное и разрешенное Законом использование пустого земельного участка или возведенного на нем Объекта с наилучшей отдачей. Наилучшее и оптимальное использование подразумевает наряду с выгодами для собственника особую общественную пользу, например, увязанную с задачами развития района.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования Объекта является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков и полученной информации и выражает лишь мнение, а не безусловный факт. При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке;
- допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования;
- финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход;
- максимальная продуктивность подразумевает, кроме получения чистого дохода как такового, либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта;

Наиболее *эффективное* использование Объекта, с нашей точки зрения, в качестве *офисного центра.*

5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Площадь земельного участка, относимого к оцениваемому зданию, определяется согласно статье 15 Закона г. Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» № 34 от 16 июля 1997 г. «...минимально необходимым для деятельности Землепользователя является земельный участок площадью не менее площади застройки здания, строения или сооружения». Рыночная стоимость земельных участков рассчитывается на основании и с учетом Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. № 568-р.

При определении стоимости земельных участков, находящихся в собственности, Оценщик использовал следующие части действующего Земельного кодекса РФ:

Статья 35. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.

При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 33 настоящего Кодекса.

Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса.

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

Статья 36. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения; сооружения.

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами. В ст. 28 закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 года № 178 - ФЗ (вступил в силу с 27.04.2002 года) указывается, что приватизация зданий, строений и сооружений, а так же объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования.

Статья 65. Земельного Кодекса РФ. Платность использования земли.

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Установлено, что ставки земельного налога и арендной платы, действующие в 2001 году, применяются в 2002 году с коэффициентом 2. (Федеральный закон от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ).

3. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Кадастровая стоимость земельного участка применяется для целей налогообложения.

Нормативная стоимость земли - показатель, характеризующий стоимость земельного участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости (используется при передаче земли в собственность, установлении долевой собственности на землю, передаче по наследству и под залог банковского кредита). (Постановление Правительства РФ от 15 03.1997 г. №319 «О порядке определения нормативной цены земли».

Застроенные земельные участки в городах и поселениях продаются собственникам приватизированного предприятия по цене не ниже нормативной цены до 3 крат ее величины.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ установлено, что в случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для целей, указанных в данной статье, применяется нормативная цена земли.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Статья 66. Земельного Кодекса РФ. Оценка земли.

Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

№ 135 - ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: рыночная стоимость земли определяется во всех случаях, кроме определения цены земли при приватизации собственниками зданий строений, сооружений в соотв. со ст.36 ЗК РФ.

На основании ст.2 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ», для такого случая субъектом РФ устанавливается цена земли в поселениях с численностью:

- свыше 3 млн. человек - от 5 до 30 кратного размера ставки земельного налога за ед. площади земельного участка;
- от 500 тыс. до 3 млн. человек - от 5 до 17 кратного;
- до 500 тыс. человек - от 3 до 10 кратного размера ставки земельного налога.

Так же, допускается определение цены земельного участка в размере 10 кратного размера арендной платы за этот земельный участок.

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
1	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	77:01:0004011:39	800,00	115 998 677,90
2	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	77:01:0004011:70	483,00	75 728 227,26
	Итого:		1283,00	191 726 905,16

Земельные участки расположены под зданиями. Свободное использование земельных участков с имеющимися постройками невозможно. Арендатор несет обременения в виде арендной платы за земельные участки (77:01:0004011:39 – ежегодная арендная плата 736 636,82 руб., 77:01:0004011:70 - ежегодная арендная плата 719 263,31 руб.) и не извлекает прибыли. В связи с вышеперечисленным рыночная стоимость имущественных прав на земельные участки с кадастровыми номерами 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70 равняется нулю.

5.4.1. РАСЧЁТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Затратный подход, не отражает реальной ситуации на рынке недвижимости данного типа, так же Оценщику не были предоставлены документы БТИ.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета данный подход применялся только для оценки земельных участков.

5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м^2 общей площади.

Таблица 5-1 Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации*	cian.ru, +7 905 588-63-99	cian.ru, +7 915 236-96-78	cian.ru, +7 926 526-33-95
2	Описание	Офисное	Офисное	Офисное
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2016	Май 2016	Май 2016
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, район Тверской, 2-я Брестская ул., 8	Москва, район Тверской, 2-я Брестская ул., 8	Москва, район Тверской, 2-я Брестская ул., 30
8	Площадь, кв.м.	1 506,00	4 247,00	3 700,00
9	Стоимость, USD/кв.м.	4 341,00	5 658,00	3 398,00
10	Состояние	хорошее	хорошее	хорошее
11	Функциональное назначение	административное	административное	административное
12	Этаж	9/16	1/6	-

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.*

ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

1. Объем передаваемых прав.
2. Финансовые условия.
3. Условия продажи (чистота сделки).
4. Снижение цены в процессе торгов.
5. Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
6. Местоположение.
7. Тип помещения.
8. Соотношение площадей.
9. Площадь объекта.
10. 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 собственность.

Корректировка на финансовые условия при приобретении

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). 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 продажи (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 продажи 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.

«В зависимости от ситуации с активами, скидки на торг достигают от 5% до 75%. В условиях стабильного рынка, на котором спрос превышает предложение, скидка на торг от 0% до 5% была нормальной. Мы даже помним ситуацию 2007 г., когда в связи с существенным превышением спроса над предложением, была надбавка за торг до 10%.
А в условиях волатильности цен скидка в 25% уже вполне оправданна.» согласно Информационно-аналитическому бюллетеню рынка недвижимости «RWAY» №239 стр. 171.
В рамках данного Отчета поправка составит -25,00% в связи с волатильностью рынка.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов –май.16г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

Корректировка на местоположение объекта

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

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в непосредственной близости друг от друга, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от общей площади.

Все Аналоги, как и Объект оценки, имеют сопоставимы по размеру площади, в результате чего данная корректировка не применялась.

Таблица 5-2 **Расчет рыночной стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена, USD/ м^2		**4 341,00**	**5 658,00**	**3 398,00**
Рыночные условия (дата продажи)		май.16	май.16	май.16
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Цена после корректировки, USD/м^2		3 255,75	4 243,50	2 548,50
Месторасположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, район Тверской, 2-я Брестская ул., 8	Москва, район Тверской, 2-я Брестская ул., 8	Москва, район Тверской, 2-я Брестская ул., 30
Корректировка на местоположение		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Цена после корректировки, USD/м^2		3 255,75	4 243,50	2 548,50
Общая площадь, м^2	6 976,80	1 506,00	4 247,00	3 700,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, USD/м^2		3 255,75	4 243,50	2 548,50
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, USD/м^2		**3 255,75**	**4 243,50**	**2 548,50**
Показатель совокупной корректировки, %		25,00%	25,00%	25,00%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,33	0,33	0,33
Удельный показатель стоимости, USD / м^2	**3 315,77**			

Параметры	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2
Общая площадь объекта оценки, м^2	6 976,80
Средняя цена 1 м^2 общей площади объектов-аналогов, USD	3 316
Курс USD, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб. / USD	64,5138
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, USD	**23 135 069**
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	**1 492 531 214,45**

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 18 мая 2016 года без НДС составляет[7]:

1 492 531 214,45 руб.
(Один миллиард четыреста девяносто два миллиона пятьсот тридцать одна тысяча двести четырнадцать рублей 45 копеек.)

[7] Расчет стоимости прав аренды на земельный участок приведен в Затратном подходе.

5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ 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.

На основании экспертных исследований сборников предложений и спроса объектов недвижимости, были получены аналоги для определения средних ставок арендной платы за 1 кв.м. в год. Выбор аналогов производился на основании журнала «Rway», банков данных риэлтерских фирм. Предпосылкой поиска сравнимых аналогов являлись местоположение и средняя площадь помещения. Выборка данных приведена ниже:

Таблица 5-3 Таблица аналогов по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	cian.ru, +7 926 531-26-15	cian.ru, +7 915 236-96-78	cian.ru, +7 985 220-07-08	cian.ru, +7 495 585-69-28
2	Описание	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2016	Май 2016	Май 2016	Май 2016
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, 1-я Тверская-Ямская улица, 8	Москва, район Тверской, 2-я Брестская ул., 8	Москва, 1-я Тверская-Ямская улица, 7	Москва, район Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул.
8	Площадь, кв.м.	150	143	30	103,00
9	Арендная плата, USD/кв.м. в год	248,00	496,00	338,00	361,00
10	Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
11	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.*

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:

1. Объем передаваемых прав.
2. Финансовые условия.
3. Условия продажи (чистота сделки).
4. Снижение цены в процессе торгов.
5. Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
6. Местоположение.
7. Тип помещения.
8. Соотношение площадей.
9. Площадь объекта.
10. 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 расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №17, 2015» под редакцией Е.Е. Яскевича таблица 1.4.1, корректировка на уторгование для объектов недвижимости (офисная) в г. Москва составляет 7-8% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит -7,50% в связи с стагнацией на рынке недвижимости данного типа.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Май 2016 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

Ставки аренды на торговые 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 физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от состояния объекта оценки. По данным фирм занимающихся ремонтом недвижимости средняя стоимость ремонта 1 м^2 уровня «Отлично (Евро)» в г. Москве составляет от 7500 руб.

В рамках данного отчета, корректировка не применялась.

Расчет рыночной стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок

Наименование показателя	**Объект оценки**	**Объект № 1**	**Объект № 2**	**Объект № 3**	**Объект № 4**
Цена, USD/ м^2		**248,00**	**496,00**	**338,00**	**361,00**
Рыночные условия (дата продажи)		май.16	май.16	май.16	май.16
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Цена после корректировки, USD/м^2		229,40	458,80	312,65	333,93
Месторасположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, 1-я Тверская-Ямская улица, 8	Москва, район Тверской, 2-я Брестская ул., 8	Москва, 1-я Тверская-Ямская улица, 7	Москва, район Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул.
Корректировка на местоположение		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Цена после корректировки, USD/м^2		229,40	458,80	312,65	333,93
Общая площадь, м^2		150	143	30	103,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, USD/м^2		229,40	458,80	312,65	333,93
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, USD/м^2		**229,40**	**458,80**	**312,65**	**333,93**

Показатель совокупной корректировки, %		7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,25	0,25	0,25	0,25
Удельный показатель стоимости, USD / м^2	**250,21**				

5.6.1. 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:

$$\mathbf{R = On + Of}$$

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

Ставка дисконтирования определяется по формуле:

$$\mathbf{O_n = R_f + S_1 + S_2}$$

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 всем 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)[8]. Безрисковая ставка дохода (R_f) определена на основе последних рыночных данных и составила R_f = 9,51%

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”.

8 http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFZ_MR.asp?date_req1=01.11.2011&r1=1&date_req2=02.11.2011&C_month=11&C_year=2011&rt=0&mode=1&x=51&y=10

Таблица 5-4 **Расчет риска инвестирования**

Вид и наименование риска	**Категория риска**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
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	3	7	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	6	21	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		27									
Количество факторов	10	10									
Средневзвешенное значение балла		2,7									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	***%***	***2,70%***									

Ниже приведено более детальное обоснование величины каждого из рисков.

1. *Ухудшение общей экономической ситуации.* В условиях мирового финансового кризиса. Риск ухудшения общей экономической ситуации в регионе определен как низкий.
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 риск на низком уровне.

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.
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 финансовых 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 2,70%.

Риск низкой ликвидности (S_2). при расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата воженных 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. Для оцениваемого объекта срок экспозиции составляет около шести месяцев (согласно Обзору рынка недвижимости, а также по результатам консультаций с риэлторами Миэль (+7 495-777-33-77), МИАН (+7 495-974-62-62), Инком-недвижимость (+7 495-363-10-10)). 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:

$$P_1 = \frac{r_0}{12} \times T_{ЭКСП}$$

где: Тэксп – нормальный период экспозиции объекта недвижимости оцениваемого типа на рынке.

Тогда риск низкой ликвидности составит:

S_2 = 9,51%* 6 / 12 = 4,76%.

Тогда ставка дисконтирования составит:

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	9,51%
Премия за риск вложения в недвижимость	2,70%
Премия за низкую ликвидность	4,76%
Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%
Норма возврата капитала	1,20%
Ставка дисконтирования дохода	**20,17%**
Ставка дисконтирования дохода (округленно)	**20,17%**

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:

$\mathbf{V_{term} = CF_{(t+1)} / (R - g)}$,
где:
$\mathbf{V_{(term)}}$ – стоимость в постпрогнозный период;
$\mathbf{CF_{(t+1)}}$ – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного (остаточного) периода;
R – ставка дисконта;
g – долгосрочные темпы роста денежного потока.

Конечная стоимость $\mathbf{V_{term}}$ 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%. Ставка капитализации принимается равной **17,82%** из расчета:

K = R – g = 20,17% - 2,35% = 17,82%

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

Определение поправок на возможную недозагрузку Объекта выполнено исходя из того, что анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предусматривает теоретическую 100% загрузку, поэтому эксперты связали возможную недозагрузку

помещений Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для помещений подобного класса. Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды помещений достаточно редки, однако эксперты предпочли заложить риск недополучения арендной платы при сборе. Поправка принимается в размере 10% на время капитального ремонта, далее - 5%.

Динамика дохода:

Полученные нами ставки арендной платы относятся к текущему кварталу. Начиная со второго года, предполагается возможность увеличения уровня ставок аренды в среднем на 5%. Данное предположение сделано на основании прогнозов экспертов ежемесячного информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY». 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.

Затраты текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения:

Текущий ремонт включает затраты на обновление быстроизнашивающихся элементов и инженерного оборудования. Затраты на капитальный ремонт зданий учитывают затраты на обновление основных конструкций. Расходы на текущий ремонт рассчитывались индивидуально по данным строительных компаний.

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:

a. затраты на капитальный ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости;
b. капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет;

c. накопление происходит по ставке 10,14% (ставка по долгосрочным валютным вкладам в Сбербанке РФ. Источник: Бюллетень Банковской статистики ЦБ РФ №4 (234) табл. 4.2.3 «Средневзвешенные процентные ставки привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций»).

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула[9]:

$PMT = C_r * SFF$,

$\mathbf{SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \ldots + (1 + i)^{n+i} = i / ((1 + i)^n - 1)}$**, где:**

PMT - ежегодные отчисления в резерв на замещение;
$\mathbf{C_r}$ - необходимые затраты на капитальный ремонт (30% от стоимости воспроизводства без учета износа);
SFF - фактор фонда возмещения;
i - ставка дисконтирования (10,14%);
n - период дисконтирования (30 лет).

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счету 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 5-5 Расчет расходов на замещение

Показатель	*Значение*
Восстановительная стоимость здания без НДС в текущих ценах, руб	*450 099 880*
Общая площадь здания, кв. м	*6 976,8*
Площадь объекта оценки, кв. м	*6 976,8*
Восстановительная стоимость объекта оценки без НДС в текущих ценах, USD	*6 976 800*
Затраты на капитальный ремонт (30% от восстановительной стоимости), USD	*2 093 040*
Периодичность капитальных ремонтов, 30 лет	*30*
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования - 10,14%)	*0,005920*
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, USD	***12 391***

Расходы на страхование:

В результате опроса страховых компаний, выяснилось, что страховая премия при страховании имущества на рынке России варьируется от 0,1 до 1% от страховой стоимости недвижимости, в зависимости от формы страхования (пожар, ограбление, затопление и т.д.).

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

Предполагается, что страхование будет осуществляться на базе рыночной стоимости (сравнительный подход) по тарифу 0,5%.

Налог на имущество:

Налог на имущество (недвижимость) является постоянной статьей расходов и составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от рыночной стоимости (сравнительный подход) объекта недвижимости.

Премия за управление:

Премия за управление объектом недвижимости определена на уровне среднерыночной ставки в 2 %.

Прочие расходы:

К расходам по прочим услугам можно отнести расходы, связанные с проведением техобслуживания оборудования, общехозяйственные услуги, работы ЖСК. В течение прогнозного и постпрогнозного периода принимается, что величина прочих расходов меняться не будет, и будет составлять 2 % от действительного валового дохода.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице.

Таблица 5-6 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м2	6 976,8	6 976,80	6 976,80	6 976,80	6 976,80
Арендная плата в год, USD/кв.м. в год	250,2	262,7	275,8	289,6	292,5
Потенциальный валовой доход в год, USD	**1 745 595**	**1 832 805**	**1 924 201**	**2 020 481**	**2 040 714**
Потери при сборе арендной платы, USD	87 280	91 640	96 210	101 024	102 036
Действительный валовой доход, USD	**1 658 315**	**1 741 165**	**1 827 991**	**1 919 457**	**1 938 678**
Постоянные расходы, USD, в том числе:	*786 750*	*789 007*	*791 489*	*794 220*	*797 224*
расходы на текущий ремонт помещение и систем жизнеобеспечения	139 536	139 536	139 536	139 536	139 536
налог на недвижимость (имущество)	508 972	508 972	508 972	508 972	508 972
расходы на страхование	115 675	115 675	115 675	115 675	115 675
арендные платежи за земельные участки	22 567	24 824	27 306	30 037	33 041
Переменные расходы, USD, в том числе:	*66 332*	*69 646*	*73 120*	*76 778*	*77 548*
премия за управление	33 166	34 823	36 560	38 389	38 774
прочие услуги	33 166	34 823	36 560	38 389	38 774
Капитальные резервы (расходы на замещение)	*12 391*	*12 391*	*12 391*	*12 391*	*12 391*
Инвестиции на текущий ремонт здания	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Чистый операционный доход, USD	**792 842**	**870 121**	**950 991**	**1 036 068**	**1 051 515**
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	20,17%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,912	0,759	0,632	0,526	0,480
Текущая стоимость денежного потока, USD	723 072	660 422	601 026	544 972	
Сумма текущих стоимостей	2 529 492				
Ставка капитализации, %	17,82%				
Будущая стоимость реверсии, USD	5 900 757,58				
Текущая стоимость реверсии, USD	2 832 363,64				
Сумма текущих стоимостей	5 361 855,64				
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, USD	**5 361 855,64**				
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	**345 913 682,39**				

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2 рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 18 мая 2016 года без НДС составляет:

345 913 682,39 руб. (Триста сорок пять миллионов девятьсот тринадцать тысяч шестьсот восемьдесят два рубля 39 копеек.)

5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке производилось при помощи затратного, сравнительного и доходного подходов. Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – 0,
Сравнительный подход – 1,
Доходный подходы –0.

Наименование подхода	Значение, USD	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	Не применялся	Не применялся	0	0,00
Сравнительный	23 135 069,00	1 492 531 214,45	1	1 492 531 214,45
Доходный	5 361 855,64	345 913 682,39	0	0,00
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.				**1 492 531 000,00**
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, USD				**23 135 065,68**

№ п/п	Наименонвание	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. округленно
1	Нежилое здание	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	3 181,00	680 504 000,00р.
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	514 068 000,00р.
3	Нежилое здание	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1 392,80	297 959 000,00р.
	Итого:			**1 492 531 000,00р.**

Согласованная рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2, на 18 мая 2016 года без НДС составляет:

1 492 531 000,00 (Один миллиард четыреста девяносто два миллиона пятьсот тридцать одна тысяча рублей 00 копеек.)

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру» Ан. А. Миронов

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

6.1. Перечень методической литературы

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 93, октябрь 2015 года;
- 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.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

01.04.2016 № 07 - 02359/16

на № б/н от 30.03.2016

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

Рубцовская набережная, д. 3, стр. 1,
г. Москва, 105082

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 организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Заместитель начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций И.Г. Азанов

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93

429793

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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 «Сюрвей.ру»**
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

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 _____ 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

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.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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 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: - 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.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

«12» апреля 2016 г. г. Москва

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

Страхователь _____ Страховщик _____

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

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июня 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

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 45 01 №508184 выдан
60 Отделением милиции города Москвы
16.12.2001

(данные документа, удостоверяющего личность)

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 о 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 НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В. — *Ф.И.О.*

Москва

НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ
http://sroarmo.ru
Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002
ИНН 7717528407 КПП 771701001
Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305
Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10
тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54
Р/с 40703810300020000222в ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МИнБ»
кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600
armorf@armorf.ru, www. sroarmo.ru

Выписка № 297

из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«11» октября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Миронова Александра Андреевича
(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»
(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков **Некоммерческого партнерства**
(нужное подчеркнуть)

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«30» августа 2006

за регистрационным № 222

Исполнительный директор
НП СРО АРМО _____ Петровская Е.В.

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

11 июля 2012 г. № 2860-12

Дата *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

24.05.2012

(дата выдачи документа, удостоверяющего личность)

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 АССОЦИАЦИИ 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 Петровская Е.В.

Должность уполномоченного лица *(Ф.И.О.)*

Москва

НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54
E-mail: armo@sroarmo.ru

Выписка № 33 -07/12

из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

11 июля 2012 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Миронова Антона Андреевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Миронов Антон Андреевич**
(Ф.И.О. оценщика)

(Не) является (нужное подчеркнуть) членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) (нужное подчеркнуть) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

30 августа 2006 г. за регистрационным № 223

Генеральный директор Е. В. Петровская

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 28 ДЕК 2011

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384

• Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 15.12.2009 за № 1507-94111384-1
• Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 18.03.2010 за № 1507-94111384-2
• Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 03.02.2011 за № 1507-94111384-3
• Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 08.11.2011 за № 1507-94111384-4
• Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТРМ900000001К для юридических лиц от 25.11.2009
• Акт приема-передачи от 25.11.2009
• Договор от 22.09.2011 № 01-Азимут о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом
• Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 30.11.2011 № 73-11-ЭМ-12/43354

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: здание, назначение: нежилое, общая площадь 2 403 кв.м, инв.№ 668/5, адрес объекта: г.Москва, ул.Тверская-Ямская 2-Я, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 24379

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-12/029/2009-457

Регистратор КУДИНОВА Д.В. _____

М.П. (подпись)

77-АН 678548

РФ

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

КОПИЯ

Регистратор КУДИНОВА Д. В. _____

М.П. (подпись)

ООО "ПТПМС", г.Москва, заг. № 4413, 2010 год, тираж 5 экз. типография ФНС России

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28.08.2009
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 668/5 (03400069)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование учреждение
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Тверской
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	2-я Тверская-Ямская
Номер дома	10	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь (тип), 2408,1 (значение), кв.м. (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 4, кроме того мансарда
количество подземных этажей: 1
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1917
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:01:0004011:0070
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
-
1.9. Примечание: год обследования - 2008
Сведения об обременении: залог
Переоборудовано без разрешения.
1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ М.П. (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

02 10 09 0078719

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер): 668/5 (03400069)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1 : 2 000

Начальник Центрального ТБТИ (подпись) Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы Н.И. Кузнецова (инициалы, фамилия)

М.П.

удостоверительная надпись Москомрегистрации

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

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-01-018241
(Номер договора)

26 04 2001
(Число) (Месяц) (Год)

770104011070
(Кадастровый №)

10206988
(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 450 (четыресто пятьдесят) кв.м ,

имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4.На участке расположено четырехэтажное капитальное здание.

2.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 12 августа 2022 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без вне-

сения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

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

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

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

4.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

4.3.Арендатор обязуется в течение двух месяцев с момента регистрации настоящего Договора выполнить по техническому заданию Москомзема специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местно-

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

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

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

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

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

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информа-

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

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

7. САНКЦИИ

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

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

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случа-

ев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

Уведомление предъявляется в письменной форме.

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

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "Славгород"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109391, г. Москва, Рязанский проспект, дом 27, стр. 1, помещение 7
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 125047, г.Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, дом 10
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7721190488, ОКПО 18979964, ОКОНХ
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810200000220201
в АКБ ‘‘Русский земельный банк’’	в КБ "ПРОМСВЯЗЬБАНК"
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810600000000119
БИК 044652730,	БИК 044583119
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 956-15-15
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Председатель Московского земельного комитета

_____ В.Н. Дамурчиев

"_____" _____ 200____г.

М.П.

Исполнитель:
Рогатина Т.В.
2000 г.

От Арендатора:

Генеральный Директор

_____ А. И. Емельянов

"_____" _____ 200____г.

М.П.

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1.Площадь земельного участка 450 кв.м.
1.2.Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 540000 руб.
1.3.Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы 2
1.4.Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 4.360
1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию 1.56
(Введен с 01.04.2000г. в соответствии со ст. 5 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2000 год.» № 40 от 24.12.1999г.
1.6. Коэффициент, учитывающий инфляцию 1.72
(Введен с 01.07.2001г. в соответствии со ст. 8 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2001 год» № 41 от 27.12.2000г.

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

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

Примечание:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Председатель Московского Земельного комитета
_____ В. Н. Дамурчиев
"___"_____200____г.
М.П.

Исполнитель:
Рогатина Т.В.

От Арендатора:

Генеральный Директор
_____А. И. Емельянов
"_____"_____200____г.
М.П.

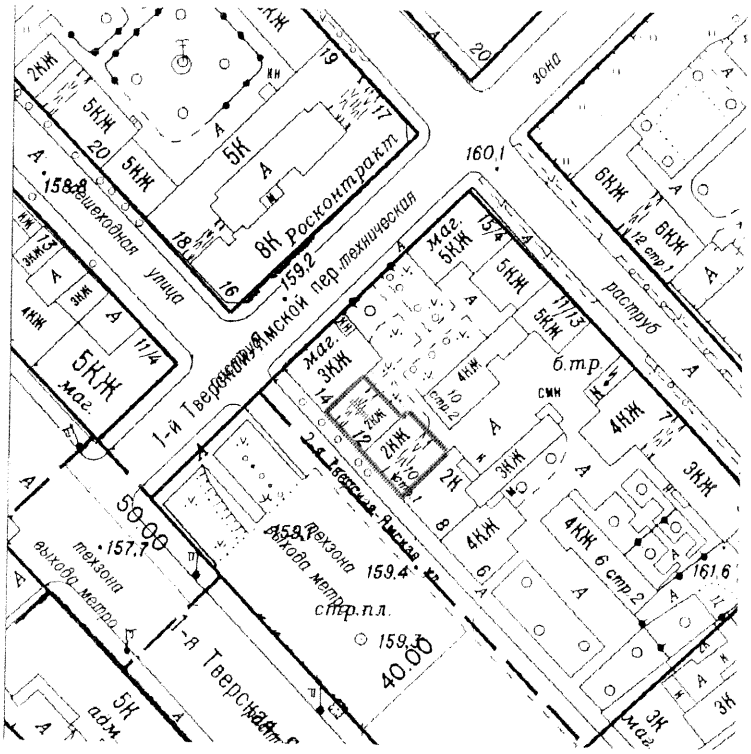
Московский земельный комитет

Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-018241

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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



Масштаб 1:2000

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО Л.М. Останкова

М.П.

ТОРЗ ЦАО
24 апреля 20
Малышева

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-018241/ _____
от «20» 09 200 1 г.

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

Удостоверяющая надпись Москомрегистрации

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

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Центрального административного округа Московского земельного комитета **Останковой Людмилы Митрофановны, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 17.01.2001 г. № 33-И-1424/1**, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество "Славгород" в лице Генерального директора Емельянова Алексея Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с Решением Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО от 24.07.2001 № 27, утвержденным распоряжением префекта ЦАО 14.08.2001 г. № 1238-р МКЗ и выполнением специальных геодезических работ по выносу границ земельного участка на местности в соответствии с пунктом 4.3 раздела «Особые условия договора аренды от 26.04.2001г. № М-01-018241.

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

«Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью около 483 (четыреста восемьдесят три) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.»

1.2. Изложить пункт 1.3. договора аренды от 26.04.2001г. № М-01-018241 в следующей редакции:

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

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

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

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

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

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

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

8. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	**Закрытое акционерное общество "Славгород"**
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 **Почтовый адрес:** 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109391 г. Москва, Рязанский пр-т, д.27, стр. 1, пом. 7. **Почтовый адрес:** 125047 г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, д. 10.
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7721190488 ОКПО 18979964
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ ''Русский земельный банк'' корреспондентский счет №	Расчетный счет № 40702810200000220201 в КБ „Промсвязьбанк" корреспондентский счет № 30101810600000000119
БИК 044552730,	БИК 044583119
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон
Телефакс	Телефакс

9. Подписи Сторон

От Арендодателя:

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

_____ Л.М. Останкова

"19" _____ 2001 г.

.п.

От Арендатора:

Генеральный директор ЗАО „Славгород"

_____ А.И. Емельянов

"___" _____ 200 __г.

м.п.

Исполнитель:
Масалитина Е.Н.
2001 г.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-01-018241 /_____
от «20» 09 200 1 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Договор аренды № М-01-018241 от 26.04.2001 г.
Землеустроительное дело № 010206988
Закрытое акционерное общество "Славгород"
Адрес участка: 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10

1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1.Площадь земельного участка 483 кв.м.

1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 540000 руб.

1.3.Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы 2

1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 4.360

1.5.Коэффициент, учитывающий инфляцию 1.72

(Введен с 01.07.2001г. в соответствии со ст. 8 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2001 год» № 41 от 27.12.2000г.

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 01.01.1999г. 113717.52 руб.

Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.72 с 24.07.2001г. 195594.13 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)

Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России БИК 044583001

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ, п. 5. ППМ от 20.07.99г. № 670 и ст. 5 Закона г. Москвы № 40 от 24.12.1999г.
2. **В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202) арендная плата по договору аренды № М-01-018241 от 26.04.2001 за _____квартал _____года, НДС не облагается.**

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Заместитель начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема
в Центральном административном округе
(по доверенности от 17.01.2001г. № 33-И-1424/1)
_____ Л.М. Останкова
"19" _____ 200 1 г.
м.п.
Исп.Масалитина Е.Н.
2001 г.

От Арендатора:
Генеральный директор
ЗАО „Славгород"
_____ А.И. Емельянов
"_____" _____ 200____г.
м.п.

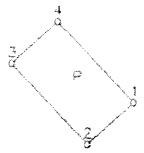
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение 2 к договору
N М-01-018241
Кадастровый N 77010401 1070

ПЛАН

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАО "Славгород"

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



Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

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

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 483.2 КВ.М.

Зам. Начальника ТОРЗ ЦАО _____

М.П.

01/3400/0106

Главный специалист _____ */Гребенников А.В./*

12.07.01

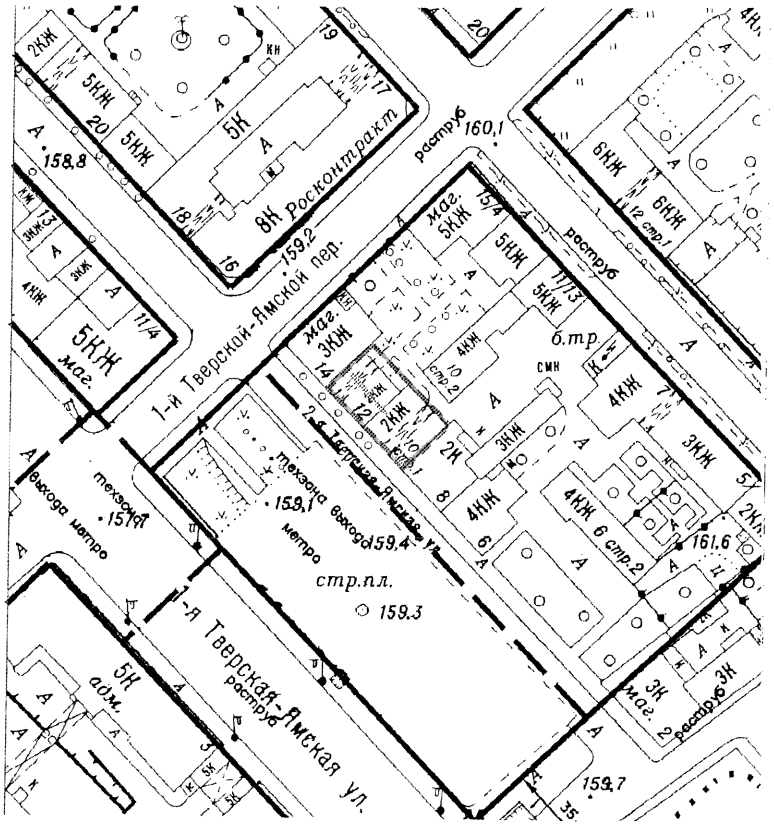
Московский земельный комитет

Приложение № 2а к Договору аренды

№ М-01-018241

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10
Кадастровый № 77010401107 0



Масштаб

1:2000

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО — Е. Г Кравчинский

М.П.

ТОРЗ ЦАО

Пронумеровано, сброшюровано и скреплено печатью 6 листов

«20» 09 2021 г.

Исполнитель: Лукова

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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 25 АВГ 2010
Номер регистрации 77-77-10/013/2010-289
Регистратор ГЛАДЫШЕВА А. М.
(подпись) (Ф.И.О.)

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

г. Москва

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

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

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

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

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

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

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	**Новый Арендатор**
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	**Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»**
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 **Почтовый адрес:** 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	**Юридический адрес:**105064, г.Москва, Казенный пер., д.3 **Почтовый адрес:** 105064, г.Москва, Казенный пер., д.3
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7727528950/770901001 ОКПО 75 35 19 70
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705 Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40701 810 7 0013000176 в ОАО Банк ВТБ г. Москва корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001	БИК 044525187
Валютный счет №	Валютный счет № —
в	в —
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет № —
БИК	БИК —
Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс —

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Заместитель начальника ТУ ЦАО

_____ А.В.Матюшевский
"___"_____ 20__г.

От Нового Арендатора:
Генеральный директор

_____ А.Приходько
"___"_____ 20__г.

Согласовано специализированным депозитарием

Исполнитель:
Латыпова Е.К.

Приложение 1
к Договору аренды
№ М-01-018241
от 26.04.2001

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-018241-002

Новый Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»

Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением

ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
Адрес участка: 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10

Кадастровый номер участка 77:01:0004011:70

1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	483 кв.м
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	540 000 руб
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	2
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	4.36
1.5	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2009 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2009 год»)	5.75
1.6	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2010 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.09.2009 № 1016-ПП»)	6.325

2.РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 03.12.2009	**653 875.74 руб.**
Ежегодная арендная плата с 01.01.2010	**719 263.31 руб.**

3.СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

4.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

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

Расчетный счет № 40101810800000010041

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

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105010020001120

ОКАТО 45286585000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС № *М-__-_____-00__*. НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг., федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога», федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ).

2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:	От Нового Арендатора:
Заместитель начальника ТУ ЦАО	Генеральный директор
_____ А.В.Матюшевский	_____ А.А.Приходько
м.п.	м.п.
"___"_____20____г.	"___"_____20____г.

Согласовано специализированным депозитарием

Исполнитель:
Латыпова

ПРОШНУРОВАНО
ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
4 ЛИСТ(ОВ)

ГЕН. ДИРЕКТОР
ООО «ТРИНФИКО ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРОШНУРОВАНО,
ПРОНУМЕРОВАНО,
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ 04 ЛИСТОВ
«03» июня 2010 г.
Исполнитель Лапыгова

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 28 ДЕК 2011

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384

• Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 15.12.2009 за № 1507-94111384-1
• Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 18.03.2010 за № 1507-94111384-2
• Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 03.02.2011 за № 1507-94111384-3
• Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 08.11.2011 за № 1507-94111384-4
• Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТРМ900000002К для юридических лиц от 25.11.2009
• Акт приема-передачи от 25.11.2009
• Договор от 22.09.2011 № 01-Азимут о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом
• Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 30.11.2011 № 73-11-ЭМ-12/43355

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: здание, назначение: нежилое, общая площадь 3 181 кв.м, инв.№ 668/4, адрес объекта: г.Москва, ул.Тверская-Ямская 2-Я, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 67776

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-12/029/2009-445

Регистратор КУДИНОВА Д.В.

М.П. (подпись)

77-АН 678546

РФ

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор КУДЖОВА Д.В.

М.П. (подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26.08.2009
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 668/4 (04300920)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование административное
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Тверской
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	2-я Тверская-Ямская
Номер дома	8	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь (тип), 3172,0 (значение), кв.м. (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 5 , количество подземных этажей: 1
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1999
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:01:0004011:0039
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.9. Примечание: год обследования - 2008
Переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: залог
Площадь помещения: подвал: пом. б/н (30,2 кв.м.),
этаж 5: пом. б/н (32,8 кв.м.) в общую площадь не включается
1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ М.П. (подпись) Н.И. Куроцкина (инициалы, фамилия)

Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

02 10 09 0101225

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

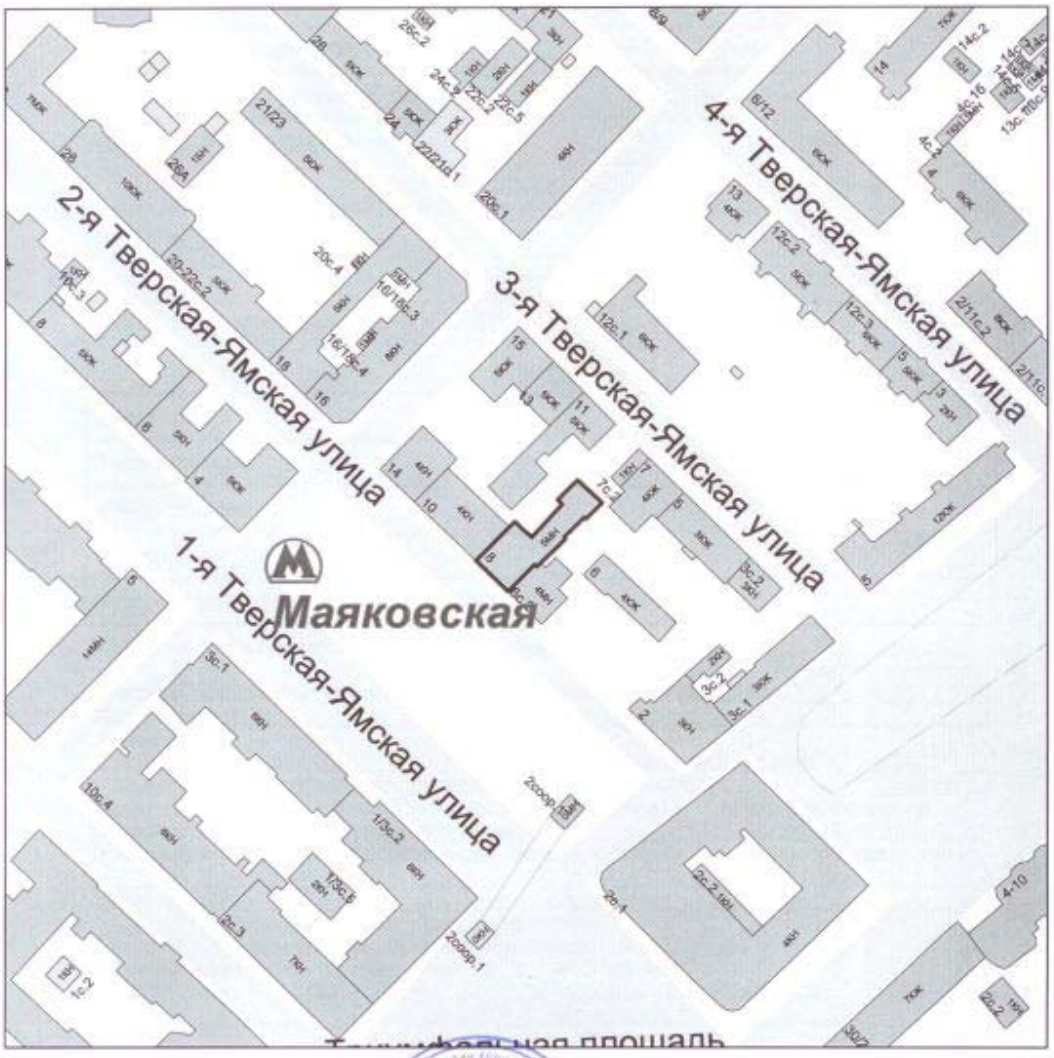
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер): 668/4 (04300920)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Центрального ТБТИ (подпись) Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника ЦентральногоТБТИ г. Москвы Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

М.П.

Московский комитет по регистрации прав
Регистрационный округ № 01/00
Произведена государственная регистрация
"___" 25 ИЮН 2001 года
№ регистрации 77-01/00-11/2001-39854
Регистратор Антонов В.В. Королев А.Б.
Подпись
№ 6

Исправленному
Королев А.Б.
"Верить"

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

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N М-01-012865

г. Москва "30" октября 1998 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице Председателя Москомзема Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ДАОС" в лице Генерального директора Токарева Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с решением Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе г. Москвы от 31.08.98 г. N 85 ч. I, п. 1 (МКЗ рег. N РД4-4067/8 от 09.09.98 г.) заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

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

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

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

1.3. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение N 2). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

4.8. Проектные разработки согласовать с УГКОИП г. Москвы.

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

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

-- сдать арендуемый Участок в субаренду;

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

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

Арендатор обязан:

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

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

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

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

N 1 - Расчет арендных платежей
N 2 - План границ земельного участка

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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация дополнительного соглашения
Дата регистрации 03 НОЯ 2010
Номер регистрации 77-77-14/089/2010-154
Регистратор (подпись) Войтаник Т. В. (Ф.И.О.)

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

г. Москва

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

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

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

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

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

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

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	**Новый Арендатор**
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	**Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»**
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 **Почтовый адрес:** 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	**Юридический адрес:**105064, г.Москва, Казенный пер., д.3 **Почтовый адрес:** 105064, г.Москва, Казенный пер., д.3
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7727528950/770901001 ОКПО
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705 Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40701810700130000176 в ОАО. Банк ВТБ г. Москва корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001	БИК 044525187
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Заместитель начальника ТУ ЦАО

_____ А.В.Матюшевский
" " _____ 20__г.

От Нового Арендатора:
Генеральный директор

_____ А.А.Приходько
" " _____ 20 __г.

Исполнитель:
Латыпова Е.К.

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-012865-002

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

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

Кадастровый номер участка 77:01:0004011:39

1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

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

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

2.РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата **	**с 03.12.2009**	**334 834.92 руб.**
Ежегодная арендная плата **	**с 01.01.2010**	**368 318.41 руб.**
Ежегодная арендная плата **	**с 01.01.2011**	**736 636.82 руб.**
Ежегодная арендная плата ** с 01.01.2012	**(в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 04.12.2007 № 1046-ПП)**	**840 930.38 руб.**

3.СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

4.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

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

Расчетный счет № 40101810800000010041

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

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105010020001120

ОКАТО 45286585000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС № *М-__-_____- 00__*. НДС не облагается.

Примечание:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

_____А.В.Матюшевский

м.п.

"__"_____20____г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор

_____А.А.Приходько

м.п.

"__"_____20____г.

Исполнитель:Латыпова

ТУ ЦАО

Пронумеровано, сброшюровано и скреплено печатью 03 листов

20 июля 2010 г.

Исполнитель: Матюпова

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18.03.2015

Документы-основания: • 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 17.10.20112 №6, от 09.09.2013 №7

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК Промсвязь" от 10.10.2014

• Договор купли-продажи с Обществом с ограниченной ответственностью "АТЛАНТ ЭЛЕКТРОНИК" от 29.06.2005 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0004011:1030

Объект права: Здание, назначение: нежилое, площадь 1 392,8 кв.м., количество этажей: 4, в том числе подземных: 2 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1

Государственный регистратор _____ Перемыслова В. В.

(подпись, м.п.)

77-77/011-77/011/002/2015-33/1

77-АС 054931

РФ

Установите мобильное приложение ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

офис

Москва, район Тверской, 2-я Брестская ул., 8

Показать на карте

Маяковская 4 мин. пешком

Получить больше звонков! Просмотров: всего 25, за сегодня 0 Премиум

сегодня, 02:00

421 800 000 руб.
280 080 руб за м²

Общая информация:

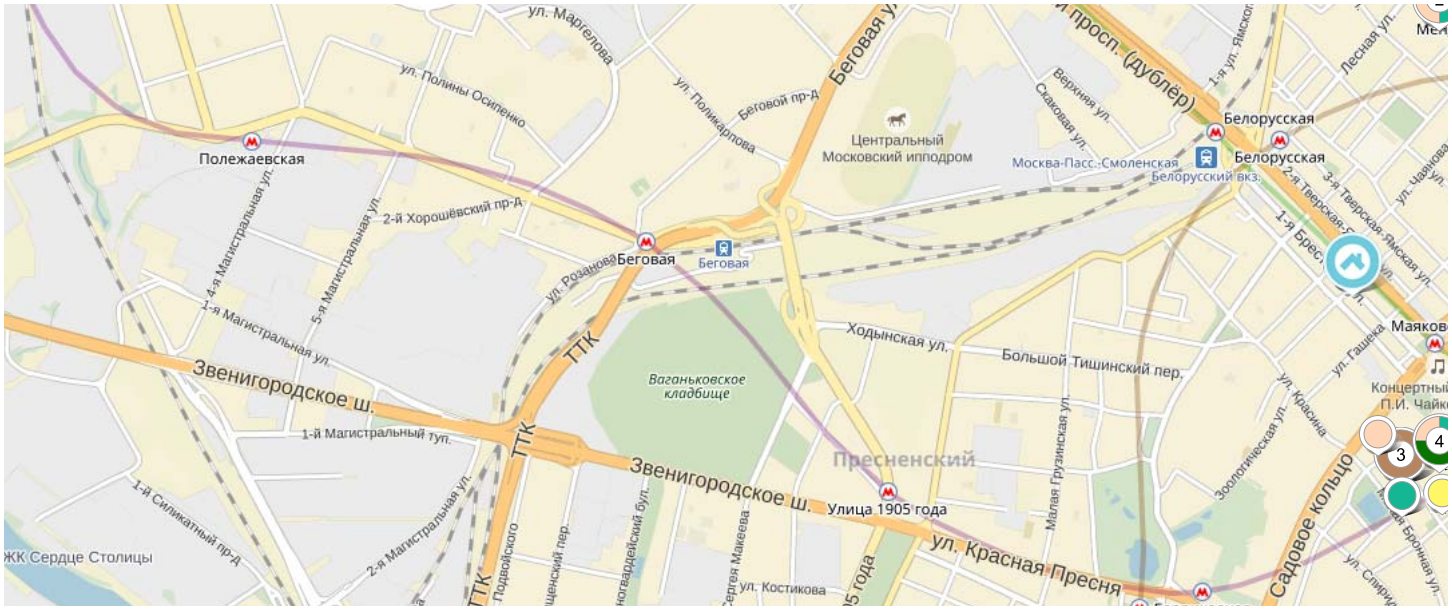
Этаж:	9 / 16
Площадь:	1506,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	есть
Мебель:	по желанию
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Продается офисное помещение в БЦ "Панорама". Помещение расположено на 9 этаже. Свободная и кабинетная планировка, готовая отделка по европейским стандартам, а также круглосуточная охрана. Площадь - 1506 кв.м. Территория БЦ асфальтирована и огорожена, проезд через шлагбаум.Арендаторам предоставляются услуги столовой, большого количества магазинов, фитнес-клуба и отделения банка. Подземный паркинг на 80 машиномест охраняется видеонаблюдением. Стихийная парковка возле здания подойдет для краткосрочного пребывания в БЦ Панорама.

UNIVERSE-REALTY GROUP
+7 905 588-63-99
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Рассчитать стоимость переезда

Карта 360° Панорамы Похожие рядом



Поделиться в

Похожие предложения

офис 1506 кв.м., этаж 9/16

2-я Брестская улица, 8

Маяковская, 5 мин. пешком

385 980 000 ₽

офис 783 кв.м., этаж 1/7

улица Гашека, 2С1

Маяковская, 6 мин. пешком

177 000 000 ₽

офис 1506 кв.м., этаж 9/16

2-я Брестская улица, 8

Маяковская, 4 мин. пешком

411 300 000 ₽

офис 863 кв.м., этаж 6/6

Большая Садовая улица, 5

Маяковская, 5 мин. пешком

340 885 000 ₽

офис 950 кв.м., этаж 1/5

улица Спиридоновка, 27/24

Маяковская, 8 мин. пешком

431 515 175 ₽

Купить офис рядом с метро Белорусская | Купить помещение в Москве | Купить офис рядом с метро Тверская

Установите мобильное приложение ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

здание

Москва, район Тверской, 2-я Брестская ул., 8

Показать на карте

Маяковская 4 мин. пешком

Получить больше звонков! Просмотров: всего 3, за сегодня 0 ₽ Платное
вчера, 02:01

1 550 155 000 руб.
365 000 руб за м²

Общая информация:

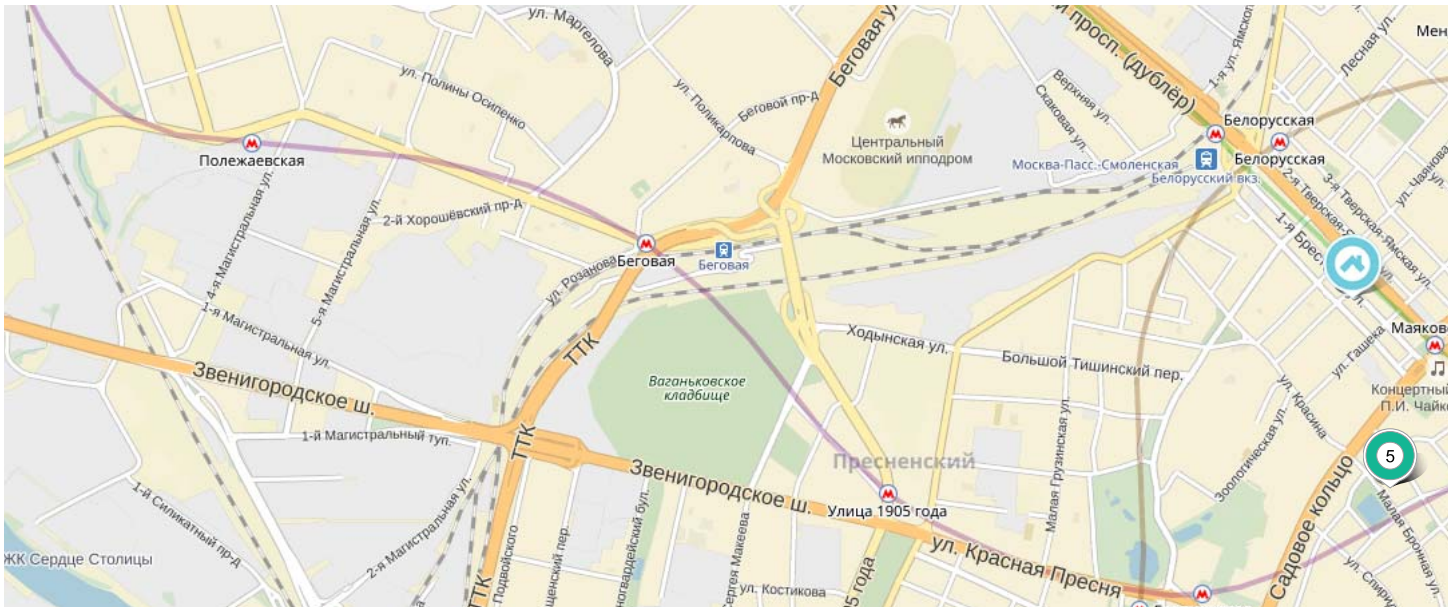
Этаж:	1 / 6
Площадь:	4247,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	15 +
Охрана:	нет

Здание (ОСЗ). 4 мин. пешком от м. Маяковская. Продаем во многофункциональном комплексе Сады Пекина «А класс» офисное здание. В комплексе есть и собственный офисно-административный корпус, фасад которого выходит на улицу Гашека. В нем шесть надземных этажей, а площадь арендуемых помещений составит 6500 м2. И, разумеется, под кварталом расположен вместительный двухуровневый паркинг. Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, смешанная. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение. Парковка: подземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Лот 18873

Rentavik Real Estate
+7 495 768-37-33 , +7 915 236-96-78
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Рассчитать стоимость переезда

Карта 360° Панорамы Похожие рядом



Поделиться в

Похожие предложения

здание 4267 кв.м., этаж /6

улица Гашека, 12С1

Маяковская, 3 мин. пешком

1 409 000 000 ₽

здание 4267 кв.м., этаж 1/6

улица Гашека, 12С1

Маяковская, 3 мин. пешком

1 408 110 000 ₽

здание 3690 кв.м., этаж 1/9

2-я Брестская улица, 30

Маяковская, 5 мин. пешком

1 038 240 000 ₽

здание 4248 кв.м., этаж /6

Большая Садовая улица, 5к2

Маяковская, 4 мин. пешком

1 409 000 000 ₽

здание 1627 кв.м., этаж 1/4

Васильевская улица, 13

Маяковская, 7 мин. пешком

1 093 667 800 ₽

Купить помещение в Москве | Купить 2-комнатную квартиру на улице Вакуленчука в городе Севастополь | Купить здание рядом с метро Белорусская | Купить здание рядом с метро Тверская

Установите мобильное приложение ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

здание

Москва, район Тверской, 2-я Брестская ул., 30

Показать на карте

Белорусская 6 мин. пешком

Получить больше звонков! Просмотров: всего 107, за сегодня 0 ₽ Платное

15 Май, 20:36

12 500 000 $ ~ 811 118 750 руб

3 378 $ (219 221 руб) за м²

Общая информация:

Площадь:	3700,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Класс строения:	А+
Лифт:	есть
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Продается банковское здание в центре Москвы ОСЗ.Общая площадь 3700 кв.м. под ключ.Паркинг на 33м/места. Агентам и посредникам БОНУС СОЛИДНЫЙ!!!

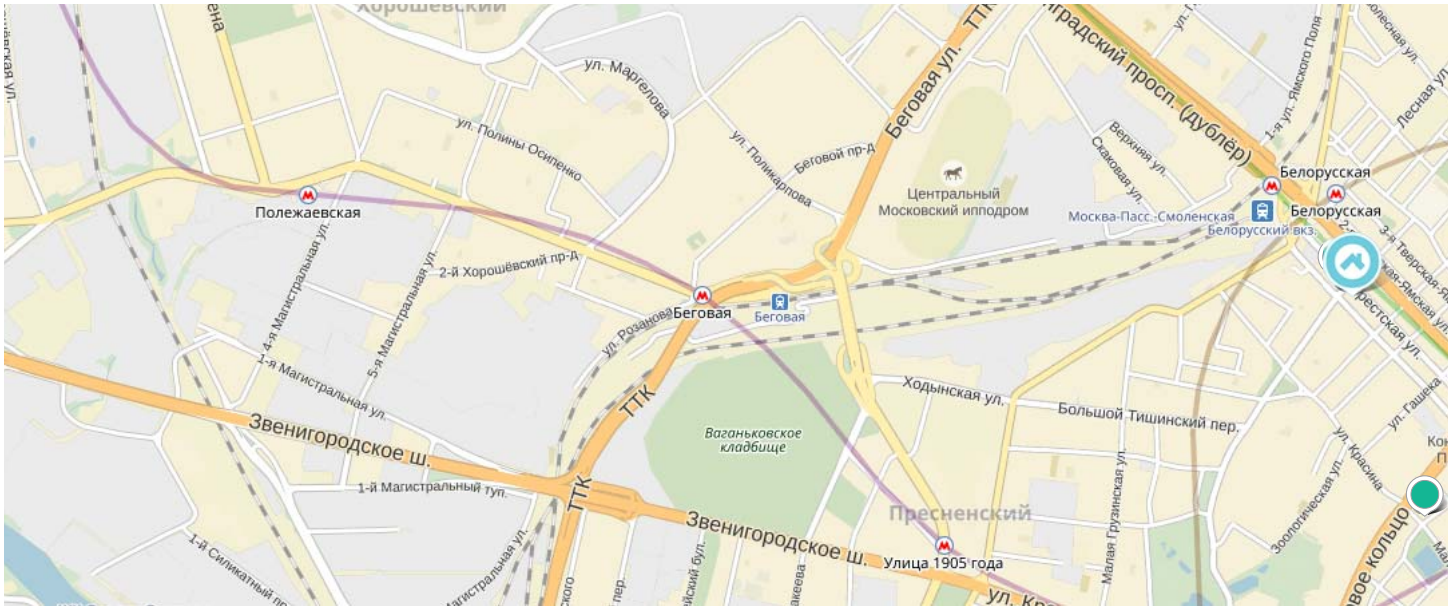
Ассоциация Жилищного Сотрудничества

+7 926 526-33-95

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Рассчитать стоимость переезда

Карта 360° Панорамы Похожие рядом



Поделиться в

Похожие предложения

здание 3690 кв.м., этаж 0/9

здание 1390 кв.м., этаж 7/7

здание 6225 кв.м., этаж 8/8

здание 2300 кв.м., этаж /3

здание 1631 кв.м., этаж 1/5

2-я Брестская улица, 30
Белорусская, 6 мин. пешком
1 051 209 900 ₽

2-я Брестская улица, 32
Белорусская, 5 мин. пешком
973 342 500 ₽

4-й Лесной переулок, 13
Белорусская, 3 мин. пешком
1 622 237 500 ₽

Большой Тишинский переулок, 8С1
Белорусская, 8 мин. пешком
395 000 000 ₽

Васильевская улица, 13
Белорусская, 7 мин. пешком
778 674 000 ₽

Снять квартиру рядом с метро Перово | Купить помещение в Москве | Купить здание рядом с метро Маяковская

Установите мобильное приложение ЦИАН

Мы отправим на ваш номер sms со ссылкой на приложение

+7 ОТПРАВИТЬ

Приложение ЦИАН доступно для iOS, Android и Windows Phone.
Вы можете скачать его бесплатно в вашем магазине приложений.

офис

Москва, район Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 8

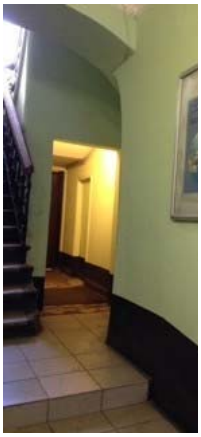
Показать на карте

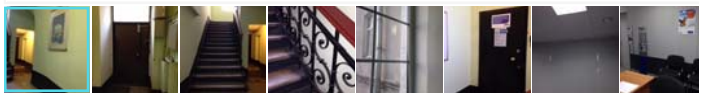
Маяковская 3 мин. пешком

Получить больше звонков! Просмотров: всего 104, за сегодня 0 вчера, 09:26

200 000 руб.

16 000 руб. за м² в год, комиссия 30%





Общая информация:

Этаж:	3 / 5
Площадь:	150,0 м²
Комнаты:	7
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	5
Лифт:	нет
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Сдаю помещение под офис или квартиру в центре Москвы, метро Маяковская 3 мин пешком,в старинном особняке, окна на 1 Тверскую-Ямскую и во двор, отличный пешеходный трафик, возможность разместить заметную рекламу, есть небольшая парковка во дворе. Отдельный свободный вход с двух сторон. Помещение под охраной, железная дверь, капитальный ремонт сделан 2 года назад, поменяли электрику, сантехнику, полы, стены, потолки и окна.Возможна косметика. В помещении кабинетная планировка, есть серверная, в кабинетах есть перегородки, зал приема посетителей, два санузла, коридор, есть кондиционеры. Сдаётся на долгий срок, 200 000 рублей в месяц+коммунальные платежи, небольшой торг уместен. Пожалуйста, звоните.

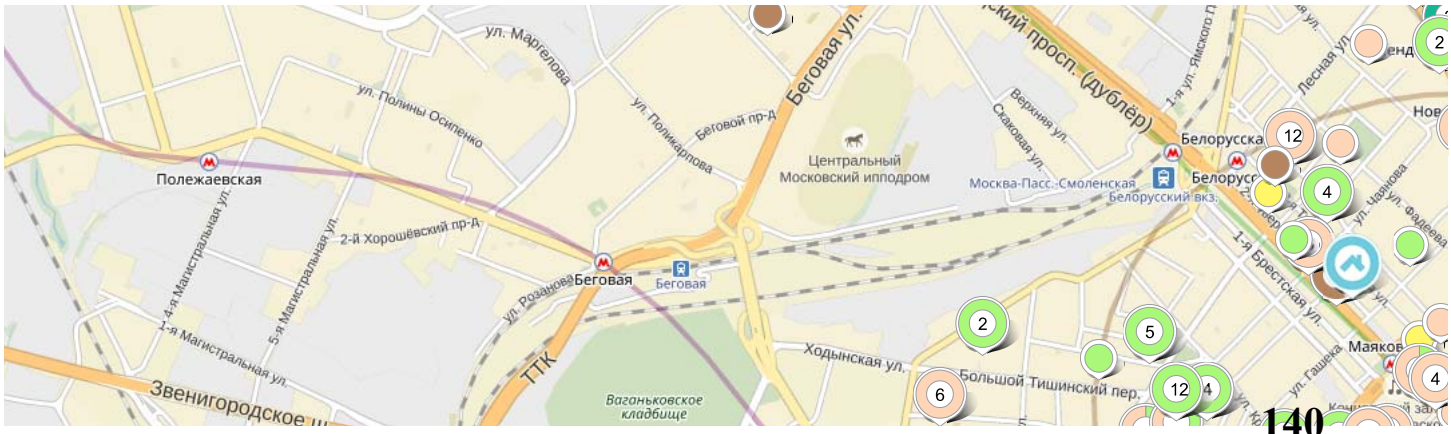
Представитель: ID56689

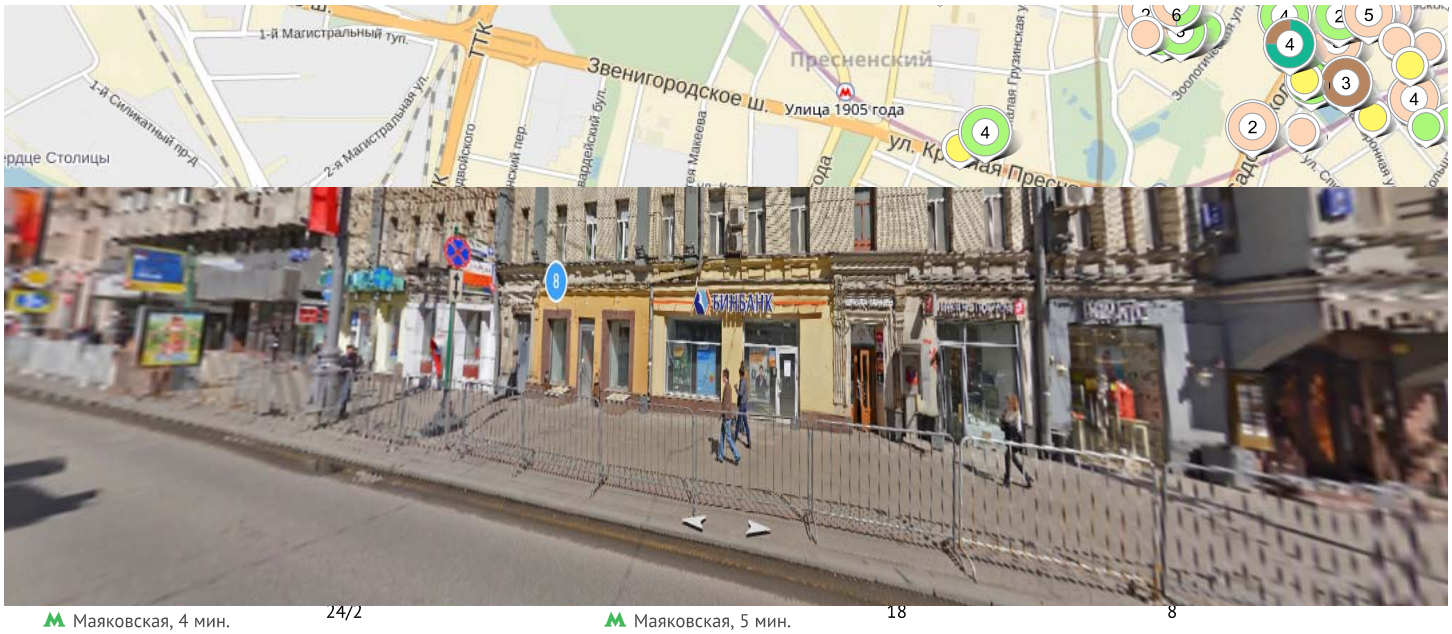
+7 926 531-26-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Рассчитать стоимость переезда

Карта 360° Панорамы Похожие рядом





Маяковская, 4 мин. пешком
255 000 ₽

24/2
Маяковская, 8 мин. пешком
195 000 ₽

Маяковская, 5 мин. пешком
297 500 ₽

18
Маяковская, 2 мин. пешком
164 500 ₽

8
Маяковская, 2 мин. пешком
300 000 ₽

Снять офис рядом с метро Белорусская | Снять офис рядом с метро Тверская | Снять помещение в Москве | Купить 3-комнатную квартиру на улице Ворошилова в городе Ижевск

Установите мобильное приложение ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

офис

Москва, район Тверской, 2-я Брестская ул., 8

Показать на карте

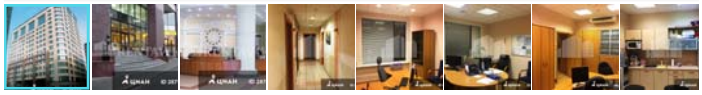
Маяковская 4 мин. пешком

Получить больше звонков! Просмотров: всего 49, за сегодня 0 Премиум

вчера, 18:01

381 333 руб.

32 000 руб. за м² в год, комиссия 0%



Общая информация:

Этаж:	10 / 16
Площадь:	143,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	субаренда
Пропускная система:	есть
Мебель:	есть мебель
Телефонные линии:	3 +
Охрана:	есть

Бизнес-центр класса А. 4 мин. пешком от м. Маяковская. Бизнес-центр "Панорама" расположен в престижном Центральном Деловом Районе столицы, в непосредственной близости от важнейших транспортных магистралей - Тверской улицы, Садового Кольца и Ленинградского шоссе. Бизнес-центр представляет собой 16-этажное здание с панорамным остеклением и высоким потолком. Инфраструктура офисного центра обеспечена ритейл-зоной 1-ого этажа, несколькими кафе, отделением банка, а также ресторанами международной кухни, бутиками и пятизвездочными гостиницами, расположенными в шаговой доступности. Бизнес-центр оборудован подземным паркингом. Количество этажей: 16, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: подземная. Лифты: 4 (ОТИС). Провайдеры: Комстар, Билайн. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк, фитнесс центр. Лот 26453

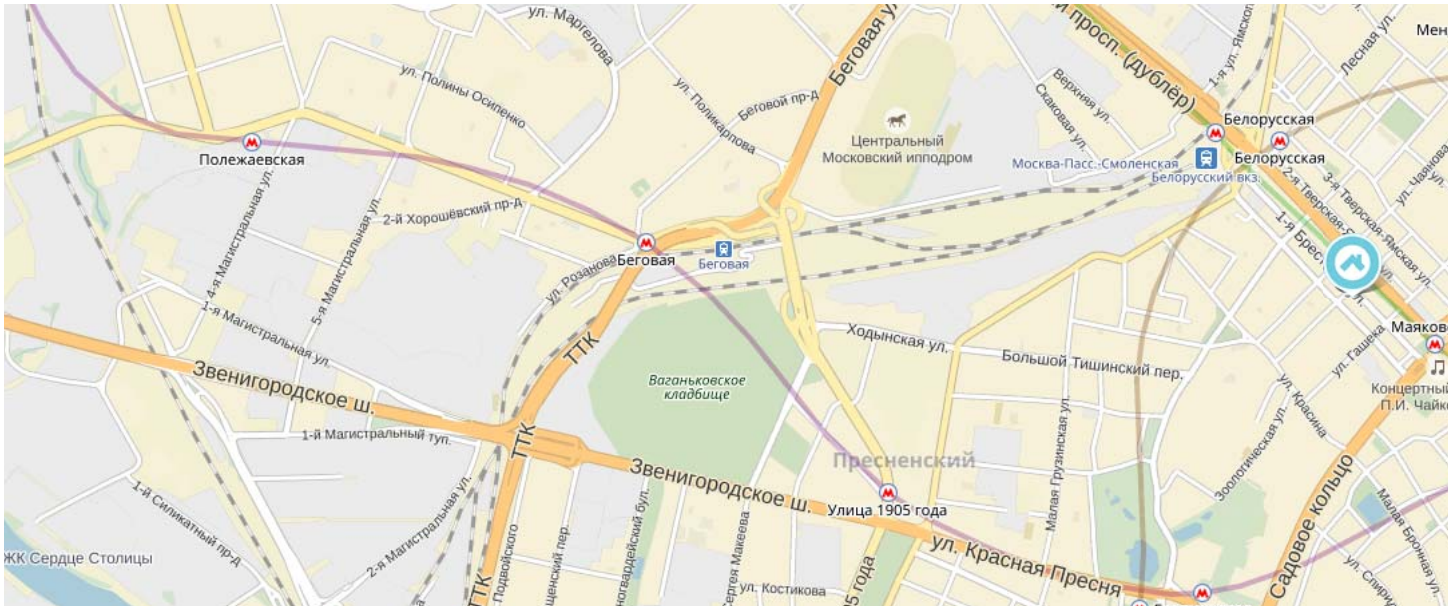
Rentavik Real Estate

+7 495 768-37-33 , +7 915 236-96-78

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Рассчитать стоимость переезда

Карта 360° Панорамы Похожие рядом



Поделиться в

Похожие предложения

офис 147 кв.м., этаж 3/6

Большая Садовая улица, 10

Маяковская, 7 мин. пешком

300 000 ₽

офис 116 кв.м., этаж 1/10

улица Гашека, 7С1

Маяковская, 9 мин. пешком

338 333 ₽

офис 54 кв.м., этаж 5/10

Большая Садовая улица, 5

Маяковская, 5 мин. пешком

135 000 ₽

офис 146 кв.м., этаж 4/6

Большая Садовая улица, 10

Маяковская, 4 мин. пешком

300 000 ₽

офис 100 кв.м., этаж 2/6

улица Юлиуса Фучика, 6С2

Маяковская, 7 мин. пешком

183 333 ₽

Снять офис рядом с метро Белорусская | Снять офис рядом с метро Тверская | Купить помещение в Вологодской области | Снять помещение в Москве | Снять офис класса С рядом с метро Белорусская

Установите мобильное приложение ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

офис

Москва, район Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул.

Показать на карте

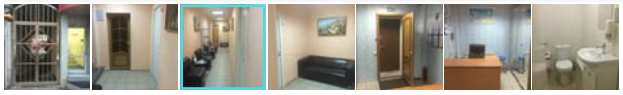
Маяковская 2 мин. пешком

Получить больше звонков!

Просмотров: всего 280, за сегодня 1 16 Май, 10:21

199 900 руб.

23 290 руб. за м² в год, комиссия 0%



Общая информация:

Этаж:	1 / 6
Площадь:	103,0 м²
Комнаты:	4
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	по желанию
Телефонные линии:	4 +
Лифт:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Предлагается в аренду ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ пл 103 кв.м. с отдельным входом с улицы на 1-м этаже презентабельного адм. здания в непосредственной близости от выхода ст. метро Маяковская. Отличное состояние, ЕВРОРЕМОНТ, 3 кабинета, ресепшен и свой с/узел. ПРОХОДНОЕ место, очень близко от метро, подходит под ЮР.-ТУР. УСЛУГИ, МЕД.ЦЕНТР (была стоматологическая клиника). Прямая аренда от собственника, возможен долгосрочный договор, предоставляется юр. адрес. ЗВОНИТЕ! ЛУЧШИЙ ВАРИАНТ! Оперативный просмотр с нашим специалистом.

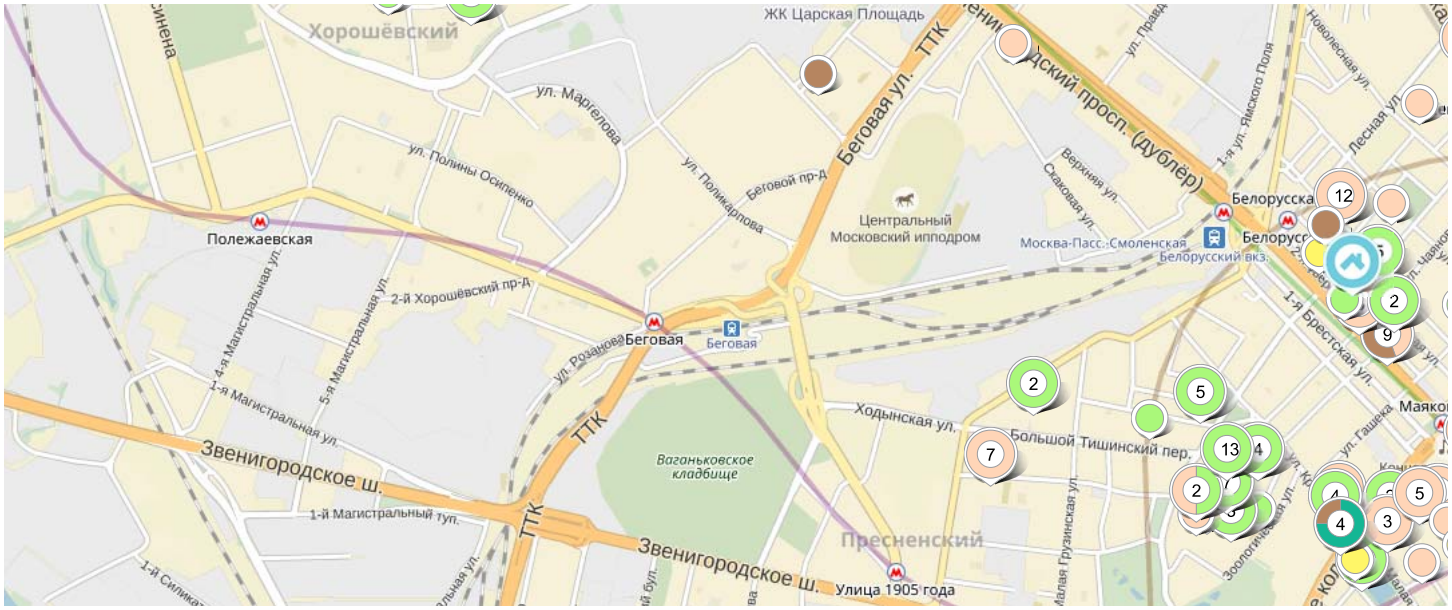
Представитель: ID 3321

+7 965 146-00-40 , +7 495 585-69-28

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Рассчитать стоимость переезда

Карта 360° Панорамы Похожие рядом



Поделиться в

Похожие предложения

офис 110 кв.м., этаж 7/12

Оружейный переулок, 15А

Маяковская, 6 мин. пешком

165 000 ₽

офис 100 кв.м., этаж 2/6

улица Юлиуса Фучика, 6С2

Маяковская, 7 мин. пешком

183 333 ₽

офис 78 кв.м., этаж 5/6

2-я Тверская-Ямская улица,

Маяковская, 1 мин. пешком

136 900 ₽

офис 132 кв.м., этаж 2/5

Ермолаевский переулок,

Маяковская, 10 мин. пешком

275 000 ₽

офис 96 кв.м., этаж 1/6

улица Фадеева, 5С1

Маяковская, 5 мин. пешком

190 000 ₽

Снять офис рядом с метро Белорусская | Снять офис рядом с метро Тверская | Снять помещение в Москве

Установите мобильное приложение ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

офис

Москва, район Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 7 Показать на карте

Маяковская 3 мин. пешком

Получить больше звонков! Просмотров: всего 1264, за сегодня 0 вчера, 17:47

54 500 руб.
21 800 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

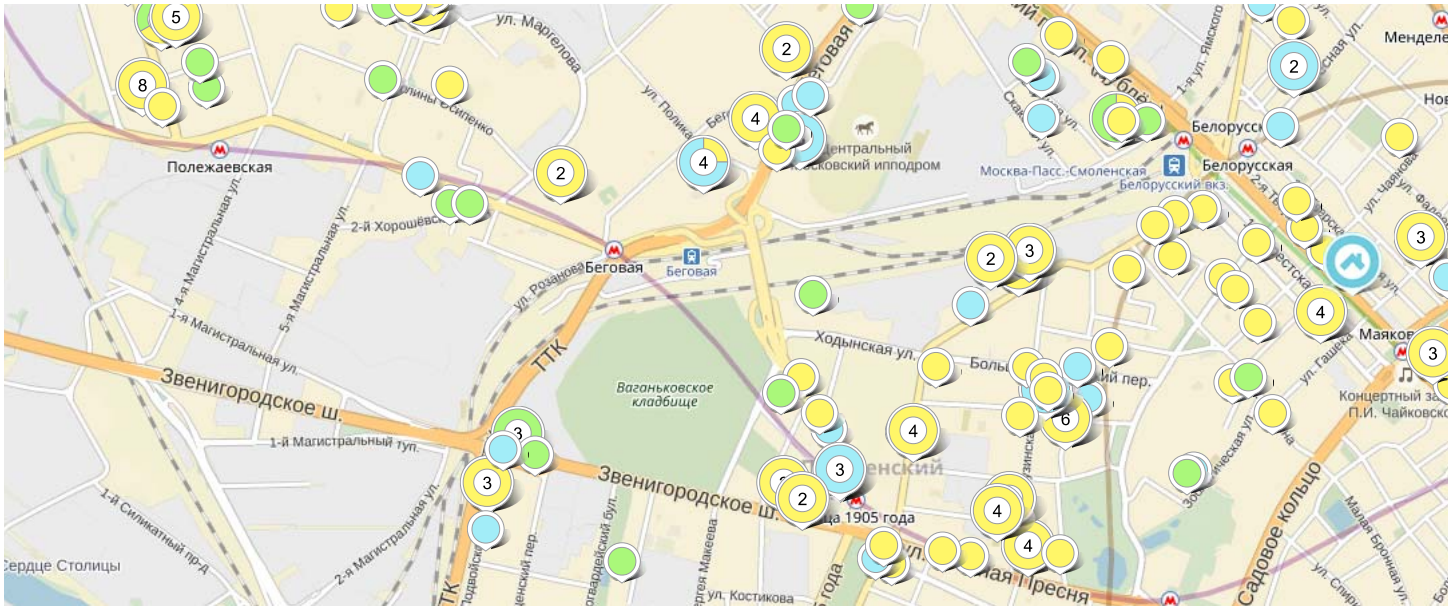
Этаж:	1 / 9
Площадь:	30,0 м² , можно частями от 20,0 м²
Комнаты:	2
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	1
Лифт:	нет
Парковка:	нет
Охрана:	нет
Интернет:	нет

Уютный офис в шаговой доступности от 2х станций метро-Маяковская и Белорусская. Субаренда. Высокий 1-й этаж жилого дома, вход через подъезд,ремонт класса Б:ковролин,обои под покраску,кондиционеры,пластиковые окна,телефон,интернет.Под тихий офис,услуги,студию дизайна,строительную компанию,архитектурное бюро.Планировка-2 кабинета.

Представитель: Гермес
+7 985 220-07-08
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Рассчитать стоимость переезда

Карта 360° Панорамы Похожие рядом



Поделиться в

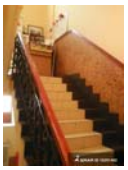
Похожие предложения

офис 34 кв.м., этаж 3/6

2-я Тверская-Ямская улица,

Маяковская, 1 мин. пешком

59 900 ₽



офис 48 кв.м., этаж 4/5

1-я Тверская-Ямская улица, 8

Маяковская, 2 мин. пешком

55 000 ₽

офис 33 кв.м., этаж 4/14

Садовая-Триумфальная улица, 12/14

Маяковская, 4 мин. пешком

52 000 ₽

офис 23 кв.м., этаж 5/5

1-я Тверская-Ямская улица, 6

Маяковская, 1 мин. пешком

51 750 ₽

офис 30 кв.м., этаж 2/8

2-я Тверская-Ямская улица, 40

Маяковская, 5 мин. пешком

55 000 ₽

Снять офис рядом с метро Белорусская | Снять офис рядом с метро Тверская | Снять помещение в Москве | Купить 1-комнатную квартиру в ЖК Трилогия на улице Трехгорный Вал в Москве

Colliers INTERNATIONAL
Accelerating success.

Обзор рынка офисной недвижимости

Предложение

Под влиянием сезонного фактора и ухудшения условий банковского финансирования динамика ввода в эксплуатацию офисов снижается, значительная доля объектов строительства возводится замедленными темпами. По итогам первых трех месяцев 2016 г. прирост площадей составил 63,1 тыс. м², что на 45% ниже показателя за аналогичный период прошлого года (115,1 тыс. м²). Совокупный объем рынка офисных помещений насчитывает 16,8 млн м².

Весь объем ввода с начала 2016 г. был представлен бизнес-центрами класса B+. К наиболее заметным из появившихся относится БЦ «Декарт» офисной площадью 28,1 тыс. м², расположенный на территории бизнес-парка Nagatino i-land.

Общий объем существующего предложения сохраняет по своей структуре распределение по классам 2015 г.: наибольшую долю офисов формирует класс B+ – 48%. На класс A приходится менее четверти всего объема предложения (23%), в то время как доля офисов класса B- составляет 29%. Как и в предыдущие два года, в течение 2016 г. мы будем наблюдать равномерное распределение введенных площадей между классами A и B.

Распределение ввода по территориальному признаку по-прежнему имеет децентрализованный характер. Так, весь объем введённых площадей в I квартале 2016 г. пришелся на удаленные от ЦДР районы за пределами Третьего транспортного кольца: 44% – на Юг, 43% – на Северо-Запад столицы и 11% – на Ленинградский субрынок. В целом по году мы ожидаем, что основной прирост предложения придется на зону ММДЦ «Москва-Сити» (44% от ожидаемого показателя прироста) и на юго-западное направление за пределами ЦДР (20%).

Основные индикаторы рынка

ПОКАЗАТЕЛЬ	I КВ. 2015	I КВ. 2016
Общий объем предложения, млн м²	16,0	16,8
Класс A	3,5	3,8
Класс B	12,5	12,9
Объем ввода, тыс. м²	115,1	63,1
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	255,0	163,0
Доля вакантных площадей, %	14,3	13,4
Класс A	27,3	21,9
Класс B	10,6	13,9
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, Центральный деловой район, $/м²/год	590	445
Класс A	740	520
Класс B	445	350

Источник: Colliers International

Динамика ввода офисных площадей

Источник: Colliers International

Спрос

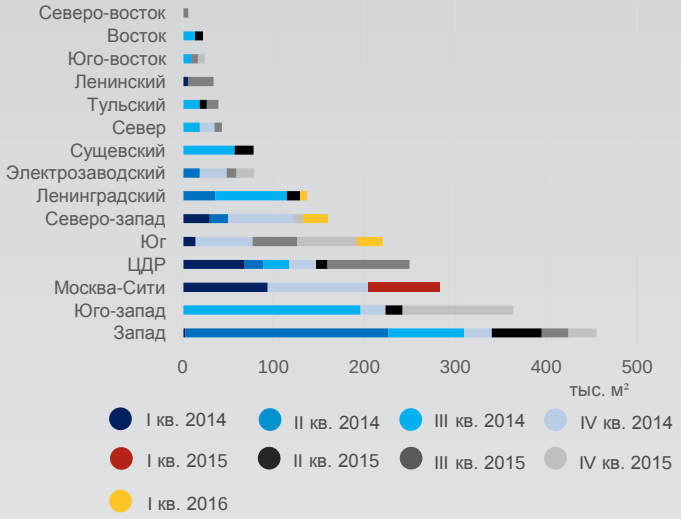
Традиционно начало года оказалось не слишком активным с точки зрения аренды и покупки офисной недвижимости. Общий объем новых сделок составил 163 тыс. м² , что значительно (на 36%) ниже показателей, продемонстрированных рынком в прошлом году (255 тыс. м² в I квартале 2015 г.), и на 10% меньше результата предшествующего квартала. При этом, доля сделок продления и переподписания в совокупном объеме заключенных транзакций выше прошлогоднего уровня.

Примерно 40% площадей было арендовано и куплено в I квартале в сегменте офисов класса А. Такой объем в целом соответствует квартальному распределению предыдущего года, ввиду чего говорить о смещении спроса в более дорогой сегмент не приходится.

Наибольший интерес со стороны арендаторов и покупателей наблюдался в районах внутри ЦДР, в зоне ММДЦ «Москва-Сити» и на юге столицы: на них пришлось 24%, 19% и 16% от объема заключенных сделок соответственно. Примечательно увеличение доли ММДЦ «Москва-Сити» в структуре спроса, что в первую очередь связано с повышением ценовой доступности офисов в этом районе, прежде предлагавшихся по завышенной ставке (за год снижение ставки аренды в долларовом эквиваленте в среднем по району составило 25%).

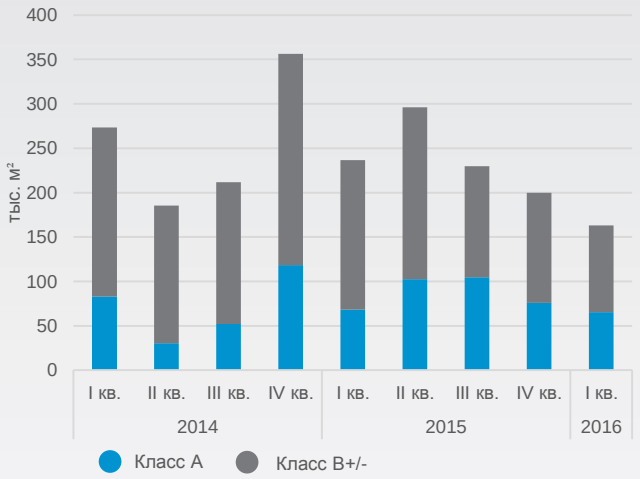
По итогам первого квартала наблюдается снижение объема сделок со стороны иностранных компаний: в общей структуре спроса их доля уменьшилась с 40% в IV квартале 2015 г. до 20%. За год снижение также составило 20 п. п. (в I квартале 2015 г. иностранные компании закрыли порядка 40% сделок). Несмотря на то, что новые сделки все же заключаются иностранными компаниями, изменился не только размер запрашиваемого офиса, но и характер активности существующих иностранных резидентов: все чаще текущие договоры аренды переподписываются с уменьшением занимаемых площадей.

Распределение нового предложения по районам



Источник: Colliers International

Динамика объема сделок по классам



Источник: Colliers International

Структура спроса в зависимости от страны происхождения

Источник: Colliers International

Структура сделок аренды по типу

Источник: Colliers International

На внутреннюю структуру спроса в значительной степени повлияла крупная сделка по приобретению представительствами городской администрации 30 тыс. м² в БЦ «ОКО». Благодаря закрытию данной транзакции доля некоммерческих структур в общем объеме сделок с начала года увеличилась до 35%, тогда как в 2015 г. они формировали не более 10% от объема спроса. Традиционно активными были производственные компании, на которые пришлось 14% заключенных сделок. Стоит отметить значительный рост доли компаний строительного сектора: по итогам I квартала 2016 г. они сформировали 13% (за аналогичный период 2015 г., как и за весь прошлый год, их доля не превышала 5%).

Вакантные помещения

Вакантность в I квартале 2016 г. на офисном рынке снизилась с 13,9% до 13,4%, что объясняется не только замедлением темпов ввода, но и приобретением башни «Евразия» банком ВТБ с последующей консолидацией в ней управляющих структур компании.

Общий объем свободного предложения насчитывает по итогам I квартала 2,2 млн м², из которых 37% образуют помещения класса А, 47% приходится на класс В+ и 16% соответствуют классу В-. Доля вакантных площадей в классе А составила 21,9% – на 4 п. п. ниже, чем в прошлом квартале, что объясняется закрытием ряда крупных сделок. В классе В+/- средний уровень свободных площадей соответствует показателю в 10,9% – на 0,4 п. п. выше результата IV квартала 2015 г.

С начала года наблюдался интерес к офисным помещениям в ММДЦ «Москва-Сити», выраженный в закрытии нескольких сделок, за счет чего объем свободного предложения за три месяца значительно снизился – с 31% до 17,6%, причем активность спроса существенна и без учета сделки с башней «Евразия». На текущий момент самая большая доля свободного предложения отмечена на западе столицы (29%) и на юго-западе (26%) за пределами ЦДР. В пределах ЦДР данный показатель остался неизменным и составил 8%.

Цены продаж

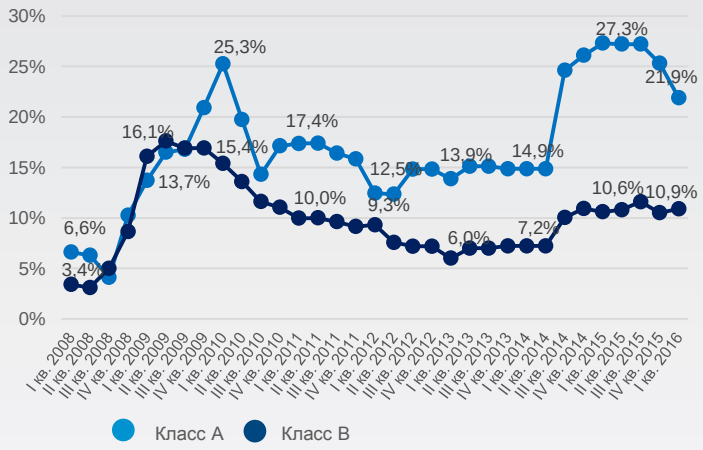
В сегменте продаж офисной недвижимости в I квартале 2016 г. нашли свое продолжение основные тренды прошлого года: подавляющее число лотов предлагается по рублевым ценам, с которых собственники готовы предоставлять существенный дисконт, поскольку основным драйвером спроса остаются низкие коммерческие условия. Вместе с этим предпосылок к сокращению периода заключения сделок пока не наблюдается.

Распределение спроса по секторам экономики в I кв. 2016

*Другие секторы включают в себя ИП, медиа, фармацевтические и другие компании.

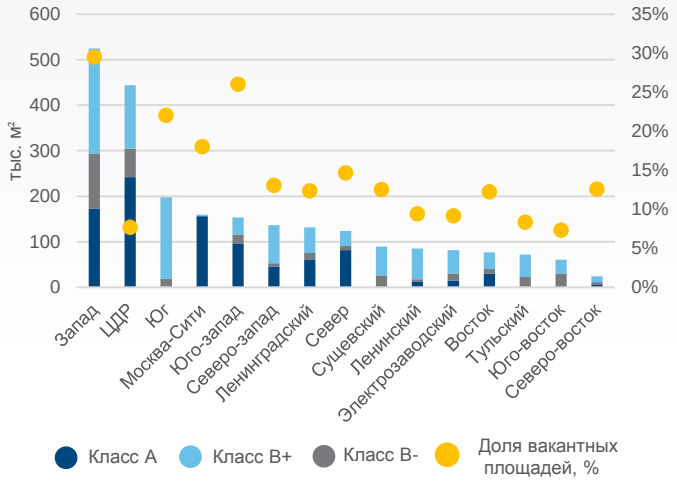
Источник: Colliers International

Доля свободных площадей по классам



Источник: Colliers International

Распределение объемов свободного предложения по субрынкам в I кв. 2016



Источник: Colliers International

Ценовые показатели сохраняются на уровне конца 2015 г.: в бизнес-центрах класса А средняя по рынку цена продажи составила 275 000 руб./м², в комплексах класса В+/- средние цены варьируются в диапазоне 120 000 – 160 000 руб./м².

В структуре предложения лидирующее положение занимают западное направление за пределами ЦДР, где сосредоточена почти половина маркетируемых офисных предложений. На втором месте юго-запад с долей 14%, и около 7-10% сконцентрировано в пределах ЦДР. По стоимости также лидируют районы в центре города, где помещения классов А, В+/- предлагаются в среднем по 315 000 руб./м², а также офисы в башнях ММДЦ «Москва-Сити». Запрашиваемая стоимость продажи сохранилась на уровне начала года и составила 245 000 – 450 000 руб./м².

В более удаленных от ЦДР районах, вблизи ТТК, основную долю предложения формируют здания класса В+/-, где запрашиваемая средняя цена составляет 180 000 руб./м² для класса В+ и 150 000 руб./м² – для класса В-. Объекты, находящиеся на удалении ТТК в сторону МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 170 000 руб./м² в классе А и 115 000 – 130 000 руб./м² в классе В+/В-.

Ставки аренды

С начала года повсеместного снижения запрашиваемой ставки аренды не наблюдалось, при этом приведенный показатель, как и прежде, зависим от изменения курса доллара США, вследствие чего он скорректировался вниз на 10% в соответствии с установившимся средним курсом валют. Что касается рублевых ставок на офисные помещения, то средняя запрашиваемая стоимость аренды в рублях изменилась незначительно.

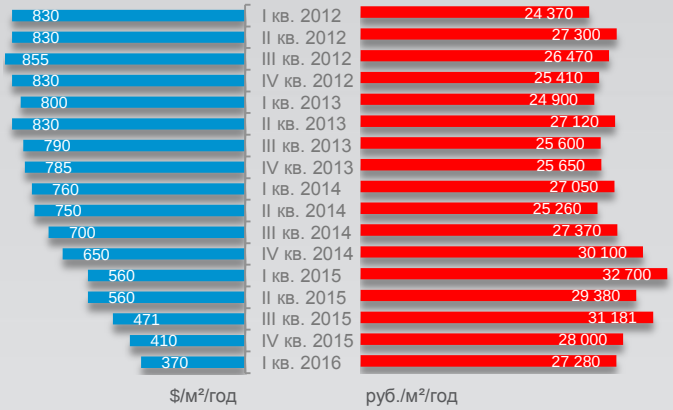
> Средневзвешенная приведенная ставка аренды в долларах США для офиса класса А составляет $370/м²/год, для помещения класса В – $190/м²/год.

> Средневзвешенная приведенная ставка аренды, номинированная в рублях, для офисных помещений класса А составила 27 280 руб./м²/год, для класса В – 13 865 руб./м²/год.

В I квартале продолжился переход запрашиваемых ставок из долларов США в рубли: по итогам трех месяцев в классе А соотношение рублевых и долларовых предложений составило 55% к 45%. Для сравнения в прошлом квартале оно имело обратную пропорцию 45% к 55%. В классе В+/- по рублевым ставкам экспонируется более 90% офисов.

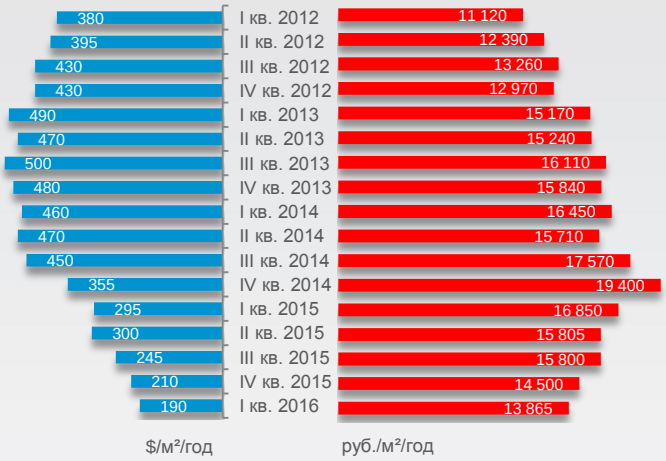
Дальнейшее развитие тренда по переходу ставок в рублевую зону в классе А будет ограниченным, так как многих собственников будут удерживать от подобного шага имеющиеся валютные кредитные обязательства. Однако они будут искать другие возможности договариваться с потенциальным арендатором, например, фиксировать верхнюю границу валютного коридора.

Динамика приведенной базовой ставки аренды, класс А



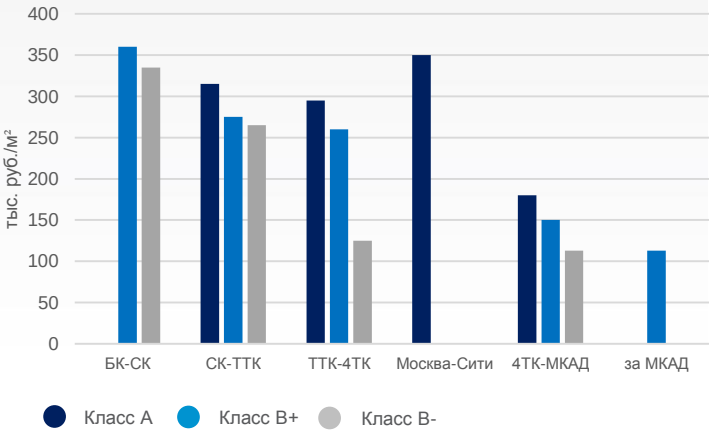
Источник: Colliers International

Динамика приведенной базовой ставки аренды, класс В



Источник: Colliers International

Распределение запрашиваемых цен продаж по удаленности от центра Москвы в I кв. 2016



Источник: Colliers International

Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидаемые к вводу до конца 2016

КЛАСС	ВАКАНТНОСТЬ	СТАВКА
1-14 ЦДР		
A	15,0%	$516**
B+	5,6%	$394**
B-	3,7%	$243**
15 МОСКВА-СИТИ		
A	19,7%	$423*
B+	3,3%	$445**
B-		
16a-16c ЛЕНИНГРАДСКИЙ		
A	17,3%	$407*
B+	11,6%	$219*
B-	6,2%	$117*
17 СУЩЕВСКИЙ		
A	21,3%	$255*
B+	16,2%	$127*
B-	2,3%	$190**
18 ЭЛЕКТРОЗАВОДСКИЙ		
A	39,6%	$259*
B+	9,0%	$180**
B-	2,9%	$111**
19a-19b ТУЛЬСКИЙ		
A	0%	
B+	6,2%	$210*
B-	13,1%	$162**
20a-20b ЛЕНИНСКИЙ		
A	32,0%	$275*
B+	7,6%	$240**
B-	10,6%	$187*
СЕВЕР		
A		
B+	21,1%	$130*
B-	8,4%	$123**
СЕВЕРО-ВОСТОК		
A		
B+	18,5%	$200**
B-	0%	
СЕВЕРО-ЗАПАД		
A	21,3%	$190*
B+	14,5%	$135*
B-	2,6%	$110**
ЗАПАД		
A	45,1%	$247*
B+	29,8%	$212*
B-	19,4%	$117**
ВОСТОК		
A		
B+	18,6%	$146*
B-	7,1%	$86**
ЮГ		
A		
B+	26,6%	$142*
B-	9,1%	$80**
ЮГО-ВОСТОК		
A	49,6%	$273*
B+	9,6%	$171*
B-	3,5%	$88*
ЮГО-ЗАПАД		
A	37,4%	$173*
B+	13,3%	$181*
B-	37,8%	$134**

1, 5, 9 — ПРЕМИАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

* - предложения преимущественно в состоянии «под отделку»

** - предложения преимущественно в состоянии «с отделкой»

На рынке отмечаются примеры использования отрицательной индексации ставки при заключении договора аренды. При таком коэффициенте ставка ежегодно понижается на установленный процент, что говорит о продолжающейся адаптации собственников к текущим рыночным условиям и возможностям арендаторов. Этот принцип более актуален для только что построенных бизнес-центров с высокой долей вакантных площадей, где собственникам необходим хотя бы минимальный арендный поток. Подобная схема актуальна и для арендаторов в случае, когда суммарный объем платежей не превышает запланированного компанией-арендатором бюджета на аренду.

Тенденции и прогнозы

- Процесс возведения новых объектов в 2016 г. будет проходить замедленными темпами, в связи с чем мы сохраняем наш прогноз относительно объемов ввода на уровне не более 500 тыс. м². Снижение продолжится и в 2017 г., ввод новых офисных площадей окажется на уровне 400 тыс. м².
- До конца 2016 г. активность арендаторов будет наблюдаться, однако на фоне экономической рецессии объемы нового спроса значительно сократятся. Хотя гибкость собственников в отношении ценовой политики как инструмент стимулирования спроса будет иметь место, платежеспособность потенциальных арендаторов весьма зависима от темпов роста экономики страны в целом. Падение объема поглощения по сравнению с 2015 г. может составить, по нашим оценкам, 30-40% – до 600 тыс. м².
- Низкий показатель ввода новых объектов, ожидаемый в 2016 г., будет способствовать сохранению баланса рынка. По нашим оценкам, общая доля вакантных площадей на рынке Москвы в 2016 г. будет колебаться на уровне 14,0-15,0%.
- Снижение запрашиваемых базовых ставок аренды, номинированных в рублях, по нашим оценкам, в среднем за 2016 г. не превысит 5-7%, а приведенные ставки аренды в долларах США будут варьироваться в зависимости от изменения курсов валют.
- Арендная плата остается многокомпонентной величиной, каждую из частей которой арендатор может в той или иной степени оптимизировать, причем как в процессе пересмотра существующих договоров, так и при заключении новых договоров аренды – в случае переезда или расширения.
- Обобщая, можно сказать, что основные изменения будут касаться не самого размера арендной ставки, который в значительной доле объектов уже находится на минимально допустимом для девелопера уровне, а скорее, оптимизации дополнительных коммерческих условий.

Офисные площади в «Москва-Сити»

ТИП ЗДАНИЯ	КОЛИЧЕСТВО ЗДАНИЙ	ПЛОЩАДЬ, М²
Введено в эксплуатацию	11	910 240
Класс А	8	793 440
Класс В+	3	116 800
В стадии строительства	4	466 200
Класс А	3	365 200
Класс В+	1	101 000
Всего	15	1 321 300

Источник: Colliers International

Объемы ввода площадей и спрос

Источник: Colliers International

Топ-5 проектов, заявленных к вводу в эксплуатацию до конца 2016

№	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, м²
1	IQ-Квартал	А	CiTer Invest B.V., Hals Development	123 000
2	Башня Федерация «Восток»	А	AEON Development	100 000
3	«Неополис»	А	A-Store Estates	48 850
4	G10, I фаза	А	«КомСтрин»	36 570
5	«Оазис»	В+	Группа БИН	33 000

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

Источник: Colliers International

554 офиса в **66** странах на **6** континентах

США: **153**
Канада: **34**
Латинская Америка: **24**
Тихоокеанский регион, Азия: **231**
Европа, Ближний восток, Африка: **112**

$2,5
млрд
годовой доход

185,8
млн м^2
в управлении

16 000
профессионалов

Colliers International Россия

123317 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52-й этаж
Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. 3
БЦ «Северная Столица»
Тел. +7 812 718 36 18

colliers.ru

Николай Казанский
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин
Партнер
vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик
Партнер, исполнительный директор департамента рынков капитала
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова
Партнер, региональный директор департамента торговой недвижимости
anna.nikandrova@colliers.com

Маргарита Аристархова
Региональный директор департамента управления недвижимостью
margarita.aristarkhova@colliers.com

Амель Джерруди
Исполнительный директор департамента управления проектами и контроля строительства
amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова
Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и офисной недвижимости
vera.zimenkova@colliers.com

Андрей Косарев
Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге
andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Николаев
Региональный директор департамента стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов
Региональный директор департамента оценки
dmitry.romanov@colliers.com

Элеонора Богданова
Директор по развитию бизнеса складского и индустриального направления
eleonora.bogdanova@colliers.com

Кермен Мастиев
Директор отдела продаж офисной недвижимости
kermen.mastiev@colliers.com

Франсуа Нонненмашер
Директор департамента представления интересов арендаторов
francois.nonnenmacher@colliers.com

Екатерина Подлесных
Руководитель департамента street retail по России
ekaterina.podlesnykh@colliers.com

Екатерина Фонарева
Директор департамента жилой недвижимости
ekaterina.fonareva@colliers.com

Саян Цыренов
Директор департамента рынков капитала
sayan.tsyrenov@colliers.com

Ольга Козлитина
Региональный директор департамента маркетинга и PR
olga.kozlitina@colliers.com

Вероника Лежнева
Директор департамента исследований
veronika.lezhneva@colliers.com

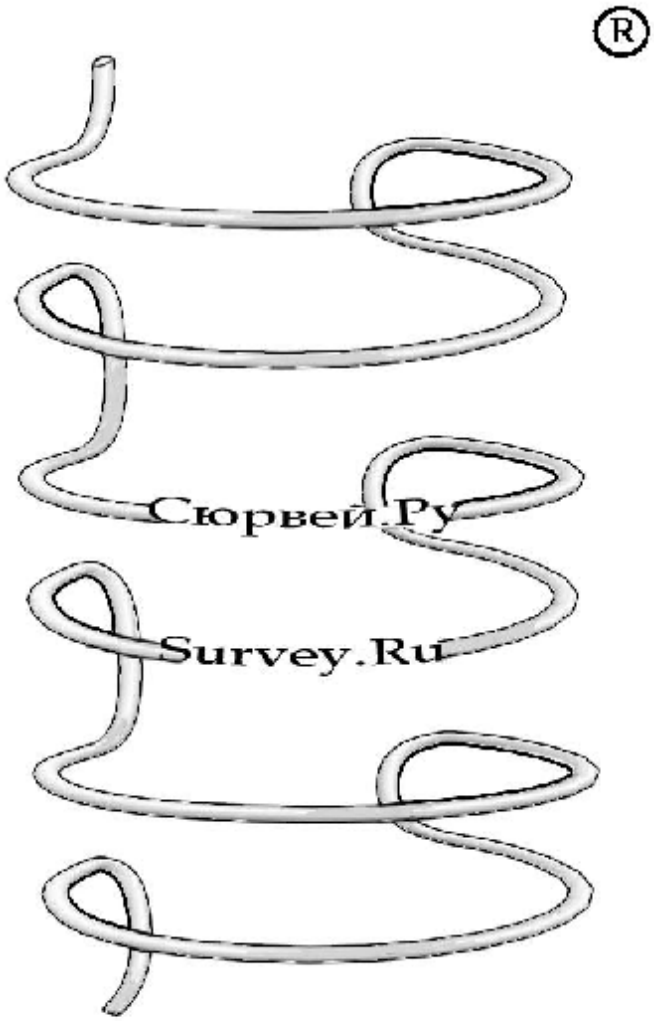
Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIG) является мировым лидером в области коммерческой недвижимости. Компания насчитывает более чем 16 000 профессионалов, работающих в 554 офисах в 66 странах мира. Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных консалтинговых и агентских услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя брокеридж, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью и активами, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Colliers International уже 10 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира (The Global Outsourcing 100)» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP), что является уникальным случаем на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости. Согласно последнему исследованию The Lipsey Company и журнала National Real Estate Investor, Colliers International входит в тройку самых узнаваемых в мире брендов на рынке коммерческой недвижимости.

Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году, на сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников. Компания является членом «Ассоциации менеджеров России», Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.

Copyright © 2016 Colliers International.

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Colliers INTERNATIONAL

Accelerating success.

Заключительный лист отчета