

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 124/06-10

"Определение величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки – нежилого здания площадью 1 446,2 кв. м, расположенного на земельном участке общей площадью 482 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, расположенного по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8

Дата оценки: 01 июля 2016 г.

Дата составления: 01 июля 2016 г.

**Заказчик: ООО УК "НПК-Капитал (Эссет Менеджмент)"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"**

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Оценка"
("SRG-Appraisal")**

Москва 2016

Исполнительное резюме

В соответствии с Договором № 124/06 от 23 августа 2006 г. и Заданием на оценку № 10 от 22 июня 2016 г. ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG Appraisal") произвело оценку величины справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания площадью 1 446,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № 124/06-10 от 01 июля 2016 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, специалистами ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG Appraisal") был сделан вывод о том, что справедливая (рыночная)¹ стоимость объекта оценки, по состоянию на 01 июля 2016 г. округленно составляет (без учета НДС):²

459 740 000

(Четыреста пятьдесят девять миллионов семьсот сорок тысяч) руб.

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО №1, 2, 3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» от 17 декабря 2014 г., стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,

**Руководитель проектов по оценке
ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")**

Т.В. Козлова

¹ В соответствии с международным стандартом финансовой отчетности IFRS 13

² Округленно до тысяч рублей.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ.....	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4.1. Сведения о заказчике	10
4.2. Сведения об оценщике	10
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях	10
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	11
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	11
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	11
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	11
5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости.....	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	13
6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета	13
6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки	14
6.4.1. Характеристика Центрального административного округа	14
6.4.2. Характеристика района Хамовники	14
6.4.3. Характеристика объекта оценки	15
6.5. Описание количественных и качественных характеристик	17
6.5.1. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка	17
6.5.2. Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого зданий	19
6.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	25
6.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	25
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	26
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	26
7.2. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 1 квартале 2016 г.	26

7.3. Анализ рынка офисных особняков г. Москвы	28
7.3.1. Классификация	28
7.3.2. Основные показатели рынка	29
7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.....	30
7.4. Основные выводы	35
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	36
8.1. Общие сведения	36
8.2. Анализ вариантов использования условно свободных участков	36
8.3. Анализ земельного участка с существующими улучшениями	39
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	41
9.1. Обоснование выбора сравнительного подхода и метода расчета	41
9.1.1. Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода	42
9.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения	42
9.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения.....	43
9.1.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов	43
9.1.5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов).....	45
9.1.6. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений).....	47
9.2. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета.....	51
9.2.1. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода	52
9.2.2. Расчет величины доходов	52
9.2.3. Расчет величины расходов	63
9.2.4. Расчет ставки капитализации.....	65
9.2.5. Расчет стоимости методом прямой капитализации	66
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	67
11. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	70
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....	71
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	74
14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ....	82
15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	161

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 482 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, расположенные по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8 Земельный участок общей площадью 482 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, расположенный по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	• Правоустанавливающие документы на дату, ближайшую к дате оценки • Документы технической инвентаризации на дату, ближайшую к дате оценки • Документы кадастрового учета на дату, ближайшую к дате оценки • Справки от заказчика о параметрах, не закреплённых документально
Права на объект оценки, учитываемые при определении справедливой (рыночно) стоимости объекта оценки	На здание – общая долевая собственность; На земельные участки: Право аренды сроком на 5 лет до 31 декабря 2017 г.; Право аренды сроком на 5 лет до 21 сентября 2011 г.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для расчета стоимости чистых активов и составления иной отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саввинские палаты» под управлением ООО Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Справедливая (рыночная)
Дата оценки	01 июля 2016 г.
Сроки проведения оценки	5 (пять) рабочих дней
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти Российской Федерации, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
Результат определения стоимости	Итоговый результат оценки справедливой (рыночной) стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции на дату оставления отчета).

Также, Оценщик использовал Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н и Указание ЦБ РФ "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Кроме того, Оценщик использовал следующие стандарты и правила Саморегулируемой организации Региональной ассоциации оценщиков (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3):

- Стандарт 001 "Общие положения", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции);
- Стандарт 002 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции);
- Стандарт 003 "Цель оценки и виды стоимости", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции);
- Стандарт 004 "Требования к отчету об оценке", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции).

Вид определяемой стоимости

Вид определяемой стоимости – рыночная.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015), под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, т.е. 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).³

Таким образом, в рамках настоящей оценки рыночная и справедливая стоимость идентичны.

Этапы проведения оценки

Согласно ФСО-1 проведение оценки включает следующие этапы:

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

³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Настоящий отчет является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Оценщик не может принять ответственность, если она возлагается кем-то другим для объявленной цели или любой другой.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Оценка проведена на дату, максимально близкую к дате оценки. В дальнейших расчетах Оценщик исходил из допущения, что между датой осмотра и датой оценки с объектом оценки не произошло существенных изменений, влияющих на его стоимость.

Специальные допущения

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике

Табл. 4.1

Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты"
Юридический адрес	1210190, г. Москва, ул. Знаменка, д. 13, стр. 1
ОГРН	1057748363892
Дата присвоения ОГРН	26.09.2005

Источник информации: данные Заказчика

4.2. Сведения об оценщике

Исполнителем услуг по Договору является ООО "ЭсАрДжи-Оценка":

Табл. 4.2

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН	1022200911260
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	"Росгосстрах": - договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, №19/16/134/933 от 3 февраля 2016 г., страховая сумма – 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) рублей, франшиза (безусловная, по каждому страховому случаю) – не установлена, срок действия договора 12 февраля 2016 г. по 11 февраля 2017 г.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Табл. 4.3

Сведения об Оценщике

Оценщик	Ковалев Дмитрий Александрович
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 240009242 (регистрационный номер 322) от 31.03.2014 г., выдан негосударственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования", специализация: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРО "РАО". Свидетельство № 006734 (номер согласно реестру членов НП СРО "РАО") от 26.01.2016 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 900 5125 00 47001 902382 от 20.10.2015; выдан ООО "БИН Страхование"; срок действия с 20.10.2015 по 19.12.2016; страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 4-х лет
Местонахождение Оценщика	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях

Для проведения работ по оценке согласно Договору другие специалисты и организации не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является задание на оценку № 10 от 22 июня 2016 г. и договор № 124/06 от 23 августа 2006 г. (далее – Договор), заключенный между ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") и ООО УК"НПК-Капитал (Эссет Менеджмент)".

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Табл. 5.1

Общая информация об Объекте оценки

Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание
Назначение объекта	Офисное
Адрес расположения	г. Москва, пер. 2-й Вражский, д. 8
Кадастровый (или условный номер)	77:01:005004:146
Номера помещений согласно документам БТИ	н/д
Общая площадь объекта, кв. м	1 446,2

Источник информации: документы Заказчика

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

На основании предоставленных данных была определена справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки. При оценке использовались сравнительный и доходный подходы. Затратный подход не применялся. Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в п. 9 настоящего отчета об оценке (далее – Отчет).

Табл. 5.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подходы	Итоговые результаты (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент	Справедливая (рыночная) стоимость (без учета НДС), руб.
Сравнительный	457 410 238	0,5	459 740 000
Доходный	462 065 444	0,5	
Затратный	Не применялся	0	

Источник информации: расчеты Оценщика

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

459 740 000

(Четыреста пятьдесят девять миллионов семьсот сорок тысяч) руб.

Оценщик

Д.А. Ковалев

5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от Оценщика мнение, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Табл. 6.1

Перечень документов

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права серии	Серия 77 АД № 300691 от 28 мая 2007 г.
2	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли)	№ М-01-037466 от 13.06.2012 г. о
3	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли)	№ М-01-514310 от 28 февраля 2007 г.
4	Экспликация к поэтажному плану здания	№ 7752-р от 20 сентября 2005 г.
5	Технический паспорт на здание	№8 от 7 апреля 2008 г
6	Выписка из технического паспорта на здание (строение)	№ 541/2 от 4 сентября 2007 г.
7	Справка для оценщика ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"	От 01.07.16 г.

Источник информации: данные документов, предоставленных Заказчиком

6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 6.2

Сведения об обладателе прав на объект оценки

Полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты"
Адрес местонахождения	1210190, г. Москва, ул. Знаменка, д. 13, стр. 1
ОГРН	1057748363892
Дата государственной регистрации	26.09.2005

Балансовая стоимость объекта оценки 240 517 000

Источник информации: документы Заказчика

6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Проведенный анализ имущественных прав позволил Оценщику сделать вывод о том, что на нежилое здание площадью 1 446,2 кв. м зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)".

Земельный участок площадью 482,0 кв. м принадлежит на праве аренды ООО УК "НРК-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты".

Земельный участок площадью 966,0 кв. м принадлежит на праве аренды ООО "Хейграунд". Согласно предоставленной от Заказчика справки, права на данный земельный участок находятся в стадии переоформления. Фактическое землепользование не изменилось⁴.

Существующими ограничениями (обременениями) права по оцениваемым объектам является доверительное управление.

Проанализировав перечень арендаторов, представленный в Приложении №2, Оценщик принял решение не учитывать указанные выше обременения, так все договоры аренды имеют краткосрочный характер.

⁴ Право собственности принадлежит Департаменту городского имущества г. Москвы (ранее – Департамент земельных ресурсов г. Москвы).

6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объектов, определяющих или оказывающих влияние на стоимость объекта, его привлекательность для конечных потребителей (арендаторов).

Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы, в районе Хамовники, по адресу: г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8.

6.4.1. Характеристика Центрального административного округа⁵

Центральный административный округ расположен в центральной части Москвы. Ограничен с севера Сушевским валом, с востока Госпитальным валом, р. Яузой и Скотопрогонной улицей, с юга - улицами Мельникова, Павла Андреева, Нескучным садом и Лужнецкой излучиной Москвы-реки, с запада – Шелепихинской набережной и 2-й Магистральной улицей.

Состоит из 11 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Китай-город (особая территориальная единица), Красносельское, Мещанское, Пресненское, Таганское, Тверское, Хамовники, Якиманка.

Среди административных округов Москвы ЦАО занимает первое место по количеству промышленных предприятий – более 200, в том числе:

- завод "Метрополитен";
- АО ЗИЛ;
- АО "Манометр";
- ЗАО "Кросна";
- НПО "Астрофизика" и др.

Центральный административный округ – узел транспортных коммуникаций города. Основные транспортные магистрали: Тверская и 1-я Тверская-Ямская улицы, улицы Охотный ряд, Новый Арбат, а также Сушевский вал, Новослободская улица, часть Комсомольского и Ленинского проспектов, Бульварное и Садовое кольцо. По территории ЦАО проходит несколько железнодорожных линий, облегчающих связь с пригородом. Здесь же расположены Ярославский, Ленинградский, Казанский, Курский и Павелецкий вокзалы.

6.4.2. Характеристика района Хамовники⁶

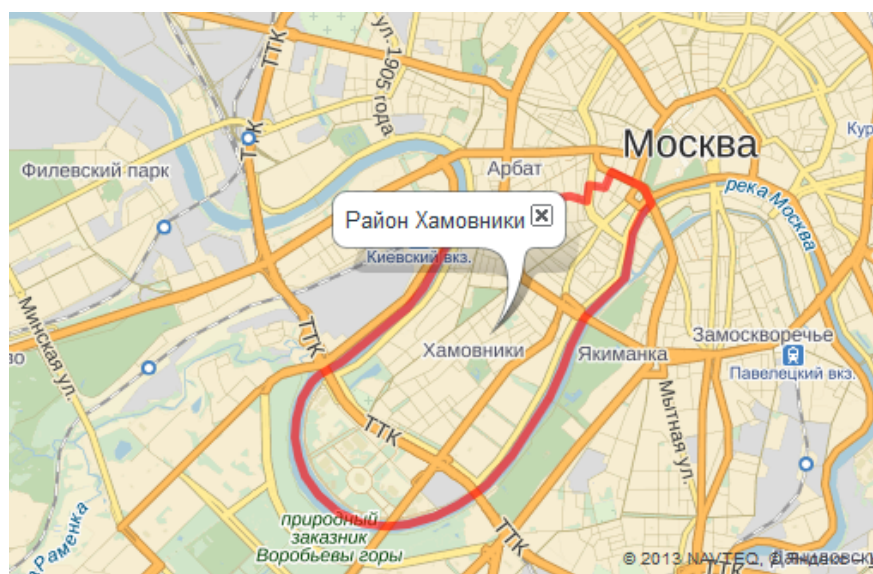
Район Хамовники входит в состав 10-и районов Центрального административного округа г. Москвы. Район занимает территорию в 950 га, в нем насчитывается 138 улиц и 6 станций метро ("Воробьевы горы", "Кропоткинская", "Парк культуры" (Сокольническая и Кольцевая линии московского метрополитена), "Спортивная" и "Фрунзенская" Сокольнической линии московского метрополитена). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 97 тыс. чел.

⁵ <http://mosopen.ru/district/cao>

⁶ <http://mosopen.ru/region/hamovniki>

Рисунок 6.1

Район Хамовники на карте г. Москвы



Источник информации: <http://mosopen.ru/region/hamovniki>

Хамовники – один из наиболее благоприятных, с точки зрения экологии, районов столичного центра. Социальная инфраструктура района развита очень хорошо. С точки зрения комфорта проживания Хамовники можно считать одним из лучших районов центра Москвы.

Жилой фонд Хамовников, практически полностью сформированный в советское время, и сегодня находится в хорошем состоянии. Основной транспортной магистралью является Фрунзенская набережная, где расположены как жилые дома, так и административные здания. Сейчас качественное жилищное строительство в Хамовниках ведется, в основном, в центре района. Новых зданий вдоль Фрунзенской набережной практически нет.

6.4.3. Характеристика объекта оценки

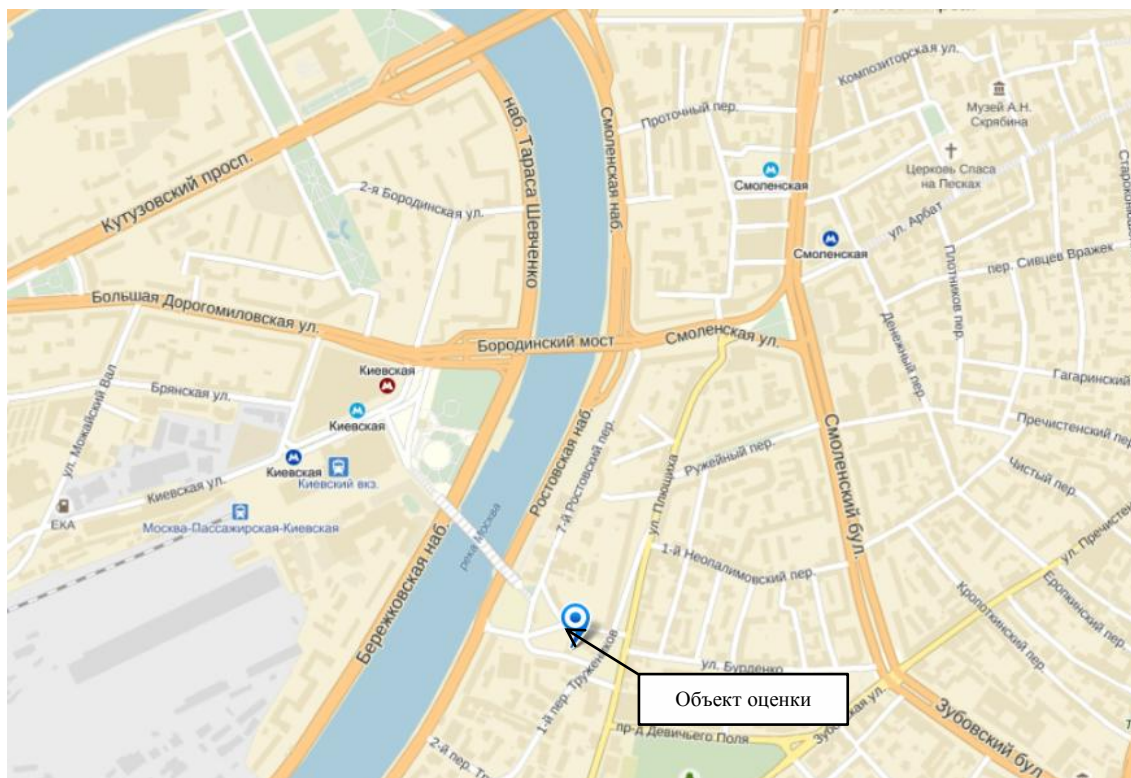
Табл. 6.3

Характеристика местоположения объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Административный округ	ЦАО
Район	Хамовники
Адрес расположения	г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8
Ближайшая станция метро	Киевская
Удаленность от метро	От 5 до 9 минут пешком
Линия застройки	Первая линия
Типичное использование окружающей застройки	Участок расположен преимущественно в зоне общественно-жилой застройки
Транспортная доступность	Объект оценки расположен на первой линии домов 2-го Вражского переулка, в Центральном административном округе, в районе "Хамовники", на расстоянии 740 м (до 10 минут пешком) от станции метро "Киевская" Кольцевой линии московского метрополитена, 600 м от Зубовского бульвара, а также в 200 м от Саввинской набережной и 900 м от Садового кольца. Прилегающие улицы: 1-ый Вражский переулок, 1-ый пер. Тружеников, 7-й Ростовский переулок. Ближайшие к объекту оценки основные транспортные магистрали – Саввинская набережная, Садовое кольцо. Объект оценки расположен недалеко от этих магистралей (улиц) и имеет хорошую транспортную доступность
Экономическое местоположение	Объект оценки расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с высоким спросом на административно-торговую и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

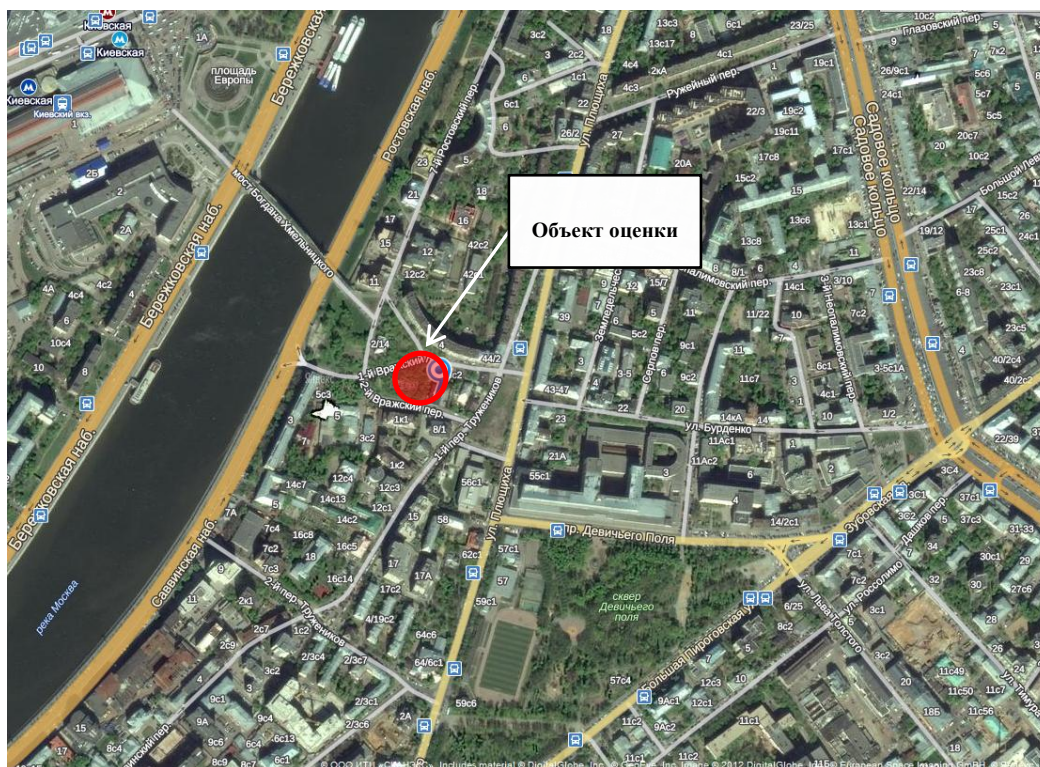
Схематическое изображение объекта оценки на карте района Хамовники



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6.2

**Схематическое изображение объекта оценки на карте района Хамовники
(аэрокосмический снимок)**



Источник информации: <http://wikimapia.org>

Ниже представлены фотографии ближайшего окружения объекта оценки.

Ближайшее окружение



Источник информации: данные визуального осмотра

6.5. Описание количественных и качественных характеристик

6.5.1. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

Объект оценки расположен на земельном массиве совокупной площадью 1 448,0 кв. м, состоящем из:

- земельного участка площадью 966,0 кв. м, принадлежащего на праве пользования ООО "Хейграунд", согласно договору аренды № М-01-514310 от 28 февраля 2007 г.;
- земельного участка площадью 482,0 кв. м, принадлежащего на праве пользования ООО УК "НРК-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты", согласно договору аренды № М-01-037466 от 13 июня 2012 г.

Общие сведения о земельных участках представлены в таблице ниже.

Табл. 6.4

Общие сведения о земельном участке площадью 966,0 кв. м

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика
Наименование объекта	Земельный участок
Сегмент рынка, к которому относится объект	Объект относится к рынку земельных участков г. Москвы
Местоположение	РФ, г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8
Правообладатель объекта	ООО "Хейграунд" ⁷

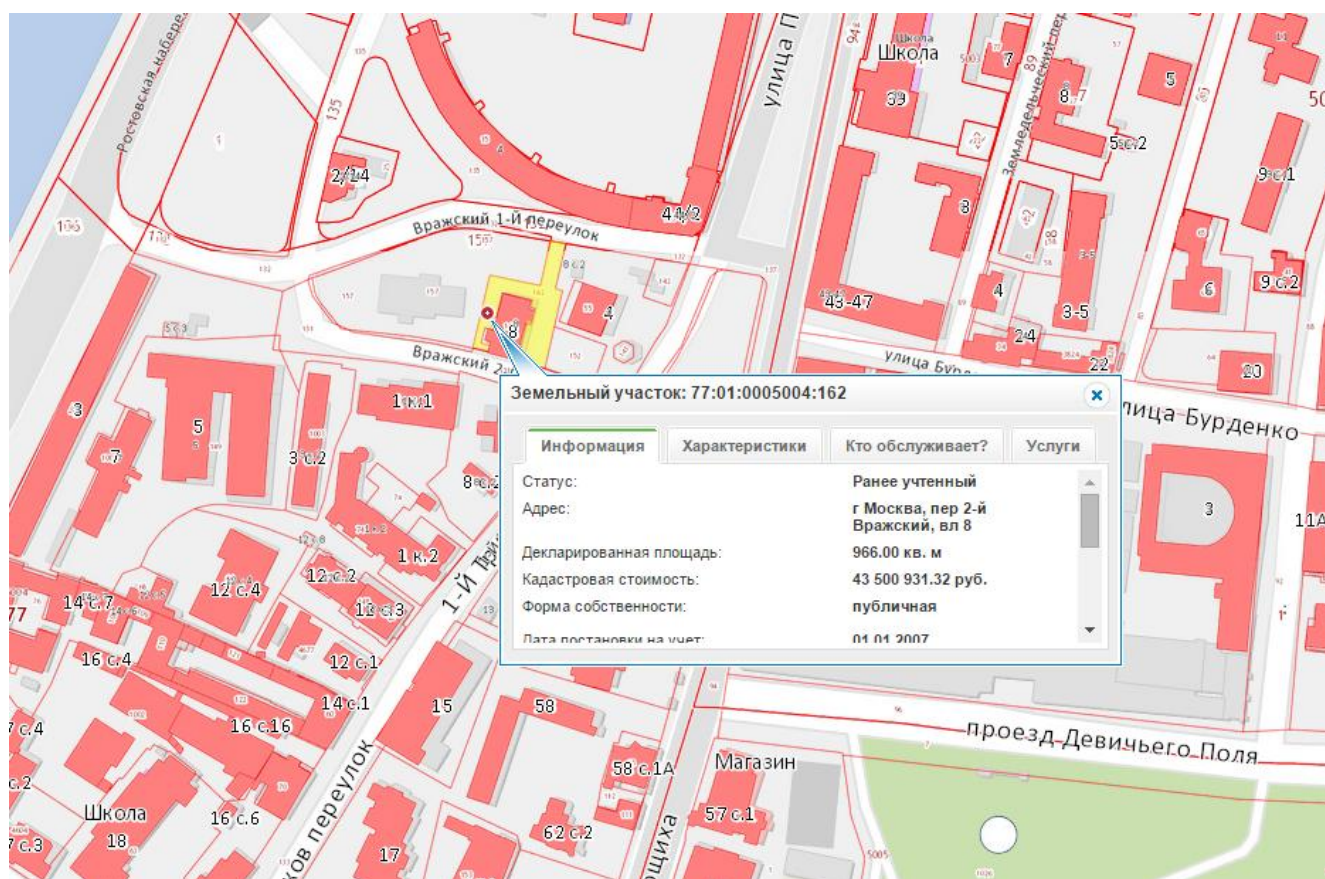
⁷ Право собственности принадлежит Департаменту городского имущества г. Москвы (ранее – Департамент земельных ресурсов г. Москвы)

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика
Вид права	Право аренды
Правоустанавливающий документ	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-01-514310 от 28 февраля 2007 г.
Кадастровый (или условный) номер	77:01:05004:162
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов (земли поселений)
Вид разрешенного использования земельного участка	Для благоустройства территории с использованием части земельного участка под парковку автотранспорта на 11 машиномест, с возможностью установки КПП
Наличие/отсутствие обременения	Доверительное управление
Площадь земельного участка, кв. м	966,0
Кадастровая стоимость, руб.	43 500 931,32
Текущее использование	Размещение парковки для автомобилей, благоустройство территории
Объекты недвижимости, расположенные на участке	Отсутствуют

Источник информации: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>)

Рисунок 6.3

Ситуационный план земельного участка площадью 966,0 кв. м



Источник информации: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>)

Табл. 6.5

Общие сведения о земельном участке площадью 482,0 кв. м

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика
Наименование объекта	Земельный участок
Сегмент рынка, к которому относится объект	Объект относится к рынку земельных участков г. Москвы
Местоположение	РФ, г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8
Правообладатель объекта	ООО УК "НРК-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" ⁸
Вид права	Право аренды
Правоустанавливающий документ	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-01-037466 от 13.06.2012 г.

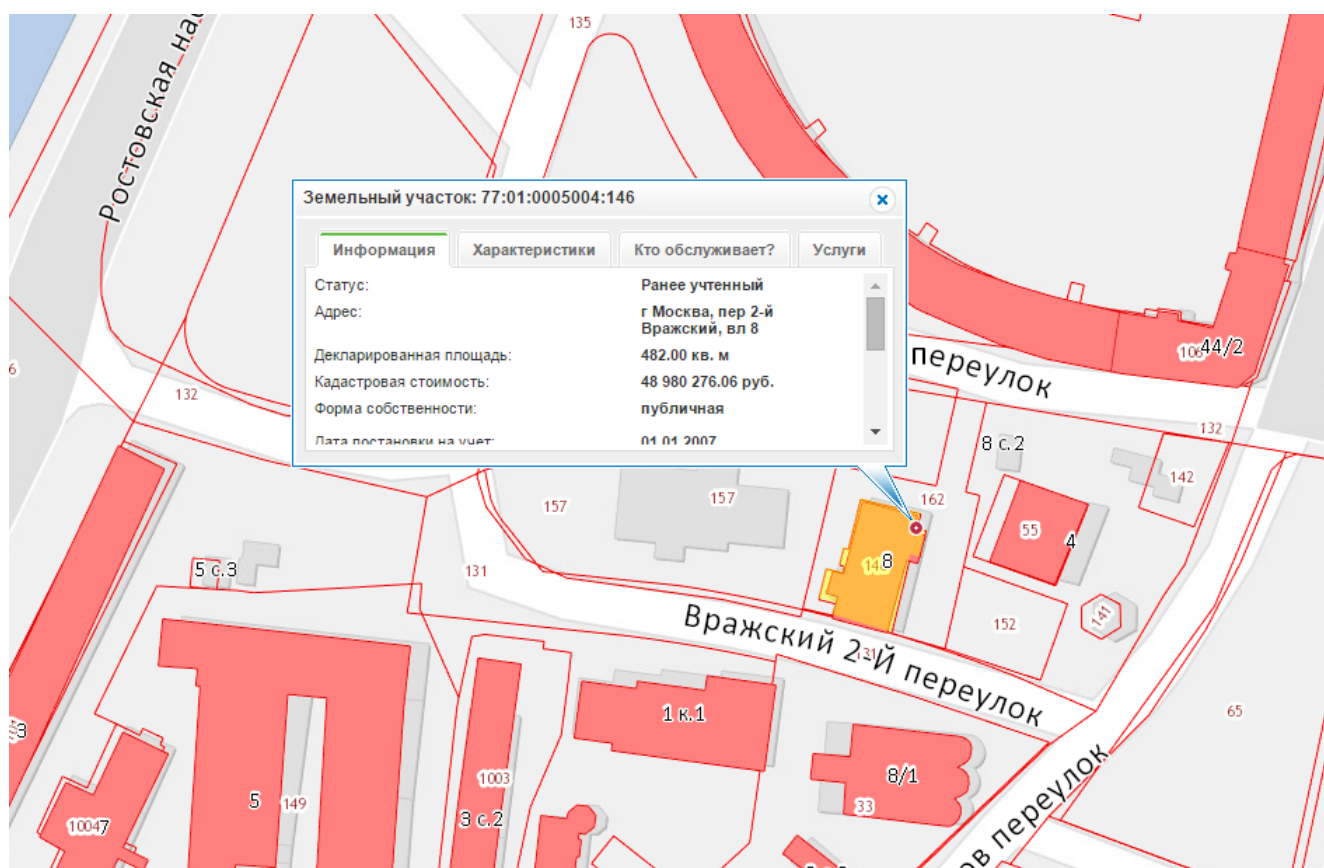
⁸ Право собственности принадлежит Департаменту городского имущества г. Москвы (ранее – Департамент земельных ресурсов г. Москвы)

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0005004:146
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов (земли поселений)
Вид разрешенного использования земельного участка	Участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений
Наличие/отсутствие обременения	Доверительное управление
Площадь земельного участка, кв. м	482,0
Кадастровая стоимость, руб.	48 980 276,06
Текущее использование	Размещение офисного особняка
Объекты недвижимости, расположенные на участке	Офисный особняк

Источник информации: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>)

Рисунок 6.4

Ситуационный план земельного участка площадью 482,0 кв. м



Источник информации: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>)

6.5.2. Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого здания

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является нежилое здание общей площадью 1 446,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. 2-й Вражский, д. 8.

Здание представляет собой особняк 2004 г. постройки. Согласно проведенному осмотру, анализу оцениваемого объекта и информации, предоставленной Заказчиком, Оценщик определил, что на момент оценки здание находится в хорошем состоянии, и имеет отделку уровня "Люкс". На данный момент объект эксплуатируется и используется в качестве офиса.

Кроме того, на территории объекта находится здание КПП, которое непосредственно входит в состав Объекта-оценки и по факту неотделимо от него, так как с его помощью реализуется функция охраны объекта.

На здание приходится земельный массив совокупной площадью 1 448,0 кв. м, состоящий из двух смежных участков площадью 966,0 кв. м и 482,0 кв. м соответственно.

Описание оцениваемого здания составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком. В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Табл. 6.6

Технико-экономические показатели нежилого здания

Наименование параметра, ед. изм.	Значение	Источник информации
Общая характеристика объекта		
Наименование объекта недвижимости	Особняк	Согласно визуальному осмотру
Назначение объекта	Нежилое	
Текущее использование	Офисное	
Тип объекта недвижимости	ОСЗ	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АД № 300691 от 28 мая 2007 г.
Балансовая первоначальная стоимость, руб.	240 517 000,0	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 01.07.2016
Год постройки	2004	Выписка из технического паспорта на здание (строение) № 541/2 от 4 сентября 2007 г.
Срок полезной службы, лет	85 ⁹	—
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	—
Площадь общая, кв. м:	1 446,20	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АД № 300691 от 28 мая 2007 г.
в том числе:		
площадь основная, кв. м	871,30	Экспликация к поэтажному плану здания № 7752-р от 20 сентября 2005 г.
площадь вспомогательная, кв. м	574,90	
Арендопригодная площадь, кв. м	1 446,20	
Общая площадь наземной части здания, кв. м	1 065,20	Стандарт измерения площади - БТИ
Общая площадь подземной части здания, кв. м	381,00	
Этажность	1-2 этаж, мансарда, цоколь	
Наличие подвального помещения	Отсутствует	Экспликация к поэтажному плану здания № 7752-р от 20 сентября 2005 г.
Наличие цокольного помещения	Есть	
Наличие (отсутствие) парковочных мест	Есть (организованная наземная парковка)	
Наличие (отсутствие) перепланировок	Фактическая планировка помещений соответствует поэтажному плану БТИ	Согласно визуальному осмотру
Состояние отделки	Люкс ¹⁰	
Конструктивные характеристики объекта		
Материал стен	Кирпичные	Технический паспорт на здание №8 от 7 апреля 2008 г.
Высота потолков, м	3,07	Экспликация к поэтажному плану здания № 7752-р от 20 сентября 2005 г.
Материал перекрытия	н/д	—
Материал крыши	н/д	—
Внутреннее инженерное оборудование		
Коммуникации	телефон, интернет, кондиционирование, пожарная сигнализация, охранные системы	Технический паспорт на здание №8 от 7 апреля 2008 г.
Отопление	+	
Водоснабжение	+	
Канализация	+	
Электроосвещение	+	
Система пожарной сигнализации	+	
Интернет	+	
Телефон	+	
Охранные системы	+	

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

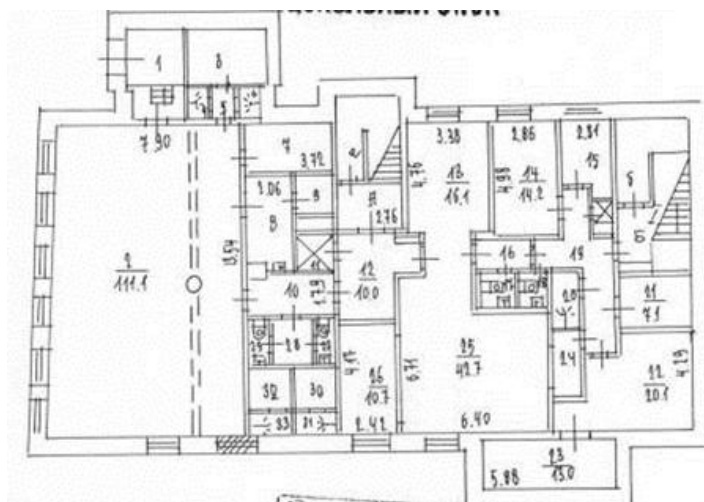
Ниже представлен поэтажный план здания.

⁹ Оценщик при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Оценщик использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

¹⁰ Классификация уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ приведена в п. 7.1.5 настоящего Отчета.

Рисунок 6.5

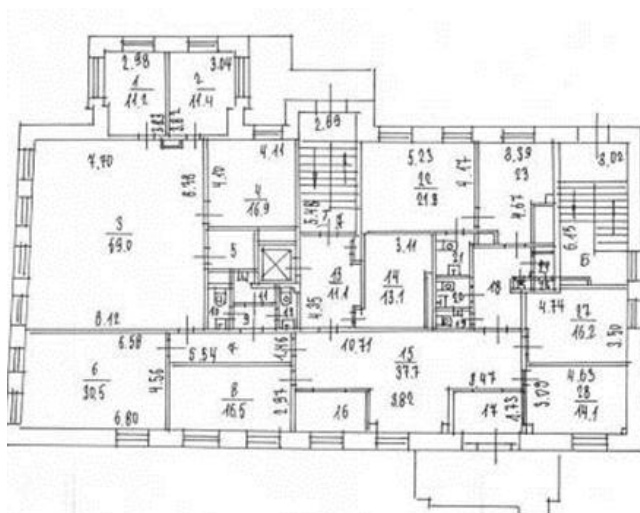
Схематическое изображение цокольного этажа



Источник информации: данные технической документации на здание

Рисунок 6.6

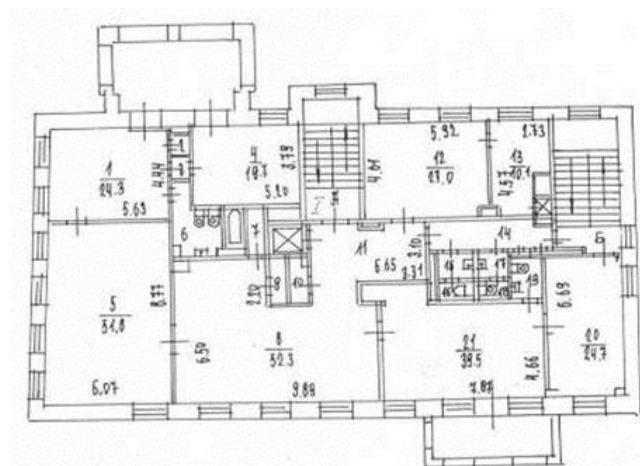
Схематическое изображение первого этажа



Источник информации: данные технической документации на здание

Рисунок 6.7

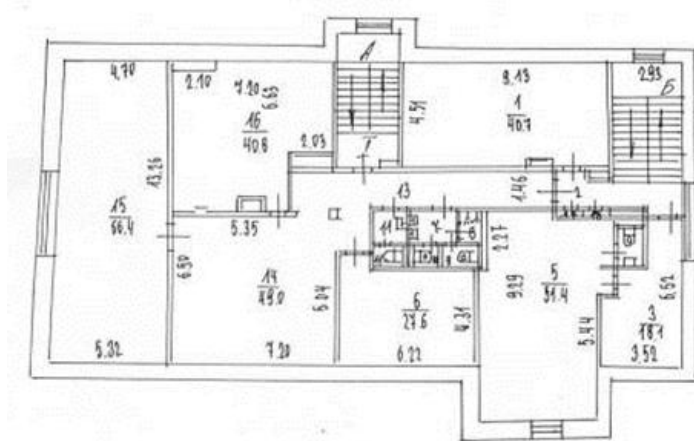
Схематическое изображение второго этажа



Источник информации: данные технической документации на здание

Рисунок 6.8

Схематическое изображение мансарды



Источники информации: данные технической документации на здание

На основании вышеизложенного, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект представляет собой особняк и относится к сегменту офисной недвижимости рынка коммерческой недвижимости г. Москвы.

Офисные особняки – довольно специфический сегмент рынка коммерческой недвижимости: он не встраивается в общепринятую классификацию офисных объектов. Поэтому обычно особняки не позиционируют как офисы категории А, В или С, порой их даже относят к офисам премиум-класса (если позволяет их инфраструктура). Исходя из вышеизложенного, объект недвижимости относится к офисам премиум-класса.

Фотографии оцениваемого здания приведены ниже.

Фотографии 6.1

Фасад здания



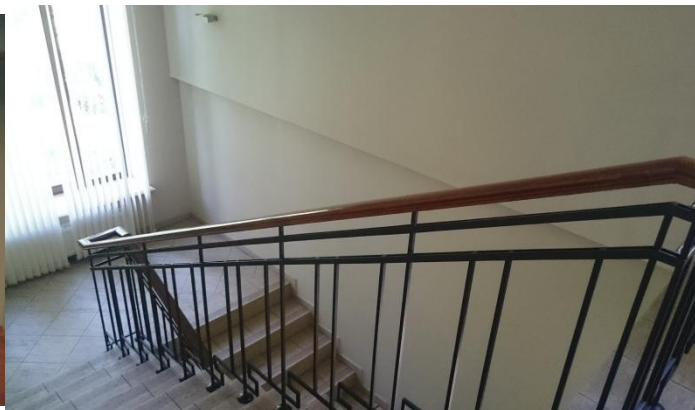


Источник информации: данные визуального осмотра

Фотографии 6.2

Внутренние помещения объекта оценки







Источник информации: данные визуального осмотра

6.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлены.

6.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Ниже Оценщиками представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики России в настоящее время, анализа политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Табл. 7.1

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	2015 год			2016 год		
	Март	Янв.-март	Февр.	Март	Март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	Янв.-Март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности "Строительство"	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁷⁾	-0,2	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁷⁾	-	34024 ⁷⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾		59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

Источник информации: данные Минэкономразвития России

Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности "Строительство" включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

- 1) Оценка Минэкономразвития России.
- 2) Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - в % к декабрю предыдущего года.
- 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
- 4) Данные изменены за счет получения отчетных данных
- 5) Предварительные данные.
- 6) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
- 7) Оценка Росстата.
- 8) Оценка.

7.2. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 1 квартале 2016 г.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды.

Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале - 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обработывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале - 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года - снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года - 2,1 %, за годовой период - 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца - 1,2 %, с начала года - 7,4 %, за годовой период - 16,9 %).

7.3. Анализ рынка офисных особняков г. Москвы

7.3.1. Классификация¹¹

Под особняком понимается отдельно стоящее здание площадью от 200 до 5 000 кв. м высотой не более 6 этажей. Обычно подобные объекты располагаются в центре столицы, в пределах Бульварного кольца. Такие объекты преимущественно сконцентрированы в районах станций метро "Чистые пруды", "Кропоткинская", "Китай-город" и "Белорусская".

Многие особняки обладают рядом исторических и архитектурных особенностей, которые подтверждены городским или федеральным законодательством. Здания располагаются на огражденной и охраняемой (зачастую закрытой от посторонних глаз) территории, в престижном деловом районе. Площадь самых востребованных особняков составляет от 500 до 2 500 тыс. кв. м, в них могут разместиться от 50 до 200 сотрудников.

Особняки Москвы можно разделить на 3 вида:

- городские усадьбы;
- реконструируемые особняки XVII - начала XX вв. (подобные особняки являются памятниками архитектуры);
- особняки-новостройки.

Городские усадьбы — наиболее ценные особняки, так как представляют собой комплекс строений, где могут размещаться различные службы компаний. Обычно имеют свою большую закрытую территорию с парковкой.

Реконструированный особняк — это одно строение или строение с небольшой пристройкой. В них находятся новые системы отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, заменены перекрытия между этажами, усилены несущие конструкции и заменена кровля. При проведении ремонтных работ есть возможность увеличить площади за счет реконструкции мансардных и подвальных этажей.

По оценкам аналитических компаний, реконструируемые особняки составляют большую долю предложения. Кроме того, в центре сейчас насчитывается еще порядка 200-250 особняков, пригодных к реконструкции, которые могут в будущем пополнить предложение на столичном рынке.

К третьему виду относятся новые малоэтажные здания в центре города, органично вписанные в архитектурную среду.

Офисные особняки — довольно специфический сегмент рынка коммерческой недвижимости: он не встраивается в общепринятую классификацию офисных объектов. Поэтому обычно особняки не позиционируют как офисы категории А, В или С, порой их даже относят к офисам премиум-класса (если позволяет их инфраструктура).

¹¹ Анализ рынка офисных особняков г. Москвы составлен на основании информации, представленной в сети Интернет: <http://news.ners.ru/eksperty-rasskazali-o-tsenakh-na-rynke-ofisnykh-osobnyakov-moskvy.html>, АН "МИЭЛЬ" (<http://www.miel.ru/lenta/detail/3877/>), http://xmetra.ru/article/Ofisnye_osobnyaki.html

7.3.2. Основные показатели рынка

Основываясь на проведенном анализе НЭИ (раздел 8), наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта Оценщик считает его эксплуатацию по административному назначению. Оценщик также основывается на премиальном статусе объекта оценки и аналогов, что позволяет рассматривать объекты в качестве офисной недвижимости класса А. Ниже приведен анализ рынка офисных особняков г. Москвы.

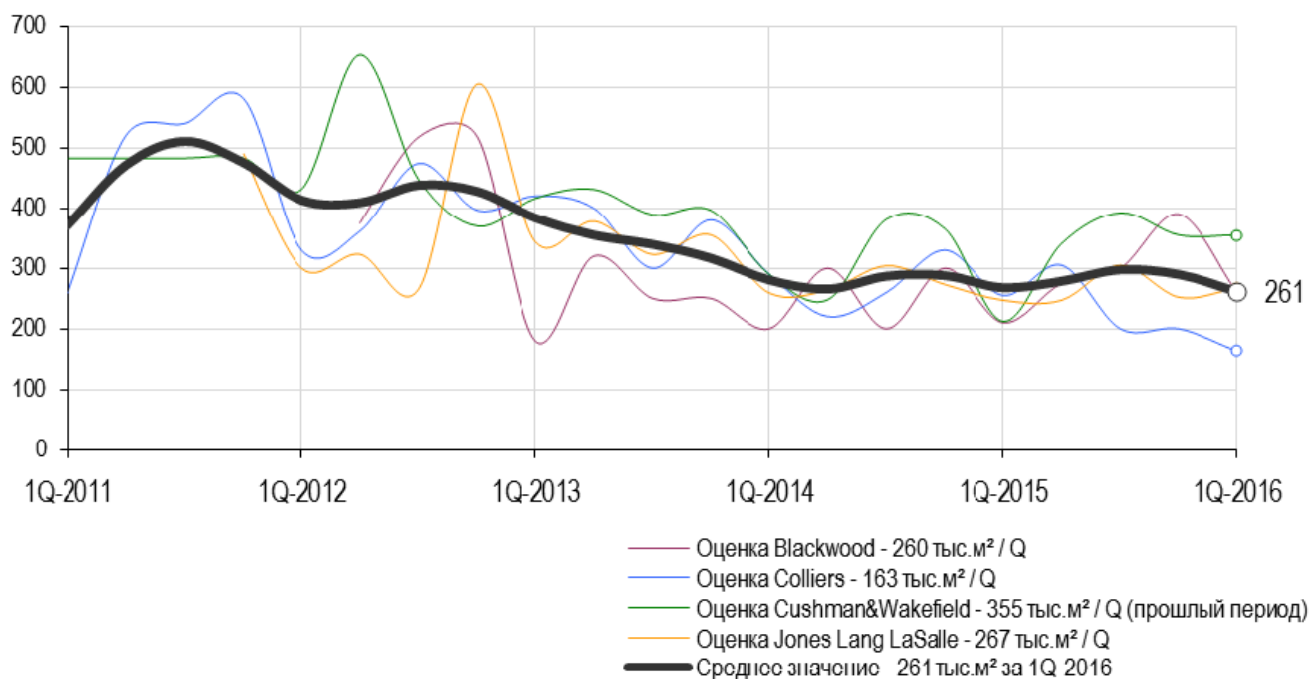
Табл. 7.2

Показатель	Значение	Источник информации
Объем площадей по итогам IV квартала 2015 г., млн кв. м	15,139 - 16,839	
Диапазоны цен предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	113 000 - 400 000	
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв. м/год (без учета НДС)	12 000 - 45 500	
Операционные расходы, руб./кв. м/год (без учета НДС)	3 000 - 7 000	Информационно-аналитический бюллетень RWAY № 252 (март 2016 г.)
Доля вакантных площадей, % (для высококласных офисных помещений)	A (25,95) B+ (17,2) B (12,5)	
Ставка капитализации, %	10 - 12	

Источник: Информационно-аналитический бюллетень RWAY № 252 (март 2016 г.)

Рисунок 7.1

Ежеквартальные объемы сделок по офисам классов А и В в Москве



Источник: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_1q.pdf

Ввод новых офисных площадей за год составил около 694 тыс.м², что является рекордно низким показателем за последние несколько лет. За 2015 и начало 2016 года установился тренд снижения строительной активности, возникший из-за высоких объемов ввода в предшествующие годы, которые, в свою очередь вызвали избыточность предложения.

Спрос по-прежнему находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации. Но одновременно с этим в 2015 и начале 2016 года активность арендаторов была относительно стабильна, причиной тому – низкие арендные ставки и привлекательные условия сделок. Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, изменилась – в условиях падающего рынка арендаторы могут позволить себе менее удаленные от центра помещения.

Средние значения арендных ставок, номинированных в долларах, составили в классе «А» – 454 \$ /м²/год (минус -25% за год), в классах «В+» и «В-» – 264 и 194 \$ /м²/год соответственно (минус 35-40% за год).

Относительная стабильность ставок капитализации свидетельствует о стабилизации уровня инвестиционных рисков.

В прогнозах по рынку специалисты констатируют кризисное состояние рынка офисной недвижимости – отмечается тенденция снижения строительной активности под давлением избыточности предложения. По-прежнему сильно негативное влияние текущей макроэкономической ситуации. Объем инвестиций прогнозируется на низком уровне. При этом низкий прогнозный ввод новых площадей поспособствует восстановлению баланса спроса и предложения. Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости специалисты связывают с общим улучшением состояния экономики, прогнозирующийся в 2017 году.

7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Табл. 7.3

Цена предложений особняков в г. Москве

№	Адрес расположения	Площадь	Отделка	Назначение	Стоимость за кв.м (с учетом НДС)	Ссылка на источник информации
1	Москва, улица Трехгорный Вал, д. 14, стр. 5	736	Стандарт	Офисное	616 430	http://www.cian.ru/sale/commercial/1526473/
2	г. Москва, Оружейный переулок, 21	642,2	Стандарт	Офисное	499 654	http://cian.ru/sale/commercial/147869015/
3	г. Москва, Нащокинский пер., 14	790	Стандарт	Офисное	501 266	http://cian.ru/sale/commercial/14195726/
4	г. Москва, Зоологическая ул., 8	807	Стандарт	Офисное	359 356	http://cian.ru/sale/commercial/142822097/
5	г. Москва, Большой Саввинский пер., 4	1506	Стандарт	Офисное	408 828	http://cian.ru/sale/commercial/147404290/
6	г. Москва, пер. Дашков, 5	1210,8	Стандарт	Офисное	454 245	http://cian.ru/sale/commercial/147411426/
7	Москва, Большой Левшинский пер., 1/11	1497,9	Стандарт	Офисное	500 701	http://cian.ru/sale/commercial/147403801/
Средняя стоимость кв. м					477 211	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 7.4

Величина арендной ставки особняков в г. Москве

№	Адрес расположения	Площадь, кв.м	Отделка	Назначени е	Величина арендной ставки (без учета НДС)	Ссылка на источник информации
1	Москва, улица Тимура Фрунзе, 11С49	987,4	Стандарт	Офисное	45 000	http://cian.ru/rent/commercial/147683423/
2	Москва, Донская улица, 18/7С2	825	Стандарт	Офисное	46 735	http://cian.ru/rent/commercial/147410852/
3	Москва, ул. Усачева, 1С1	1 590	Стандарт	Офисное	50 000	http://www.cian.ru/rent/commercial/6150941/
4	г. Москва, пер. Денежный, д. 9/6	760	Стандарт	Офисное	45 000	http://cian.ru/rent/commercial/147409942/
5	г. Москва, пер. Земледельческий, д. 11	685	Стандарт	Офисное	52 555	http://cian.ru/rent/commercial/145512745/
Средняя стоимость кв. м					47 858	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Уровень ставок капитализации

Табл. 7.5

Расчет ставки капитализации

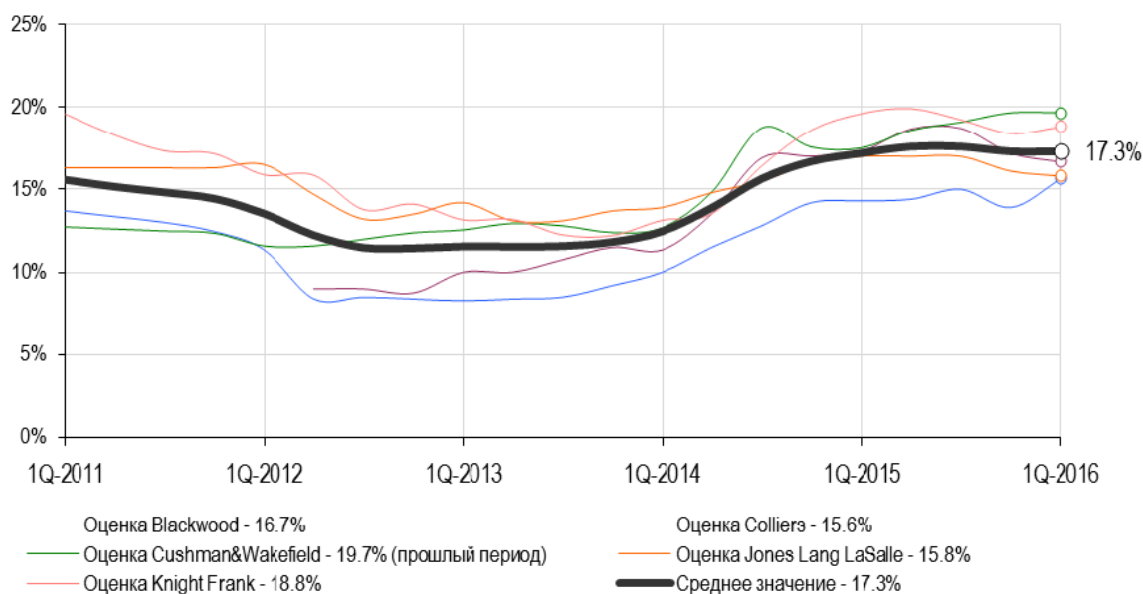
Источник информации	Значение
Информационный бюллетень рынка недвижимости RWAY № 252, март 2016	10-12%
Среднее значение	11 %

Таким образом, в данном отчете будет использована ставка капитализации в размере 11%.

Уровень вакантных площадей

Рисунок 7.2

Вакантные площади классов А и В в Москве



Источник: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_1q.pdf

Доля вакантных (свободных) площадей качественных офисов в Москве – 17.4%. Изменение за год – рост на +0.6%.

Анализ характеристик местоположения

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости.

Местоположение объекта характеризуется такими параметрами, район, адрес, удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта, ближайшее окружение, расположение относительно красной линии.

Корректировка на адрес расположения

Данная корректировка вводится при существенном различии в местоположении между объектом оценки и объектами аналогами. Выделяют несколько ценовых зон, имеющие сопоставимые цены предложения и арендные ставки:

- Зона внутри Бульварного кольца;
- Зона между Бульварным и Садовым кольцом;
- Зона между Садовым кольцом и ТТК;
- Зона между ТТК и МКАД.

Также одна ценовая категория присуща отдельным направлениям от центра.¹²

Соответственно, корректировка на адрес расположения, район и административный округ вносится в случае, если аналог расположен в другой зоне, с другой типичной величиной арендных ставок.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А					Класс В				
			Средневзвешенная ставка аренды			Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды			Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м²/год	руб./м²/год				\$/м²/год	руб./м²/год			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	1 011	53 584		13,8		469	24 856		8,9	
Садовое кольцо	СК Юг	918	487	25 810		21,5		462	24 460		14,0	
	СК Запад	273	796	42 193		27,9		505	26 752		9,3	
	СК Север	660	695	36 854	28 913	5,2	17,4	—	27 505	24 298	15,5	14,2
	СК Восток	401	—	26 472		26,9		—	20 730		16,3	
Третье транспортное кольцо	Ленинский	278	—	40 000		—		—	17 372		18,5	
	Тульский	921	—	—		—		—	14 339		17,1	
	Хамовники	260	772	40 921		19,0		—	23 776		5,0	
	Киевский	424	—	16 893		80,8		—	19 988		61,2	
	Пресненский	357	—	28 022		9,1		—	20 244		16,1	
	Проспект Мира	162	—	19 818	25 459	29,1	31,3	—	20 136	16 919	31,7	17,9
	Тверской - Новослободский	752	679	35 975		16,2		376	19 913		8,0	
	Басманный	532	—	—		—		—	16 729		12,1	
	Таганский	234	450	—		82,9		247	13 089		17,7	
	Волгоградский	432	—	20 399		48,0		—	15 339		14,4	
ММДЦ «Москва-Сити»		913	511	27 107		20,8		—	—		—	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	700	511	27 094		1,6		—	13 684		21,9	
	ТТК-МКАД ЮГ	1 734	344	18 222		42,2		—	12 356		19,1	
	ТТК-МКАД Запад	1 144	509	26 860	19 637	12,4	21,8	—	18 592	13 244	10,8	18,0
	ТТК-МКАД Восток	658	—	13 555		38,4		—	10 483		20,8	
МКАД	МКАД Север	545	—	—		—		—	6 370		12,2	
	МКАД Юг	444	—	11 000		95,5		—	8 218		23,0	
	МКАД Запад	1 900	300	15 905	14 811	23,1	28,0	—	11 523	10 098	27,7	21,4
	МКАД Восток	248	—	—		—		—	7 072		10,1	
Итого		15 602	467	24 726		22,5		276	14 613		17,6	

Источник: Knight Frank Research, 2016

Табл. 7.1

Корректировки на местоположение

Местоположение - район	Ставка аренды	
	Класс А	Класс В
СК Запад	42193	26752
Хамовники СК-ТТК	40921	23776
корректировка	-3,0%	-11,1%
Среднее значение	-7,1%	

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на удаленность от станции метро

Для офисных комплексов важным ценообразующим фактором является удаленность от метро. Информация на удаленность получена из данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на удаленность от станций метрополитена для коммерческой недвижимости.

¹² Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY Сентябрь №246, 2015, с 82

Табл. 7.2

Корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта	Значение	Источник информации
до 5 мин. пешком	0	
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)	-4,38%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-8,07%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-11,23%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)	-14,36%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo#s=1

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Расчет корректировки на удаленность от станции метро приведен в таблице ниже.

Табл. 7.3

Расчет корректировок на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объектов аналогов					
Удаленность от метро объекта оценки	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	10 мин. транспортом	от 15 мин. транспортом (без наличия наземного транспорта)
до 5 мин. пешком	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 10 мин. пешком	-4,38%	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%
от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	-8,07%	-4,38%	0,00%	4,58%	8,78%
10 мин. транспортом	-11,23%	-8,07%	-4,38%	0,00%	4,58%
от 15 мин. транспортом (без наличия наземного транспорта)	-14,36%	-11,23%	-8,07%	-4,38%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка на линию застройки

Как правило, объекты коммерческой недвижимости, расположенные на первой линии домов, более востребованы, чем помещения, расположенные внутриквартально, таковы тенденции рынка.

В связи с тем, что объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимого имущества различаются по данному элементу сравнения, Оценщик счел необходимым внести корректировку на расположение относительно линии застройки, главной улицы.

Значение данной корректировки было определено на основе Оценщиком на основе данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики" и составило -11,04% (см. Приложение к отчету).

Корректировка на общую площадь

Как правило, на рынке крупные объекты предлагаются по более низким удельным ценам в расчете на 1 кв. м, чем объекты с меньшей площадью. Это обосновано, в том числе, тем, что строительство маленького объекта в расчете на 1 кв. м, также дороже. Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Базовые зависимости корректировки на площадь были определены по данным опроса экспертов и оценщиков.

Табл. 7.4

Корректировки на площадь для офисной недвижимости

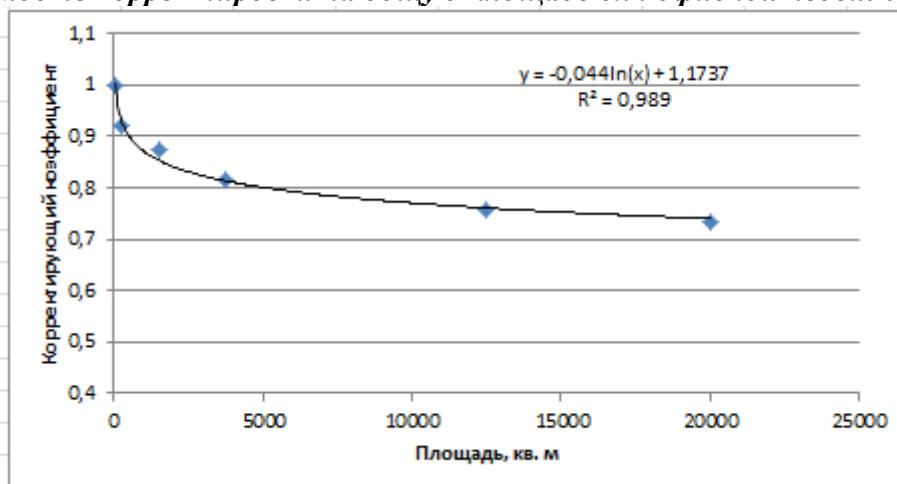
Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
до 100 кв. м	0	
от 100 до 500 кв. м	-7,75%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 500 до 2500 кв. м	-12,81%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 2 500 до 5 000 кв.м	-18,33%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 5 000 до 20 000 кв.м	-24,39%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
более 20 000 кв. м	-26,72%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Источник информации: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>

Для внесения итоговых корректировок была построена зависимости величины корректировки от общей площади. Для построения зависимости использовалась середина вышеприведенного диапазона.

Рисунок 7.3

Зависимость корректировки на общую площадь для офисной недвижимости



Источник информации: расчеты Оценщика

Поскольку логарифмическая модель имеет наибольший коэффициент аппроксимация, то для последующего расчета была применена именно эта модель.

В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0,044 \times \ln(X) + 1,1737,$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

$\ln(X)$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

7.4. Основные выводы

- Объект оценки относится к особнякам премиум класса;
- На величину арендной ставки и цены предложения имеют влияние такие факторы, как удаленность от метро, площадь помещения, местоположение объекта недвижимости;
- Диапазон значений ставок капитализации составляет от 10 до 12%;
- Диапазон арендных ставок для офисных помещений класса А составляет от 33 000 до 52 555 руб./кв. м в год (без учета НДС);
- Диапазон цен предложения для особняков, обустроенных под офисы: 359 356 – 616 340 за кв. м (без учета НДС)
- Операционные расходы составляют 3000 - 7000 руб. за кв. м (без учета НДС).

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

8.1. Общие сведения

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним улучшений является основополагающим при оценке рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование отражает мнение Оценщика, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- I этап — анализ наиболее эффективного использования земельных участков как условно свободных (незастроенных);
- II этап — анализ наиболее эффективного использования для этих же участков, но с существующими улучшениями.

Так как рассматриваемые земельные участки застроены, то в данном случае, анализ наиболее эффективного использования для них будет производиться в два этапа.

8.2. Анализ вариантов использования условно свободных участков

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 5.10.2001 года №136-ФЗ;

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

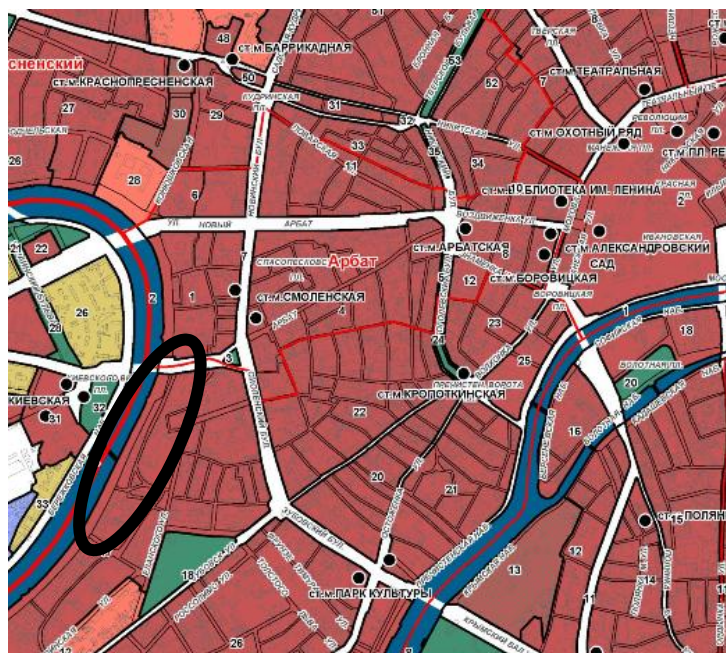
В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как условно свободных Оценщик пришел к следующим выводам:

- Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровым планом;
- В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий;
- Категория земельных участков, на которых расположен объект оценки, – земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:
 - жилым;
 - общественно-деловым;
 - производственным;
 - инженерных и транспортных инфраструктур;
 - рекреационным;
 - сельскохозяйственного использования;
 - специального назначения;
 - военных объектов;
 - иным территориальным зонам.

Согласно данным Генерального плана развития Москвы до 2025 г., территория, где расположен объект оценки относится к общественным функциональным зонам, в частности, к многофункциональной общественной зоне городе, что подтверждается данными "Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы".

Рисунок 8.1

**Территория расположения оцениваемых объектов
согласно данным Генерального плана развития г. Москвы до 2025 г.**



Источник информации: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/index.htm

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
 - многофункциональные общественные зоны
 - многофункциональные парковые зоны
 - специализированные общественные зоны
 - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий
 2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
 - зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
 - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
 - зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки
 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
 - промышленные зоны
 - коммунальные зоны
 - специальные зоны
 4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ
 - зоны водных поверхностей
 - ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
 - зоны линейных объектов внешнего транспорта и магистралей общегородского значения
 - зоны прочих объектов внешнего транспорта
 - зоны прочих объектов внешнего транспорта в составе особо охраняемых природных территорий
- 44 - номер функциональной или иной зоны в районе города в соответствии с приложением к карте "Параметры планируемого развития функциональных зон"

Источник информации: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/index.htm

Согласно п. 4 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ, в состав общественных зон могут включаться:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- общественно-деловые зоны иных видов.

В соответствии с п. 5 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ, общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к следующим выводам:

- единственно возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков, расположенных по адресу: г. Москва, пер. 2-й Вражский, д. 8, является использование их для размещения объектов административно-делового назначения, а также стоянки (парковки) автомобильного транспорта; остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности (Табл. 8.1).

Итог вышеизложенного представлен в Табл. 8.1.

Табл. 8.1

**Анализ наиболее эффективного использования
земельного участка как условно свободного**

Вариант использования	Законодательная разрешенность	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность	Максимальная продуктивность
Производственно-складское	—	+	—	—
Административно-деловое	+	+	+	+
Жилое	—	+	—	—

Источник информации: анализ наиболее эффективного использования, проведенный Оценщиком

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием земельных участков, расположенных по адресу: г. Москва, пер. 2-й Вражский, д. 8, является размещение на них объектов административно-делового назначения, а также стоянки (парковки) автомобильного транспорта.

8.3. Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемого объекта. В данном случае, снос расположенного на участках объекта недвижимости, и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости пригоден для дальнейшей эксплуатации, согласно его функциональному назначению.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования объекта оценки (см. Табл. 8.1 настоящего Отчета), Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельных участков является их текущее использование, а именно:

- размещение на них объектов административного-делового назначения, а также стоянки (парковки) автомобильного транспорта.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их составных частей, например жилых и нежилых помещений. На основании данных рекомендаций ФСО № 7 (п. 24а), затратный подхода в рамках данного отчета не используется.

9.1. Обоснование выбора сравнительного подхода и метода расчета

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

9.1.1. Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж, расчет стоимости выполняется по следующему алгоритму:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹³.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

9.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаем делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

¹³ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

9.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объекта недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж Оценщик выделил элементы сравнения, представленные в табл. ниже.

Табл. 9.1

Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
	Линия застройки
Физические характеристики	Ближайшее окружение
	Тип недвижимости
	Площадь общая
	Класс здания
	Состояние отделки
Экономические характеристики	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

9.1.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 9.2

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены"	
"Из рук в руки" и др.	http://www.cian.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже настоящего отчета, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов.

Табл. 9.3

Репрезентативная выборка объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги №1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	1 июля 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
	Адрес расположения	г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8	г. Москва, Большой Саввинский пер., 4	г. Москва, пер. Дашков, 5	Москва, Большой г. Москва, Левшинский пер., 1/11	Москва, Нащокинский пер., 14
	Ближайшая станция метро	Киевская	Киевская	Парк Культуры	Смоленская	Кропоткинская
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Линия застройки	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая
Физические характеристики	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
	Тип недвижимости	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
	Площадь общая, кв. м	1 446,2	1506	1210	1498	790
	Класс здания	A-B+	B+	B	A	A, B+
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Этажность	2, мансарда, цоколь	3, цоколь, мансарда	2, подвал, мансарда	3, подвал	2, мансарда, цоколь
	Площадь земельного участка, кв. м		472	500	432	400
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	610 470 000	550 000 000	750 000 000	396 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	405 359	454 545	500 668	501 266
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://cian.ru/sale/commercial/147404290/	http://cian.ru/sale/commercial/147411426/	http://cian.ru/sale/commercial/147403801/	http://cian.ru/sale/commercial/14195726/
	Контактные данные	-	Rentavik Real Estate	+7 495 776-75-79 , +7 919 104-06-60	+7 495 768-47-44 , +7 916 831-51-40	+7 495 730-68-80 , +7 903 018-91-94

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.1

Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

9.1.5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.4

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия продажи (предложения)	
Период между датами сделок (предложений) и оценки	
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Линия застройки
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Состояние отделки
Экономические характеристики	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Из-за специфического позиционирования, особенностей планировки, наличия собственных потребителей, а также местоположения, ценообразование на офисные особняки, как на особый сегмент рынка коммерческой недвижимости, имеет свои специфические особенности.

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, Оценщиком были определены основные характеристики месторасположения офисных особняков.

Так, согласно проведенному анализу, ценообразующим параметром офисных особняков является их уровень, состояние отделки и тип здания. Такие параметры месторасположения, как адрес местоположения, административный округ, не оказывают существенного влияния на цену предложения офисных особняков, поскольку, являясь объектом премиум класса, на их цену не оказывает влияние линия расположения и удаленность от метро. Как правило, располагаются в пределах ТТК и в непосредственной близости от станций метро. В этой связи, представленные выше объекты-аналоги полностью идентичны объекту оценки по всем характеристикам местоположения.

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами.

Табл. 9.5

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Расположение
	Удаленность от метро
Физические характеристики	Площадь, кв. м

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Корректировка на торг внесена согласно "Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга" (СРД №18 - 2016) для офисной недвижимости составляет -14,5%.¹⁴

¹⁴ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016.

Анализ характеристик местоположения

Корректировка на удаленность от станции метро

Табл. 9.6

Корректировки на удаленность от метро

Удаленность от метро объектов аналогов					
Удаленность от метро объекта оценки	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	10 мин. транспортом	от 15 мин. транспортом (без наличия наземного транспорта)
до 5 мин. пешком	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 10 мин. пешком	-4,38%	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%
от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	-8,07%	-4,38%	0,00%	4,58%	8,78%
10 мин. транспортом	-11,23%	-8,07%	-4,38%	0,00%	4,58%
от 15 мин. транспортом (без наличия наземного транспорта)	-14,36%	-11,23%	-8,07%	-4,38%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика, см. раздел 7.3.3

Корректировка на местоположение

Объект оценки располагается за Садовым кольцом района Хамовники. Аналоги №3 и №4 внутри Садового кольца.

Табл. 9.1

Корректировки на местоположение

Местоположение - район	Ставка аренды	
	Класс А	Класс В
СК Запад		42193 26752
Хамовники СК-ТТК		40921 23776
корректировка		-3,0% -11,1%
Среднее значение		-7,1%

Источник: расчеты оценщика

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка на общую площадь

Объект оценки и объекты-аналоги различаются по общей площади. Таким образом, вносятся корректировки, рассчитанные по методике, описанной в разделе 7.3.3.

Табл. 9.7

Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, кв. м	1 446,20	1 506,00	1 210,00	1 498,00	790,00
Корректирующий множитель	0,854	0,852	0,861	0,852	0,880
Величина корректировки		0,2%	-0,9%	0,2%	-3,0%

Источник информации: расчеты Оценщика

9.1.6. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений)

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в табл. ниже.

Табл. 9.8

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы сравнения [ед. изм.]	группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
				№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-		405 359	454 545	500 668	501 266
Передаваемые права на здание	-	Право собственности		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-		0%	0%	0%	0%
Передаваемые права на земельный участок		Право долгосрочной аренды		Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка	[%]	-		0%	0%	0%	0%
Общая корректировка на передаваемые имущественные права	[%]			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-		405 359	454 545	500 668	501 266
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного рынка	для сегмента	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-		405 359	454 545	500 668	501 266
Отличие цены предложения от цены сделки		Сделка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Корректировка	-		-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	1 июля 2016		Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
	Корректировка	-		0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-		-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]			346 582	388 636	428 071	428 582
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Корректировка	-		0%	0%	0%	0%

Группы элементов сравнения	Элементы сравнения [ед. изм.]	группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
				№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
	Адрес расположения		г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8	г. Москва, Большой Саввинский пер., 4	г. Москва, пер. Дашков, 5	Москва, Большой Левшинский пер., 1/11	г. Москва, Нащокинский пер., 14
	Корректировка		-	0%	0%	-7,1%	-7,1%
	Ближайшая станция метро		Киевская	Киевская	Парк Культуры	Смоленская	Кропоткинская
	Корректировка		-	0%	0%	0%	0%
	Удаленность от метро		от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Корректировка		-	0,0%	0,0%	0,0%	-4,38%
	Линия застройки		Первая	Первая	Первая	Первая	Первая
	Корректировка		-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение		Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
	Корректировка		-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]		-	0,0%	0,0%	-7,1%	-11,4%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		-	346 582	388 636	397 808	379 511
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости		Встроенное помещение	Здание	Здание	Здание	Здание
	Корректировка		-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м		1446,20	1506,00	1210,00	1498,00	790,00
	Корректировка		-	0,2%	-0,9%	0,2%	-3,0%
Корректировка	[%]		-	0,2%	-0,9%	0,2%	-3,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		-	347 275	385 139	398 604	368 126
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние отделки		Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		[руб./кв. м]	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		-	347 275	385 139	398 604	368 126
Экономические характеристики	Назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Корректировка		-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]		-	0%	0%	0%	0%

Группы элементов сравнения	Элементы сравнения [ед. изм.]	группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
				№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-		347 275	385 139	398 604	368 126
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-		14,7%	15,4%	21,8%	28,9%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-		6,80	6,49	4,59	3,45
Весовой коэффициент	[%]	-		31,9%	30,4%	21,5%	16,2%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-		110 682	117 171	85 786	59 577
Взвешенная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-		373 215			
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-		539 744 080			
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-		457 410 238			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от суммы абсолютных значений введенных корректировок по каждому рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщик определил следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1/(S_{1...n})}{1/(S_1) + 1/(S_2) + \dots + 1/(S_n)},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_{1...n} – сумма абсолютных значений корректировок для всех аналогов;

S₁ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S_n – коэффициент соответствия n-го аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

9.2. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Так как объект оценки представляет собой недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

9.2.1. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный оценщиком (R):

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации следующие:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
 - определение арендопригодной площади,
 - определение среднерыночной арендной ставки;
- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;
- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

9.2.2. Расчет величины доходов

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

Общая площадь – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования – площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь – площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

В рамках данного отчета под площадью при определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная (арендопригодная) площадь оцениваемых объектов. Это связано с невозможностью сдачи в аренду всех помещений оцениваемых объектов. Так при расчете полезной площади учитывалась планировка помещений оцениваемых объектов, исходя из этого, Оценщик принял решение, что наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками с несколькими помещениями. Для получения полезной площади из общей площади объекта оценки вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: вентиляционные камеры, лестничные клетки, лифтовые холлы и пр.

Объект оценки представляет собой специфический объект коммерческой недвижимости – офисный особняк. В соответствии со сложившейся на рынке практикой, офисные особняки, как правило, сдаются в аренду одному арендатору. Учитывая изложенное, при определении стоимости в рамках доходного подхода, Оценщик исходил из допущения о равенстве общей и арендопригодной площадей, составляющей 1 446,2 кв. м.

Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

Для оценки рыночной ставки арендной платы объекта оценки были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемыми помещениями объекта оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 8 "Анализ наиболее эффективного использования").

Учитывая специфику оценки арендной платы, Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку аренды за 1 кв. м в год арендуемой площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Рыночная ставка арендной платы для 1 кв. м объекта оценки определена на основании метода сравнительного анализа продаж (предложений). Последовательность реализации данного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описана при расчете стоимости объекта сравнительным подходом (раздел 9.1).

Арендная ставка была определена с учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета электроэнергии. Для случаев, когда в арендную ставку объекта-аналога не включены эксплуатационные расходы, ставка была скорректирована на размер эксплуатационных расходов на основании фактических данных по объекту-аналогу или среднерыночных значений в случае отсутствия такой информации.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта недвижимости. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из источников, представленных в таблице ниже.

Табл. 9.9

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены"	http://www.cian.ru
"Из рук в руки" и др.	http://arenda-ofisa.caos.ru
<i>Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком</i>	

При сопоставлении арендных ставок использовались следующие элементы сравнения:

Табл. 9.10

Элементы сравнения для арендной ставки

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
	Линия застройки
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Арендопригодная площадь, кв. м
	Состояние отделки
Экономические характеристики	С учетом эксплуатационных расходов
<i>Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком</i>	

Результаты вышеизложенного представлены в табл. ниже, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе ресурсов Интернет.

Табл. 9.11

Репрезентативная выборка объектов-аналогов

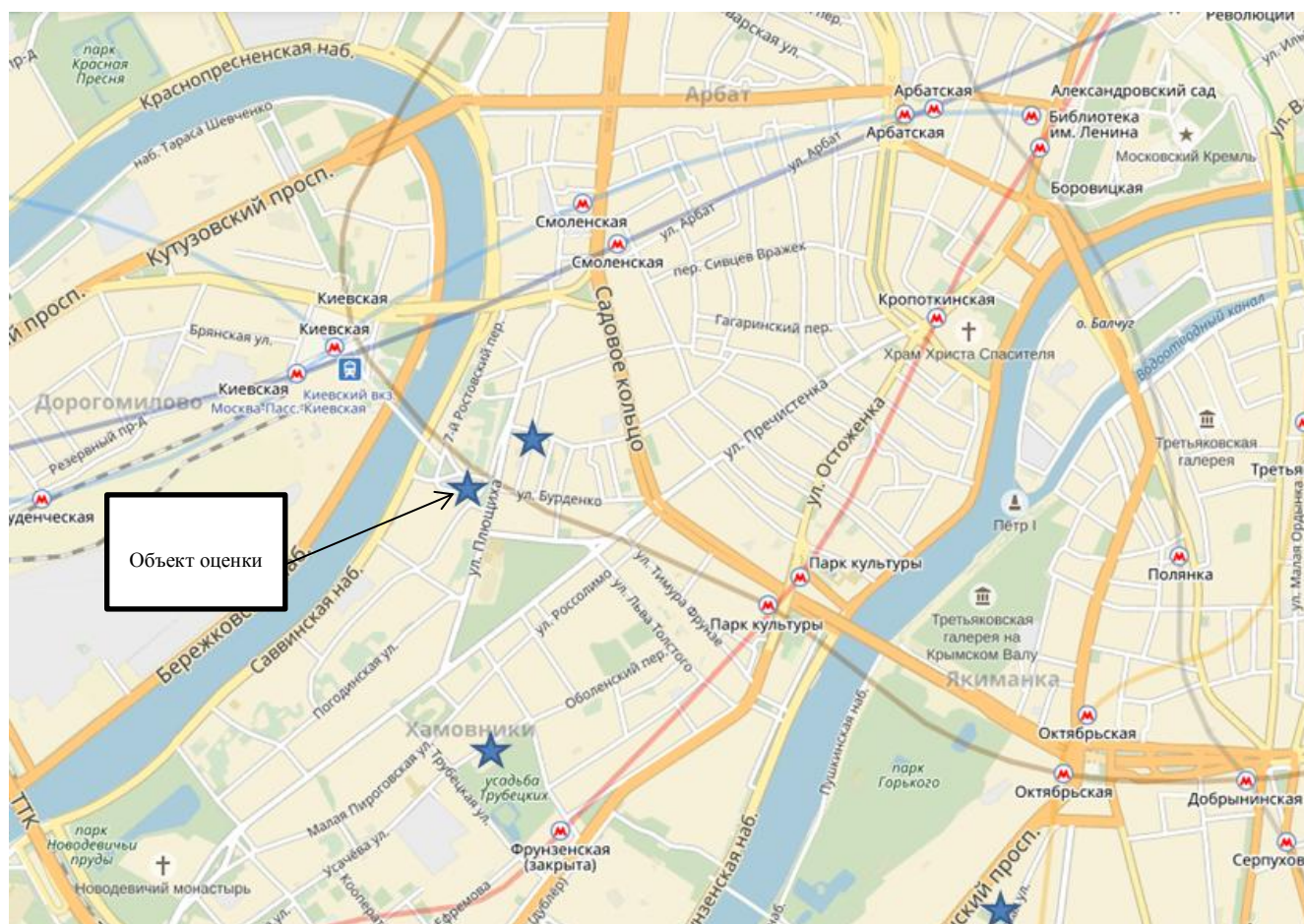
Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 июля 2016	июнь 2016	июнь 2016	июнь 2016
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Хамовники	Хамовники	Якиманка	Хамовники
	Адрес расположения	г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8	Москва, ул. Усачева, 1С1	Москва, Донская улица, 18/7С2	г. Москва, пер. Земледельческий, д. 11
	Ближайшая станция метро	Киевская	Фрунзенская	Шаболовская	Смоленская
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
	Линия застройки	Первая	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты коммерческого назначения	Преимущественно объекты коммерческого назначения	Преимущественно объекты коммерческого назначения	Преимущественно объекты коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Здание	Встроенное помещение	Здание	Встроенное помещение
	Арендуемая общая, кв. м	1 446,2	1 590	825	685
	Состояние отделки	высококласная	высококласная	высококласная	высококласная
Экономические	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
характеристики	Структура арендной ставки	Включает операционные и эксплуатационные расходы	Включает операционные и эксплуатационные расходы, без учета электроэнергии	Включает операционные и эксплуатационные расходы, без учета коммунальных	Включает операционные и эксплуатационные расходы
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	-	50 000	46 735	52 555
	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	-	50 000	46 735	44 538
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://www.cian.ru/rent/commercial/6150941/	http://cian.ru/rent/commercial/147410852/	http://cian.ru/rent/commercial/145512745/
	Контактные данные	-	+7 495 228-53-74	+7 495 776-75-79 , +7 919 104-06-60	+7 929 600-50-00 , +7 495 233-70-31

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.2

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения объект недвижимого имущества сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.12

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Административный округ
Характеристики месторасположения объекта	Линия застройки
	Район
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Состояние отделки
Экономические характеристики	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 9.13

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Местоположение	Удаленность от метро
Физические характеристики	Арендопригодная площадь, кв. м
Экономические характеристики	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий предоставления аренды и внесение корректировки на торг

Корректировка на торг внесена согласно "Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга" (СРД №18 - 2016) для офисной недвижимости составляет -11%.¹⁵

Анализ характеристик местоположения

Корректировка на район

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в ЦАО, в соседних престижных районах Хамовники и Якиманка¹⁶. По данным Knight Frank арендная ставка в этих районах находится в одной ценовой категории - более 35 тысяч за кв. м в год.

Таким образом, корректировка на район местоположения не вводится.

Корректировка на удаленность от метро

Объект оценки расположен от метро в 5 - 9 минутах. На схожем расстоянии расположен объект-аналог №3. В данном случае корректировка не вносится.

Аналоги №1, 2 расположены на удаленности от метро "до 5 минут пешком", следовательно, необходимо внести понижающую корректировку в размере -4.38%

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка на площадь

Объект оценки с точки зрения аренды используется как встроенное помещение. Объекты-аналоги представляют собой встроенные офисные помещения и имеют различную площадь. При этом корректировка на площадь не вносится, поскольку объект оценки в составе отдельно стоящего здания имеет сопоставимую площадь объекта-аналога.

Анализ экономических характеристик

Корректировка на структуру арендной ставки

Объекты-аналоги предлагаются в аренду с условием, что коммунальные расходы оплачивает арендатор. Для приведения к сопоставимой структуре арендной ставки определялась арендная ставка с учетом всех операционных и коммунальных платежей.

Величина операционных расходов была определена согласно информации, опубликованной в Бюллетене RWAY №252, март 2016г. и составила 4 500 руб./кв. м в год без учета НДС.

Так как арендные ставки для аналогов №1 и №2 указаны без учета коммунальных платежей, то необходима повышающая корректировка. Доля коммунальных платежей в составе операционных расходов для различных типов помещений определялась на основании данных

¹⁵ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016.

¹⁶ Источник информации : Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №246, 2015, с 82

информационно-аналитического бюллетеня RWAY № 248. Расчет величины коммунальных платежей для внесения поправки представлен в таблице ниже.

Табл. 9.2

Корректировка на операционные расходы

Наименование	Ед. изм.	Значение офисы
Величина операционных расходов для класса А в г. Москве	руб./кв. м в год без учета НДС	4500
Доля коммунальных платежей для высококлассной недвижимости	%	14,1%
Коммунальные платежи	руб./кв. м в год без учета НДС	634,5

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга RWAY № 252, RWAY № 248

Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в рамках настоящего отчета в разделе 9.1.6.

Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице ниже.

Табл. 9.14

Расчет среднерыночной величины арендной ставки

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Величина арендной ставки (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	50 000	46 735	44 538
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	50 000	46 735	44 538
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	50 000	46 735	44 538
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 июля 2016 г.	июнь 2016	июнь 2016	июнь 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-11%	-11%	-11%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	44 500	41 594	39 639
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Район	Хамовники	Хамовники	Якиманка	Хамовники
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Адрес расположения	г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8	Москва, ул. Усачева, 1С1	Москва, Донская улица, 18/7С2	Москва, пер. Земледельческий, д. 11
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Ближайшая станция метро	Киевская	Фрунзенская	Шаболовская	Смоленская
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
	Корректировка	-	-4,38%	-4,38%	0,0%
	Линия застройки	Первая	Первая линия застройки	Первая линия застройки	Первая линия застройки
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты коммерческого назначения	Преимущественно объекты коммерческого назначения	Преимущественно объекты коммерческого назначения	Преимущественно объекты коммерческого назначения

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	-4,38%	-4,38%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	42 551	39 772	39 639
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Здание	Встроенное помещение
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	8,71%
	Арендуемая общая, кв. м	1 446,2	1590	825	685
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	8,71%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	42 551	39 772	43 090
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Структура арендной ставки	Включает операционные и эксплуатационные расходы, без учета электроэнергии	Включает операционные и эксплуатационные расходы, без учета электроэнергии	Включает операционные и эксплуатационные расходы, без коммунальных	Включает операционные и эксплуатационные расходы
			634,5	634,5	0
	Корректировка		1,5%	1,6%	0,0%
Корректировка	[%]	-	1,5%	1,6%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	43 185	40 407	43 090
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	16,9%	17,0%	19,7%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	5,93	5,89	5,07
Весовой коэффициент	[%]	-	35%	35%	30%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	15 153	14 091	12 944
Величина арендной ставки (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	42 188			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

9.2.3. Расчет величины расходов

Определение коэффициента недоиспользования

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = \frac{T_c}{(N_a + T_c)},$$

где:

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования;

T_c – средний период, в течение которого объект недвижимости свободен;

N_a – период, на который заключается договор аренды.

По данным риелторских компаний, занимающихся сдачей в аренду встроенных торговых помещений ("Альянс-Эстейт", тел. +7 (495) 253-42-02, <http://www.alestate.ru>; "Penny Lane Realty", тел. +7 (495) 232-00-99, <http://www.realtor.ru>; "Миэль", тел. +7 (495) 775-75-55, <http://cre.miel.ru>), определено, что средний период для подобных помещений, в течение которого они свободны, составляет 3 мес. Средний период, на который заключается договор аренды, – от 3 до 5 лет¹⁷. В рамках настоящего отчета Оценщик принял среднее значение диапазона – 4 года или 48 мес.

Таким образом, коэффициент недоиспользования оцениваемых помещений арендаторами равен:

$$K_{нд} = 3 / (3 + 48) = 5,88 \text{ \%}.$$

Стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда в размере до двух месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренды и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Проанализировав сложившуюся практику сдачи в аренду аналогичных помещений, Оценщик пришел к выводу, что получение прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости не предполагается, основной доход обусловлен получением арендной платы.

¹⁷ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY № 236. С. 98.

Определение операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Операционные расходы принято делить:

- на условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);
- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

При определении среднерыночной ставки арендной платы в качестве базиса была выбрана ставка арендной платы без учета эксплуатационных расходов, которые оплачиваются арендатором отдельно. Таким образом, в качестве операционных расходов собственника объектов недвижимости в дальнейших расчетах следует учитывать только условно-постоянные расходы.

Определение расходов на замещение

При определении размера операционных расходов Оценщик учитывал текущие рыночные условия и использует минимальное значение диапазона операционных расходов. Расчет среднегодовых операционных расходов представлен в таблице ниже.

Табл. 9.15

Расчет величины операционных расходов

Показатель	Минимальное	Максимальное	Среднее
Операционные расходы, руб./кв.м/год	3000	7000	4500
Площадь кв.м	1 446,2		
Операционные расходы, руб./год	6 507 900		

Источник информации: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY № 252. С. 61

Определение величины расходов на замещение

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта. Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле (модель Хоскольда):

$$P_{\text{зам}} = \frac{C_{\text{рем}} \times i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

Р_{зам} – ежегодные отчисления в фонд замещения,

С_{рем} – стоимость капитального ремонта.

i – процентная ставка (средняя ставка для вклада для физических лиц и нефинансовых организаций в рублях на дату оценки на срок свыше года – 11,08 %¹⁸ (ББС 05 (276)));

¹⁸<http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1605r.pdf>

п – периодичность проведения капитального ремонта (периодичность проведения ремонта составляет 30 лет на основании консультаций со специалистами строительных компаний¹⁹, а также по данным справочника строителя).

Расчет стоимости капитального ремонта помещений приведен ниже, на основе данных, полученных от строительных и ремонтных организации:

Табл. 9.16

Расчет стоимости капитального ремонта офисных помещений, руб.

Наименование компании	Интернет-источник	Капитальный ремонт		
		Стоимость работ с учетом НДС	Стоимость черновых материалов с учетом НДС	Стоимость отделочных материалов с учетом НДС
Стройтехсервис-М	http://www.stroytechservis.ru/portfolio/offices/	7 000	2 800	4 200
"Триколор"	http://www.remont-skt.ru/services/remont-ofisov/	7 000	2 800	4 200
"СтройСервис-Т"	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700	3 800	5 200
Средняя стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м		7 233	3 133	4 533
Полная стоимость ремонта с учетом НДС, руб./кв. м		14 900		
Полная стоимость ремонта без учета НДС, руб./кв. м		12 627		

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

Расчет стоимости капитального ремонта паркинга приведен ниже, на основе данных, полученных от строительных и ремонтных организации:

Расчет величины резерва на замещение приведен далее в таблице.

Табл. 9.17

Расчет резерва на замещение

Наименование	Значение
Стоимость капитального ремонта, руб./кв. м (с учетом НДС)	14 900,00
Стоимость капитального ремонта, руб./кв. м (без учета НДС)	12 627
Периодичность проведения капитального ремонта, лет	30
Депозитная ставка (средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в руб. сроком более 1 года)	11,08%
Резерв на замещение, руб./кв. м в год	62

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2.4. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – это коэффициент, характеризующий отношение чистого операционного дохода от владения недвижимым имуществом к его стоимости.

В рамках настоящего отчета Оценщик использовал среднее значение ставки капитализации в размере 11%.²⁰

¹⁹ http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

²⁰ Информационно-аналитический бюллетень RWAY № 252 (март 2016 г.)

9.2.5. Расчет стоимости методом прямой капитализации

Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации приведен в табл. ниже.

Табл. 9.18

Определение стоимости методом прямой капитализации

Наименование	Ед. изм.	Значение
Арендопригодная площадь помещений	кв. м	1 446,2
Среднерыночная величина ставки арендной платы (без учета НДС)	руб./кв. м/год	42 188
Потенциальный валовый доход	руб./год	61 012 286
Коэффициент экономического недоиспользования	%	5,88%
Потери от недоиспользования помещений	руб./год	3 587 522
Действительный валовый доход	руб./год	57 424 763
Операционные расходы	руб./год	6 507 900
Резерв на замещение	руб./год	89 664
Чистый операционный доход	руб./год	50 827 199
Ставка капитализации	%	11,00%
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС)	руб.	462 065 444
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (с учетом НДС)	руб.	545 237 224

Источник информации: расчеты Оценщика

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

Табл. 10.1

<i>Характеристики подходов к оценке</i>					
№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок незначительно отличаются от цен предложений
7	Соответствие полученного подходам результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
8	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		8	-	8	-
Общая сумма положительных критериев		16			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,50		0,50	

Источник информации: расчеты Оценщика

При этом описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования объекта оценки в соответствии с указанным в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва

"Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

К недостаткам сравнительного подхода относится тот факт, что оценщик для расчетов использует цены предложений, а не сделок, условия заключения которых, отсутствуют в свободном доступе.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Расхождение промежуточных результатов обусловлено различием методологии в подходах.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, – 50 %;
- стоимость, определенная доходным подходом, – 50 %.

Табл. 10.2

Согласование результатов расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Подходы	Итоговые результаты (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент	Справедливая (рыночная) стоимость (без учета НДС), руб.
Сравнительный	457 410 238	0,5	
Доходный	462 065 444	0,5	459 740 000
Затратный	Не применялся	0	

Источник информации: расчеты Оценщика

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

459 740 000

(Четыреста пятьдесят девять миллионов семьсот сорок тысяч) руб.

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.²¹

²¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости").

11. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

12.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, т.е. 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 открытый рынок в форме 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 чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости").

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости *(согласно ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 3)*.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" *(согласно ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 4)*.

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки *(п. 3, ФСО № 2)*.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной

деятельности, а так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3, ФСО № 3).

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3, ФСО № 1).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или планируемой сделки (п. 4, ФСО № 1).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (п. 5, ФСО № 1).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6, ФСО № 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8, ФСО № 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7, ФСО № 1).

Методом оценки - это последовательность процедур, позволяющих на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7, ФСО № 1).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 13, ФСО № 1).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 14, ФСО № 1).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревание (п. 18, ФСО № 1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10, ФСО № 1).

Анализ **наиболее эффективного использования** лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 2, п. 13, ФСО № 7).

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9, ФСО № 1).

13.ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



ДОВЕРЕННОСТЬ № 56

г. Москва

«5» ноября 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора **Олейникова В.А.**, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает **Козлову Татьяну Васильевну**, паспорт 40 99 234781, выдан 12 отделом милиции Московского района Санкт-Петербурга, дата выдачи 27.09.1999г.:

- 1) представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке и в области бизнес – планирования, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
- 2) подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета;
- 3) подписывать от имени Общества результаты работ по оценке и бизнес-планированию, а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Подпись Козловой Татьяны Васильевны

удостоверяю,

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Оценка»

Подпись

В.А. Олейников



ООО «ЭсАрДжи-Оценка»
105082, Россия, г. Москва,
ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Тел./факс +7 (495) 797-30-31
www.srggroup.ru



ПОЛИС № 100 5125 00 47001 902383
страхования гражданской ответственности оценщиков

г. Москва

«20» октября 2015 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования гражданской ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование от 20.10.2015 г. (Приложение №1) и «Правил страхования гражданской ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» от «15» сентября 2014 г. (Приложение №2) (далее – Правила страхования) о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ковалев Дмитрий Александрович
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ СТРАХОВАТЕЛЕМ (ЗАСТРАХОВАННЫМ ЛИЦОМ)	Оценка машин и оборудования; Оценка автотранспортных средств; Оценка недвижимости юридических лиц (кроме оценки предприятий, как имущественных комплексов, а также незастроенных земельных участков); Оценка предприятий; Оценка земельных участков и природных ресурсов; Оценка ценных бумаг; Оценка нематериальных активов, в том числе интеллектуальной собственности; Оценка инвестиционных проектов; Оценка товаров потребительского назначения (продовольственные товары, одежда, аудио и видеотехника и т.п.); Оценка товаров производственного назначения (сырьё, материалы)
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по договору страхования ответственности оценщика является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000,00 руб.
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	3 000 000,00 руб.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0.06%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	1 800,00 руб.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	☒ по безналичному расчету; ☐ наличными платежом; ☒ единовременно; ☐ рассроченным платежом
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Полису, включаются следующие расходы: а) реальный ущерб: - убытки от недооценки (переоценки) имущества в результате занижения (завышения) его стоимости; - сумму неуплаченного налога на имущество, которую должно уплатить или уплатил потребитель услуг Оценщика в результате занижения стоимости имущества (сумма, подлежащая выплате, определяется по результатам проверок налоговых органов); - расходы, которые требуется понести для восстановления (приобретения) имущественных прав, утраченных в результате допущенных ошибок при проведении оценки объекта оценки; - иные убытки, подтвержденные документально; б) ущерб, связанный с неполучением (недополучением) дохода (упущенная выгода); в) расходы и издержки, направленные на уменьшение размера причиненных убытков, понесенных в процессе судебной защиты по предъявленным третьими лицами исковым требованиям, по случаям, признанным страховыми, а также издержки, связанные с подачей исков в суд, а также расходов на привлечение экспертов и адвокатов, в размере, не превышающем 5% от страховой суммы, установленной настоящим Полисом.

СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «20» октября 2015г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «19» октября 2016г.
ДОКУМЕНТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ПОЛИСА:	Приложение №1: Заявление на страхование от 20.10.2015г. Приложение №2: «Правил страхования гражданской ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» от 20.11.2014 г.

СТРАХОВЩИК:

ООО «БИН Страхование»
 Адрес: 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская,
 д. 4, корп. 1
 ИНН: 7717115093
 КПП: 775001001
 р/с 40701810600050000010 в ПАО «БИНБАНК»
 г. Москва
 к/с 30101810200000000205
 БИК 044525205



Подпись
 м.п.

/А.В. Сидорович /

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Ковалев Дмитрий Александрович
 Адрес: Каширское шоссе, д.92, корп.3, кв.358
 Паспорт РФ серия 4511 номер 228453 выдан отделом
 УФМС России по гор. Москве по району Орехово-
 Борисово Северное 11.07.2011 г.
 Тел: 8-903-784-52-76

*С Правилами страхования ознакомлен.
 Экземпляр Правил страхования получил.*

Подпись
 м.п.

/Д.А. Ковалев /

РОСГОССТРАХ



ПАО «РОСГОССТРАХ»

**ДОГОВОР № 19/16/134/933
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Москва,

«03» февраля 2016 г.

ПАО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице в лице Уполномоченного представителя Страховщика Шалина Алексея Павловича, действующего на основании Доверенности № 1056-Д от 01.01.2016 года, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрджи-Оценка»**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Олейникова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 03.02.2016 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных

стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

	Страховая сумма, руб.	Тариф, %	Страховая Премия, руб.
4.1. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	520.000.000,00 руб.	0,065	338.000,00 руб.

5. **ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**
не установлена

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «11» февраля 2017 г.

6.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

6.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке. Тем не менее, в случае неуплаты очередного страхового взноса или его оплаты в меньшей, чем установлено настоящим Договором страхования, сумме, действие страхования не распространяется на страховые случаи, произошедшие в период времени с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в настоящем Договоре как дата уплаты очередного страхового взноса до 23.59 часов дня уплаты суммы задолженности.

6.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

6.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

7. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

7.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 4 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее **12.02.2016 г.**

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

8.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

8.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

8.3. Выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по соответствующему договору страхования ответственности оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор.

8.4. Если страховой случай, обусловленный действием (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, наступил, и этот оценщик не имел договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, либо выплата страхового возмещения по договору обязательного страхования ответственности такого оценщика при осуществлении оценочной деятельности не была произведена, то возмещение по настоящему Договору страхования выплачивается в части превышения над 300 000 (Триста тысяч) рублей.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

9.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134.

9.2. Заявление Страхователя с приложениями.

10. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

10.1. Возобновление договора № 7/15/134/933 от 22.01.2015 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил. Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО «Росгосстрах»

Адрес места нахождения:

119991, Российская Федерация, Москва-17, ГСП-1, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3

ИНН: 5027089703

Расч. Счет: 40701810900000000187

в ПАО «РГС Банк» г. Москва

БИК: 044525174

Корр. Счет: 30101810945250000174


А.П.Шалин
Уполномоченный представитель
страховщика

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «ЭсАрджи-Оценка»

Адрес места нахождения: 105082,

Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11

ИНН 2221034139

Расч. Счет: 40702810138290030034

в Стромьинском ОСБ № 5281, Сбербанк

РФ ПАО г. Москва

Корр. Счет: 30101810400000000225

БИК 044525225


В.А.Олейников
Генеральный директор

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

☐ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ



ПАО «РОСГОССТРАХ»

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 19/16/134/933 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«03» февраля 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 на основании Заявления Страхователя от «03» февраля. 2016 года и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО «Росгосстрах» Адрес местонахождения: 119991, Российская Федерация, Москва-17, ГСП-1, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3 Филиал ПАО «Росгосстрах» в Москве и Московской области
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЭсАрДжи-Оценка» Адрес места нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 ИНН 2221034139 ОГРН 1022200911260
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату

14.ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИЯ, ЗАКАЗЧИКОМ

ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " 28 МАЯ 2007 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 21.02.2007 за № 0754-94119836; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 23.04.2007, № 07-СХ-01/8306; Решение участника Общества с ограниченной ответственностью «Хейграунд» от 09.04.2007; Акт № 1-ЭПИФН «СП» о приеме-передаче объекта недвижимости от 23.04.2007

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сапсанские палаты" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 21.02.2007 за № 0754-94119836) под управлением ООО "Управляющая компания "НПК-Капитал (Эссет Менеджмент)" (ИНН 7704572215; Место нахождения: 121019, г. Москва, ул. Знаменка, д.13, стр.1; Зарегистрировано: 26.09.2005, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, св-во серия 77 № 006453104, ОГРН: 1057748363892)

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пер. ВРАЖСКИЙ 2-й, д.8
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 1446,2 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 93488

Существующие ограничения (обременения) права: **ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 28 МАЯ 2007 года
сделана запись регистрации № 77-77-12/009/2007-697

Регистратор: **ЛИГАЯ В.О.**

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Григоренко О.Н.

Серия 77 АД 300691

II. Экспликация земельного участка

11. Опись земельных участков												
Дата записи	Наименование проезда	Площадь земельного участка		В том числе								
				застроенная, м²	в том числе			незастроенная, м²	трогуары, дорожки, отмостки			
		по документам	фактическая		под арками		всего, м²		открытые склоны, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по лодж.	всего, м²	в том числе	
					асфальт, м²	прочие покр., м²					асфальт, м²	прочие покр., м²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
21.03.08	2 ^{ой} Рязанский пер. п. 8		1318	510				808	60	48	11	
	в т.ч. кондоминиум (по документам АПУ)											

III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв. м (улиц, проспектов, переулков и т.д.)

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади									
			трогуары	в том числе				проезжая часть	в том числе			
				асфальт, покр.,	прочие покр.,	зеленые насажд.			асфальт, покр.,	прочие покр.,	грунт	зеленые насажд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
21.03.08	2 ^{ой} Рязанский пер.	200	88	88			112	112				43

IV. Основные экономические показатели строений в домовладении

Дата записи	Наименование строений и их №№ по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по наружн. обмеру	Объем	Стоимость					
						общая		в том числе			
						восстан.	действ.	основн. стр.	служ. стр. и сооруж.	вос. стан.	действ. стан.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	п. 8 - угловой	2	к/л	483,1	5642						
	Всего:										

У. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

Отчет об оценке № 124/06-10

(Продолжение раздела V)

[illegible]

Работу выполнил

21. 03 2006
 Проверил: *Бригидар*
 План: *Бригидар*
 Проверил: *Васильев* - 20
 Начальник Бюро: *04* 2006

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

VERBALE KOMITETEN BUREAU			
* * * 20 _ r.	* * * 20 _ r.	* * * 20 _ r.	* * * 20 _ r.

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
потребности их в единицах
города Москвы

VI. Объекты благоустройства и технической инвентаризации

[illegible]

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
по адресу: 2-й Вражский пер.
Копыловский ул. (прасп.), Бум. и т.д.
домовл. (вл.) 8 дом
лучше подстроить
корпус строение (сооружение)
лучше подстроить
квартал № 591 4 АО г. Москвы



Вражский 2й пер.

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОСТАВЛЕН ПО СОСТОЯНИЮ НА
• 21. 03 200 г.г.
План снят Мухомов Р.
Проверил Александр
• 04. 04 200 г.г.

Масштаб 1:500

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	02.04.2007	ОБЪЕКТ	Здание		
Паспорт ГврВТИ N	541/2				
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 541		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. И т.п.)	2-й Вязовский				
Дом	8	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	На	2004	Год постройки	2004
Материал стен здания	монолитный железобетон				
Тип здания	Нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hц=3,10 h1-2эт=3,07 hм=2,27				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 28.05.2004г. N 1005809

Бюро технической инвентаризации Центральное ВТИ

Начальник ВТИ Владимирова М.К.

"02" апреля 2007 г.

Курочкина
Наталья Игоревна
Заместитель начальника
ВТИ Центральное



Исполнитель Пряникова В.Н.

2007.2.236202

Примечание. При заполнении документа исправления и подчистки не допускаются



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 541/2 Литер -
по состоянию на 4.09.2007 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-				
Предыдущий кадастровый номер	-				
Учетный номер объекта	04303780				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	2-й Вражский пер.				
Дом	8	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение	нежилое				
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	1446,2	Количество квартир	-		
	-	Материал стен	монолитный железобетон		
	-	Год постройки	2004		
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2 кроме того мансарда		
	-	Подземных этажей	1		
	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	291,9		
Площадь застройки (кв.м.)	483	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1446,2 - -		



01 10 07 0019109

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)"Общая долевая собственность		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1446,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1446,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 28.05.2004г. N 1005809.

Начальник ТБТИ

Курочкина Н.И.

11.09.2007

Подпись

Исполнитель

Гаджиханбова Е.Р.

11.09.2007

Подпись



Руководитель группы по инвентаризации
 строений и сооружений
 Терехова Г.А.

Центральное ТВТМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-й Вязовский пер., 8

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 20.09.2005
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 6.12.2004 N 7752-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	коридор	9,1		9,1	учрежд.			310
	2	бассейн	111,1	111,1		учрежд.			
	3	парилка	7,6		7,6	учрежд.			
	4	душевая	1,3		1,3	учрежд.			
	5	коридор	1,4		1,4	учрежд.			
	6	душевая	1,3		1,3	учрежд.			
	7	сауна	7,9		7,9	учрежд.			
	8	солнечный	8,0		8,0	учрежд.			
	9	душевая	3,9		3,9	учрежд.			
	10	коридор	6,4		6,4	учрежд.			
	11	лифт	1,4		1,4	учрежд.			
	12	холл	10,0		10,0	учрежд.			
	13	комната отдыха	16,1	16,1		учрежд.			
	14	кухня	14,2		14,2	учрежд.			
	15	кладовая	7,1		7,1	учрежд.			
	16	коридор	3,2		3,2	учрежд.			
	17	санузел	2,4		2,4	учрежд.			
	18	санузел	2,1		2,1	учрежд.			
	19	коридор	11,7		11,7	учрежд.			
	20	душевая	2,1		2,1	учрежд.			
	21	электропечная	7,1		7,1	учрежд.			
	22	пункт тепловой	20,1		20,1	учрежд.			
	23	водомерная	13,0		13,0	учрежд.			
	24	бар	4,1		4,1	учрежд.			
	25	бильярдная	42,7	42,7		учрежд.			
	26	комната отдыха	10,7	10,7		учрежд.			
	27	санузел	1,9		1,9	учрежд.			
	28	коридор	4,1		4,1	учрежд.			
	29	санузел	1,7		1,7	учрежд.			
	30	раздевалка	3,5		3,5	учрежд.			
	31	душевая	2,0		2,0	учрежд.			
	32	раздевалка	3,5		3,5	учрежд.			
	33	душевая	2,0		2,0	учрежд.			
	34	подземник	0,8		0,8	учрежд.			
Итого по помещению			345,5	180,6	164,9				
---Нежилые помещения всего			345,5	180,6	164,9				
в т.ч. Учрежденные			345,5	180,6	164,9				



01 10 07 0019111

По адресу: 2-й Вязовский пер., 8

стр. 2

Итого по этажу ц	345,5	180,6	164,9				
---Нежилые помещения всего	345,5	180,6	164,9				
в т.ч. Учрежденные	345,5	180,6	164,9				

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 3

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 20.09.2005
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 6.12.2004 N 7752-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	11,2	11,2		учрежд.			307
	2	кабинет	11,4	11,4		учрежд.			
	3	кабинет	69,0	69,0		учрежд.			
	4	кабинет	16,9	16,9		учрежд.			
	5	кабинет	3,9	3,9		учрежд.			
	6	кабинет	30,5	30,5		учрежд.			
	7	коридор	8,1		8,1	учрежд.			
	8	кабинет	16,5	16,5		учрежд.			
	9	коридор	2,4		2,4	учрежд.			
	10	санузел	1,9		1,9	учрежд.			
	11	санузел	1,8		1,8	учрежд.			
	12	санузел	2,3		2,3	учрежд.			
	13	холл	11,1		11,1	учрежд.			
	14	компьютерная	13,1		13,1	учрежд.			
	15	холл	37,7		37,7	учрежд.			
	16	кабинет	5,7	5,7		учрежд.			
	17	коридор	5,6		5,6	учрежд.			
	18	коридор	9,0		9,0	учрежд.			
	19	санузел	1,5		1,5	учрежд.			
	20	санузел	2,0		2,0	учрежд.			
	21	санузел	2,5		2,5	учрежд.			
	22	кабинет	21,8	21,8		учрежд.			
	23	кабинет	13,5	13,5		учрежд.			
	24	коридор	1,1		1,1	учрежд.			
	25	электрощитовая	0,4		0,4	учрежд.			
	26	электрощитовая	0,7		0,7	учрежд.			
	27	кабинет	16,2	16,2		учрежд.			
	28	кабинет	14,1	14,1		учрежд.			

Итого по помещению	331,9	230,7	101,2				
---Нежилые помещения всего	331,9	230,7	101,2				
в т.ч. Учрежденческие	331,9	230,7	101,2				

Итого по этажу 1	331,9	230,7	101,2				
---Нежилые помещения всего	331,9	230,7	101,2				
в т.ч. Учрежденческие	331,9	230,7	101,2				

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 4

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 20.09.2005
Распоряжение prefecta
о перепланировке квартиры (помещения)
от 6.12.2004 N 7752-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	гардеробная	24,3		24,3	учрежд.			307
	2	пом.подсобное	1,1		1,1	учрежд.			
	3	коридор	1,0		1,0	учрежд.			
	4	кабинет	19,7	19,7		учрежд.			
	5	кабинет	51,8	51,8		учрежд.			
	6	санузел	7,9		7,9	учрежд.			
	7	коридор	2,1		2,1	учрежд.			
	8	кабинет	52,3	52,3		учрежд.			
	9	пом.подсобное	1,9		1,9	учрежд.			
	10	пом.подсобное	1,7		1,7	учрежд.			
	11	холл	19,5		19,5	учрежд.			
	12	кабинет	27,0	27,0		учрежд.			
	13	кухня	10,1		10,1	учрежд.			
	14	коридор	8,4		8,4	учрежд.			
	15	умывальная	2,1		2,1	учрежд.			
	16	уборная	1,3		1,3	учрежд.			
	17	умывальная	2,1		2,1	учрежд.			
	18	уборная	1,3		1,3	учрежд.			
	19	санузел	3,1		3,1	учрежд.			
	20	кабинет	24,7	24,7		учрежд.			
	21	кабинет	39,5	39,5		учрежд.			
	22	электрощитовая	0,4		0,4	учрежд.			
	23	электрощитовая	0,5		0,5	учрежд.			
Итого по помещению			303,8	215,0	88,8				
---Нежилые помещения всего			303,8	215,0	88,8				
в т.ч. Учрежденческие			303,8	215,0	88,8				
Итого по этажу 2			303,8	215,0	88,8				
---Нежилые помещения всего			303,8	215,0	88,8				
в т.ч. Учрежденческие			303,8	215,0	88,8				

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 5

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 20.09.2005
Распоряжение prefecta
о перепланировке квартиры (помещения)
от 6.12.2004 N 7752-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
м	1	кабинет	40,7	40,7		учрежд.			227
	2	коридор	3,6		3,6	учрежд.			
	3	кабинет	18,1	18,1		учрежд.			
	4	санузел	2,2		2,2	учрежд.			
	5	кабинет	51,4	51,4		учрежд.			
	6	кабинет	27,6	27,6		учрежд.			
	7	умывальная	3,1		3,1	учрежд.			
	8	душевая	1,0		1,0	учрежд.			
	9	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	10	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	11	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	12	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	13	коридор	16,4		16,4	учрежд.			
	14	холл	49,0		49,0	учрежд.			
	15	кабинет	66,4	66,4		учрежд.			
	16	кабинет	40,8	40,8		учрежд.			
	17	электропитовая	0,4		0,4	учрежд.			
	18	электропитовая	0,5		0,5	учрежд.			
Итого по помещению			326,8	245,0	81,8				
---Нежилые помещения всего			326,8	245,0	81,8				
в т.ч. Учрежденные			326,8	245,0	81,8				
Итого по этажу м			326,8	245,0	81,8				
---Нежилые помещения всего			326,8	245,0	81,8				
в т.ч. Учрежденные			326,8	245,0	81,8				

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 6

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 20.09.2005

Распоряжение prefecta

о перепланировке квартиры (помещения)

от 6.12.2004 N 7752-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	A	клетка лестнич	9,5		9,5	учрежд.			310
	B	клетка лестнич	14,3		14,3	учрежд.			
	a	электрощитовая	6,3		6,3	учрежд.			
	б	комната охраны	5,4		5,4	учрежд.			
Итого по помещению			35,5		35,5				
---Нежилые помещения всего			35,5		35,5				
в т.ч. Учрежденческие			35,5		35,5				
Итого по этажу ц			35,5		35,5				
---Нежилые помещения всего			35,5		35,5				
в т.ч. Учрежденческие			35,5		35,5				

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 7

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 20.09.2005
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 6.12.2004 N 7752-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
1	A	клетка лестнич	14,7			14,7	учрежд.		307
	B	клетка лестнич	19,2			19,2	учрежд.		
Итого по помещению			33,9			33,9			
--- Нежилые помещения всего			33,9			33,9			
в т.ч. Учрежденные			33,9			33,9			
Итого по этажу 1			33,9			33,9			
--- Нежилые помещения всего			33,9			33,9			
в т.ч. Учрежденные			33,9			33,9			

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 8

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 20.09.2005
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 6.12.2004 N 7752-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	A	клетка лестнич	15,5		15,5	учрежд.			307
	B	клетка лестнич	19,2		19,2	учрежд.			
Итого по помещению			34,7		34,7				
---Нежилые помещения всего			34,7		34,7				
в т.ч. Учрежденные			34,7		34,7				
Итого по этажу 2			34,7		34,7				
---Нежилые помещения всего			34,7		34,7				
в т.ч. Учрежденные			34,7		34,7				

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 9

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 20.09.2005
Распоряжение prefecta
о перепланировке квартиры (помещения)
от 6.12.2004 N 7752-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
м	А	клетка лестнич	15,3		15,3	учрежд.			227
	В	клетка лестнич	18,8		18,8	учрежд.			
Итого по помещению			34,1		34,1				
---Нежилые помещения всего			34,1		34,1				
в т.ч. Учрежденные			34,1		34,1				
Итого по этажу м			34,1		34,1				
---Нежилые помещения всего			34,1		34,1				
в т.ч. Учрежденные			34,1		34,1				
Итого по зданию			1446,2	871,3	574,9				
---Нежилые помещения всего			1446,2	871,3	574,9				
в т.ч. Учрежденные			1446,2	871,3	574,9				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.05.2004г. N 1005809.

Экспликация на 9 страницах

11.09.2007 г.

Исполнитель

Гаджикайбова

Гаджикайбова В.Р.

2007.3.008535

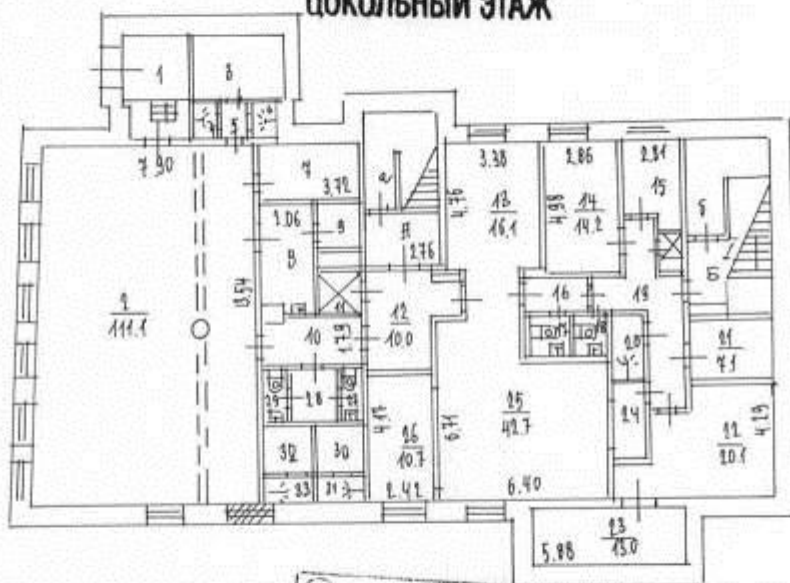
② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: 2И ВРАЖСКИЙ ПЕР
наименование ул. (просп., бульв., в т.д.)
 домовл. (вл.) дом 8
нужное подчеркнуть
 корпус строение (сооружение)
нужное подчеркнуть
 на часть II этажа помещ. (квартира) I
 квартал № 541 12 ЦАО г. Москвы

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

 И ЭТАЖ

цокольный этаж



Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 • 20 • 09 200 5 г.
 Исполнитель ОКУНЕВ
 Проверил
 • 04 • 09 200 7 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА кв. № 1
 СТР. № 5 Д. № 5
 УЛ./ПЕР. 2ой ВРАЖСКИЙ КВАРТ. № 541/2
140 г. МОСКВЫ

1 й ЭТАЖ

С 01 сентября 2007 г.
 штамп о сроке действия
 не действителен
ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

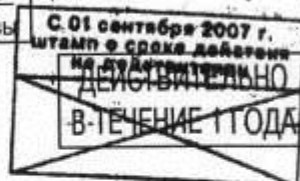
Масштаб 1:200

Рисован Г.А. Горюховым
 строений и сооружений
Горюхов Г.А.

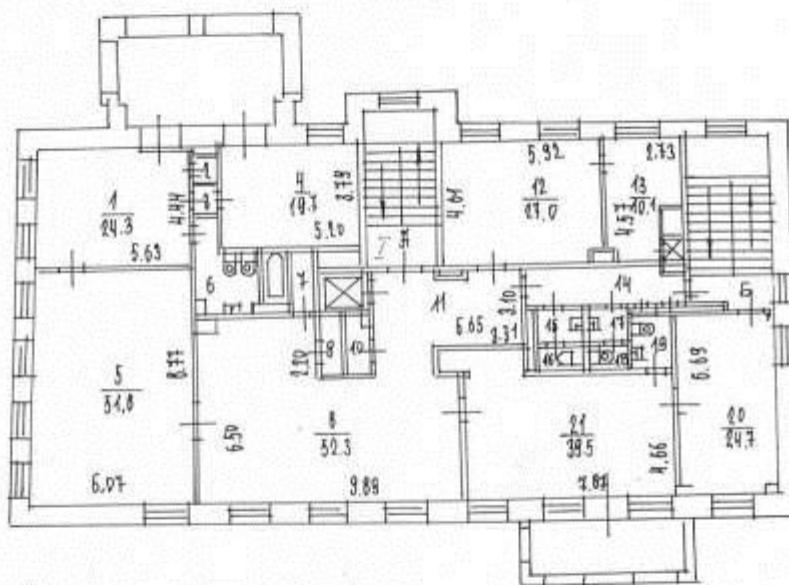
(2) Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
 • 10 • 09 2005 г.
 Исполнитель ОКУ НЕ ВД
 Проверил [подпись]
 • 04 • 09 2004 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 2 ЭТАЖА кв. № 1
 СТР. № 8 Д. № 8
 КОР. 201 ВРАЖСКИЙ
 КВАРТ. № 541/1
 ЦАО г. МОСКВЫ



2 Й ЭТАЖ



2. Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
 • 10 • 09 2005 г.
 Исполнитель ОКНЕВА
 Проверил [подпись]
 • 04 • 09 2005 г.

Инженер по инвентаризации
 отделений в содружестве
Уорохова Г.А.

Масштаб 1:200

С 01 сентября 2007 г.
штамп о сроке действия
не действителен

~~ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА~~

[illegible]

49-1535

Позитивный план составлен по состоянию на
 • 20 • 09 200 5 г.
 Исполнитель Окушев
 Проверил [подпись]
 • 04 • 09 200 7 г.

Масштаб 1:200

**Выписка из Решения Окружной конкурсной комиссии
имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г.Москвы
от 21.09.2006г. № 29**

(объединённое заседание Окружной конкурсной комиссии по подбору инвесторов на
реализацию инвестиционных градостроительных проектов по объектам нежилого
фонда ЦАО г.Москвы и Окружной комиссии по предоставлению земельных участков в градостроительному регулированию на территории ЦАО г.Москвы)

№ п/п	Наименование землепользователя, назначение участка, рассматриваемые вопросы	Адрес участка	Технико-экономические показатели	Решение комиссии
1	2	3	4	5

Район Хамовники

1	2	3	4	5
109	ООО «Хейграунд». Благоустройство территории с использованием части земельного участка под парковку автотранспорта на 11 машиномест. Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 21.07.2006г. № 77/АВ 638158.	2-й Вязовский пер., вл.8	Территориально-экономическая зона – 7. Площадь – 0,0966 га. Срок аренды до 21.09.2011г. КОПИЯ ВЕРНА Генеральный директор Григоренко О.Н. 	1.Предоставить ООО «Хейграунд» земельный участок (категория земель – земли населенных пунктов) площадью 0,0966 га, в соответствии с планом границ земельного участка, на условиях краткосрочной аренды сроком до 21.09.2011г. для благоустройства территории с использованием части земельного участка под парковку автотранспорта на 11 машиномест, с возможностью установки контрольно-пропускного пункта площадью 0,002 га, без права коммерческого использования территории, возведения временных и капитальных сооружений. 2.Землепользователю: -выполнить в установленном порядке геодезические работы по выносу границ земельного участка на местность; -предоставить план границ земельного участка, согласованный в установленном порядке; 3.Департаменту земельных ресурсов города Москвы в установленном порядке: -после выполнения п.2, оформить земельно-правовые отношения; -расторгнуть договор аренды земли от 17.12.2001г. № М-01-508451. 4.Отменить пункт 3 решения Окружной конкурсной комиссии от 10.08.2006г. № 24.

И.о. секретаря комиссии



М.В.Гонтарь

03.09.2006



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ПРЕФЕКТ

ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУТА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

31 октября 2006 г. № 4837-р

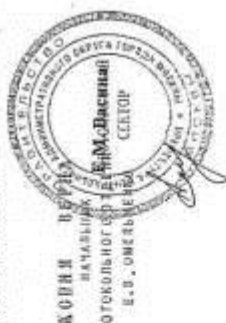
Об утверждении Решения Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г.Москвы от 21.09.2006 г. № 29

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ
03.10.2006
РЕГ. № РД- 8525/6

2

4.2. В случае уклонения землепользователей от оформления землепользовательских отношений в установленный срок, применять штрафные санкции в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя префекта Арефьева В.Н.



КОПИИ
НАЧАЛЬНИКУ
ПРОТОКОЛЬНОГО СЛУЖЕБНОГО
Е.В. ОМЕТЬЕВУ
Исполняющий обязанности префекта

КОПИЯ ВЕРНА



Генеральный директор
Григоренко О.Н.



В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Москвы и Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству от 04.06.1996 г. № 458-49 «О ходе ведения государственного земельного кадастра в г.Москве»:

1. Утвердить Решение Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г.Москвы от 21.09.2006 г. № 29 (объединенного заседания Окружной конкурсной комиссии по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных градостроительных проектов по объектам нежилых фондов ЦАО г.Москвы и Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию на территории Центрального административного округа), согласно приложению.

2. Предоставить землепользователям земельные участки, относящиеся к категории земель поселений, согласно приложению (разделы 2 и 3).

3. Землепользователям:

3.1. Оформить земельно-правовые отношения в Департаменте земельных ресурсов г.Москвы в месячный срок в соответствии с Решением комиссии (п.1).

3.2. Зарегистрировать земельно-правовые отношения (п.3.1) в Главном управлении федеральной регистрационной службы по г.Москве в установленном порядке.

4. Департаменту земельных ресурсов г.Москвы:

4.1. Подготовить распоряжения префекта по экономико-правовому регулированию, и соответствии с принятыми решениями по разделам 4 и 5 приложения.

01 1 43201

Федеральное агентство "ФКП Росреестра" по Москве
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
02.04.2012 № 77/501/12-20905

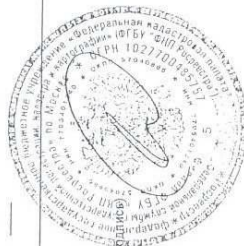
В.1

1	Кадастровый номер	77:01:0005004:146	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера	—						
5	—	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, пер 2-й Вязовский, вл 8	6						
8	Категория земель:	—						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	—	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: участки размещения административно-деловых объектов, объекты размещения офисных помещений (1.2.7)	—						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:	—						
11	Площадь: 482 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 32687524.07	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 67816.44	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: —	—						
16	Общие отметки: Кадастровый номер 77:01:0005004:146 равнозначен кадастровому номеру 77:01:05004:146. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.	—						
17	—	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —					

Инженер I категории
(наименование должности)

М.П.

М.Н. Санаков
(инициалы, фамилия)



В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

02.04.2012 № 77/50.1/12-20905

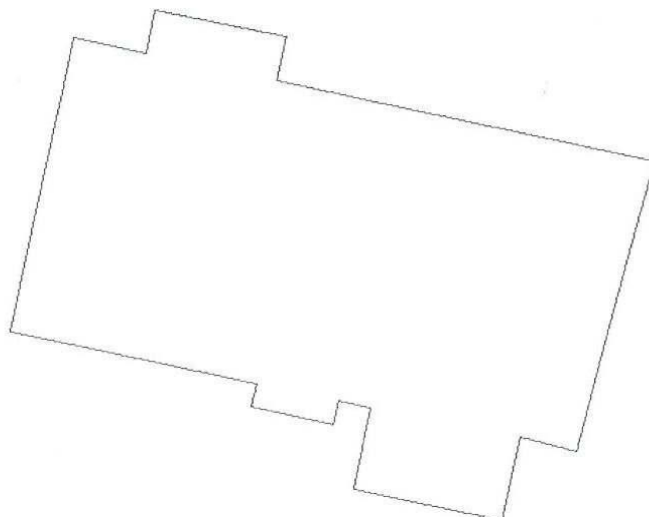
1 Кадастровый номер 77:01:0005004:146

План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

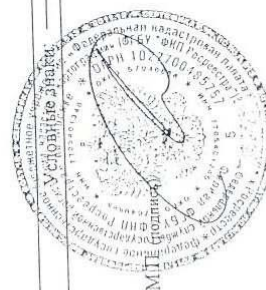
3

Всего листов 2



4

5 Масштаб 1:300



Инженер I категории
 (наименование должности)

М. Н. Санаков
 (инициалы, фамилия)

И.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

02.04.2012 № 77/501/12-20905

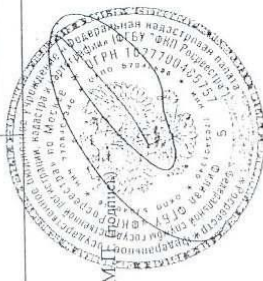
1 Кадастровый номер 77-01-0005004.146

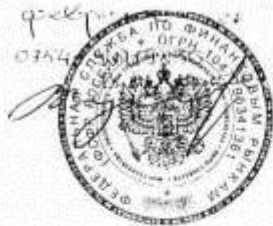
Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п		Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
4	1	—	вся	Аренда	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дето владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саввинские палаты» под управлением ООО «Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)»
	2	—	вся	Долгосрочная аренда	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д.У. ЗПИФН "Саввинские палаты"

Инженер 1 категории
(наименование должности)

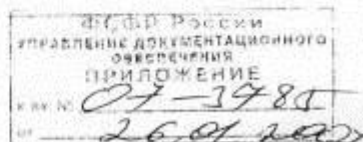
М. Н. Санаков
(инициалы, фамилия)





**Правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Саввинские палаты» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)»**

Г.Москва



I. Общие положения

1. Название паевого инвестиционного фонда – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саввинские палаты» под управлением ООО Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)» (далее именуется - фонд). Сокращенное наименование: ЗПИФН «Саввинские палаты».

2. Тип фонда - закрытый.

3. Полное фирменное наименование управляющей компании фонда - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)» (далее именуется - управляющая компания).

4. Место нахождения управляющей компании: 121019, Российская Федерация, г. Москва, улица Знаменка, дом 13 стр.1

5. Лицензия управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от "07" марта 2006 г. № 21-000-1-00260, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам.

6. Полное фирменное наименование специализированного депозитария фонда – Открытое акционерное общество «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ ПЕНСИОННЫХ, ПАЕВЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ «СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ» (далее именуется - специализированный депозитарий).

7. Место нахождения специализированного депозитария: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, корпус Б.

8. Лицензия специализированного депозитария на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов от "04" октября 2000 г. №22-000-1-00013, выданная без ограничения срока действия, лицензирующий орган: Федеральная служба по финансовым рынкам.

9. Специализированный депозитарий вправе привлекать к исполнению своих обязанностей по хранению и (или) учету прав на ценные бумаги, составляющие фонд, другой депозитарий.

10. Полное фирменное наименование лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда (далее именуется – инвестиционные паи) – Открытое акционерное общество «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ ПЕНСИОННЫХ, ПАЕВЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ «СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ».

11. Место нахождения лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, корпус Б.

12. Лицензия лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев, на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов от "04" октября 2000 г. №22-000-1-00013, выданная без ограничения срока действия, лицензирующий орган: Федеральная служба по финансовым рынкам.

13. Полное фирменное наименование аудитора фонда – Закрытое акционерное общество Независимая Консалтинговая Группа «2К Аудит-Деловые Консультации» (далее именуется - аудитор).

14. Место нахождения аудитора: Российская Федерация, 127051, Россия, г. Москва, ул. Петровка, д. 26, стр. 3, 2 этаж.

15. Лицензия аудитора на осуществление аудиторской деятельности от "15" мая 2003 г. № Е004158, выдана сроком на пять лет на основании Приказа Минфина России от "15" мая 2003 г. № 140.

16. Полное фирменное наименование оценщика фонда Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка» (далее именуется - оценщик).

17. Лицензия оценщика на осуществление оценочной деятельности № 001998, выданной 24 октября 2001 г. на основании Распоряжения Минимущества России от 10 октября 2001 г. №2992-р, приказа Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 18 октября 2004г. №129, приказа Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 28 июня 2006г. №157, сроком действия до 24 октября 2007 г.

18. Место нахождения оценщика: 127018, г.Москва, проезд 3-й Марьиной роши, д. 40, стр.1.

19. Правила доверительного управления фондом (далее именуются - правила фонда) определяют условия доверительного управления фондом.

Учредитель доверительного управления передает имущество в доверительное управление управляющей компании для объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления и включения его в состав фонда на определенный срок, а управляющая

компания обязуется осуществлять управление имуществом в интересах учредителя доверительного управления.

Присоединение к договору доверительного управления фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев, выдаваемых управляющей компанией.

20. Имущество, составляющее фонд, является общим имуществом учредителей доверительного управления - владельцев инвестиционных паев (далее именуются - владельцы инвестиционных паев) и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются.

Присоединение к договору доверительного управления фондом означает отказ владельцев инвестиционных паев от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее фонд.

21. Владельцы инвестиционных паев несут риск убытков, связанных с изменением рыночной стоимости имущества, составляющего фонд.

22. Сроки формирования фонда - начало формирования «05» марта 2007 года, окончание формирования «31» мая 2007 года либо ранее, по достижении стоимости имущества фонда в размере 240 550 000 (двести сорок миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) рублей.

23. В случае если по окончании срока формирования фонда стоимость имущества оказалась менее суммы, по достижении которой фонд является сформированным, договор доверительного управления фондом со всеми владельцами инвестиционных паев прекращает свое действие. В этом случае фонд подлежит прекращению в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах". Начисленные вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, оценщику и аудиторю не выплачиваются, а расходы, связанные с доверительным управлением фондом и прекращением фонда, не возмещаются.

24. Дата окончания срока действия договора доверительного управления фондом - 31 декабря 2017 года.

II. Инвестиционная декларация

25. Целью инвестиционной политики управляющей компании является приобретение объектов недвижимости с целью их последующей продажи, реконструкции и последующей продажи, изменения профиля объекта и последующей продажи и (или) с целью сдачи в аренду или субаренду.

26. Объекты инвестирования, их состав и описание.

Имущество, составляющее фонд, может быть инвестировано в денежные средства, включая иностранную валюту, в том числе на банковских счетах и во вкладах, а также в соответствующие требованиям, установленным нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг:

26.1. государственные ценные бумаги Российской Федерации;

26.2. государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации;

26.3. муниципальные ценные бумаги;

26.4. акции российских открытых акционерных обществ, за исключением акций российских акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов фондов;

26.5. обыкновенные акции российских закрытых акционерных обществ;

26.6. доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью, осуществляющих деятельность по проектированию, строительству зданий и сооружений, инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений, деятельность по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), предоставляющие более 50 процентов голосов;

26.7. облигации российских хозяйственных обществ, государственная регистрация выпуска которых сопровождалась регистрацией их проспекта эмиссии или в отношении которых зарегистрирован проспект;

26.8. инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов, за исключением инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов фондов;

26.9. ценные бумаги иностранных государств;

26.10. ценные бумаги международных финансовых организаций;

26.11. акции иностранных акционерных обществ;

26.12. облигации иностранных коммерческих организаций;

26.13. недвижимое имущество;

26.14. имущественные права на недвижимое имущество, в том числе права аренды недвижимого имущества;

26.15. имущественные права по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

26.16. проектно-сметную документацию;

26.17. в состав активов фонда могут входить имущественные права по обязательствам из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества, при соблюдении следующих условий:

1) договор заключен в письменной форме;

2) предметом договора является обязанность лица, с которым заключен договор, в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство (создание) объекта недвижимости или построить (создать) указанный объект и передать в состав имущества, составляющего фонд, построенный (созданный) объект недвижимости, и обязанность управляющей компании фонда принять указанный объект недвижимости и оплатить его;

3) строительство (создание) объекта недвижимости осуществляется на земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы фонда и который выделен в установленном порядке для целей строительства (создания) указанного объекта недвижимости.

4) в соответствии с договором управляющая компания фонда не несет за счет имущества, составляющего фонд, риск случайной гибели или случайного повреждения построенного (созданного) объекта недвижимости до его передачи в состав имущества, составляющего фонд.

26.18. В состав активов фонда могут так же входить имущественные права по обязательствам из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости, составляющих имущество фонда, при соблюдении следующих условий:

1) договор заключен в письменной форме;

2) предметом договора является обязанность лица, с которым заключен договор, в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить проведение работ по реконструкции объекта недвижимости, составляющего имущество фонда, а управляющая компания фонда обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять результаты работ;

3) в соответствии с договором управляющая компания фонда не несет риск случайной гибели или случайного повреждения результатов работ по реконструкции объекта недвижимости до их принятия.

Под недвижимым имуществом, в целях настоящих Правил Фонда понимаются находящиеся на территории Российской Федерации или иностранного государства, являющегося членом Группы разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег (ФАТФ), земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы, объекты незавершенного строительства, за исключением недвижимого имущества, отчуждение которого запрещено законодательством Российской Федерации или иного государства, на территории которого находятся объекты недвижимого имущества.

Объектами недвижимого имущества, в которые (в права на которые) предполагается инвестировать имущество, составляющее Фонд, а так же в строительство (реконструкцию) которых предполагается инвестировать имущество, составляющее Фонд, могут являться: земельные участки (в том числе относящиеся к землям поселений и др.); здания; сооружения; помещения, в том числе жилые помещения; индивидуальные жилые дома, которые расположены на индивидуальных земельных участках; иные объекты жилищного строительства (в том числе индивидуального); административные, торговые, выставочные, складские, гаражные комплексы; незавершенное строительство, а также иные недвижимые объекты промышленного или коммерческого назначения, расположенные на территории следующих субъектов Российской Федерации:

Краснодарский край, Красноярский край, Приморский край;

Архангельская область, Астраханская область, Белгородская область, Брянская область, Владимирская область, Волгоградская область, Вологодская область, Воронежская область, Ивановская область, Иркутская область, Калужская область, Костромская область, Курская область, Ленинградская область, Липецкая область, Московская область, Нижегородская область, Новгородская область, Оренбургская область, Орловская область, Пензенская область, Псковская область, Ростовская область, Рязанская область, Самарская область, Саратовская область, Смоленская область, Тамбовская область, Тверская область, Тульская область, Ульяновская область, Ярославская область;

Москва, Санкт-Петербург - города федерального значения;
а также на территории и в границах следующих иностранных государств, являющихся членами Группы разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег (ФАТФ):

Великое Герцогство Люксембургское, Греческая Республика, Итальянская Республика, Канада, Королевство Бельгия, Королевство Дания, Королевство Испания, Королевство Нидерланды, Королевство Норвегия, Королевство Швеция, Португальская Республика, Республика Исландия, Республика Сингапур, Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии, Соединенные Штаты Америки, Специальный административный район КНР Сянган (Гонконг), Турецкая Республика, Федеративная Республика Германия, Финляндская Республика, Французская Республика, Швейцарская Конфедерация, Япония.

За исключением аренды земельных участков, срок аренды иных объектов недвижимого имущества не может превышать срока действия договора доверительного управления Фондом, указанного в п. 24 настоящих Правил Фонда.

В случае инвестирования в строительство объектов недвижимости, в том числе с проведением проектно-изыскательских работ объектом инвестирования является также проектно-сметная документация.

Строительство и (или) реконструкция объектов недвижимости должно быть завершено не позднее окончания срока действия договора доверительного управления фондом, указанного в пункте 24 настоящих правил фонда.

Имущество фонда может быть инвестировано в обыкновенные и привилегированные акции российских эмитентов и акции иностранных акционерных обществ, относящихся к следующим отраслям экономики:

- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Электроэнергетика • Нефтедобывающая промышленность • Нефтеперерабатывающая промышленность • Газовая промышленность • Угольная промышленность • Сланцевая промышленность • Торфяная промышленность • Черная металлургия • Цветная металлургия • Химическая и нефтехимическая промышленность • Тяжелое, энергетическое и транспортное машиностроение • Электротехническая промышленность • Химическое и нефтяное машиностроение • Станкостроительная и инструментальная промышленность • Промышленность межотраслевых производств • Приборостроение • Промышленность средств вычислительной техники • Автомобильная промышленность • Тракторное и сельскохозяйственное машиностроение • Строительно-дорожное и коммунальное машиностроение • Операции с недвижимым имуществом • Общая коммерческая деятельность по обеспечению функционирования рынка • Геология и разведка недр, геодезическая и гидрометеорологическая службы | <ul style="list-style-type: none"> • Машиностроение для легкой и пищевой промышленности и бытовых приборов • Авиационная промышленность • Оборонная промышленность • Судостроительная промышленность • Радиопромышленность • Промышленность средств связи • Электронная промышленность • Прочие виды производств машиностроения • Промышленность металлических конструкций и изделий • Лесозаготовительная промышленность • Деревообрабатывающая промышленность • Целлюлозно-бумажная промышленность • Лесохимическая промышленность • Промышленность строительных материалов • Стекольная и фарфоро-фаянсовая промышленность • Легкая промышленность • Пищевая промышленность • Мясная и молочная промышленность • Рыбная промышленность • Микробиологическая промышленность • Прочие виды деятельности сферы материального производства • Коммунальное хозяйство • Непроизводственные виды бытового обслуживания населения • Здравоохранение, физическая культура и социальное обеспечение • Народное образование | <ul style="list-style-type: none"> • Мукомольно-крупяная промышленность • Комбикормовая промышленность • Медицинская промышленность • Полиграфическая промышленность • Другие промышленные производства • Сельское хозяйство • Лесное хозяйство • Наземный железнодорожный транспорт общего пользования • Трамвайный транспорт • Метрополитенный транспорт общего пользования • Железнодорожный транспорт необщего пользования • Автомобильное хозяйство • Троллейбусный транспорт • Шоссеное хозяйство • Магистральный трубопроводный транспорт • Морской транспорт • Внутренний водный транспорт • Авиационный транспорт • Прочие виды транспорта • Связь • Строительство • Торговля и общественное питание • Материально-техническое снабжение и сбыт • Культура и искусство • Жилищное хозяйство • Наука и научное обслуживание • Финансы, кредит, страхование, пенсионное обеспечение • Управление • Общественные объединения |
|---|--|---|

Ценные бумаги, составляющие фонд, могут быть как включены, так и не включены в котируемые списки организаторов торговли на рынке ценных бумаг.

Имущество, составляющее фонд, может быть инвестировано в облигации, эмитентами которых могут быть:

- федеральные органы исполнительной власти Российской Федерации;
- органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- органы местного самоуправления;
- иностранные государства;
- международные финансовые организации;
- российские и иностранные юридические лица.

Акции иностранных акционерных обществ и облигации иностранных коммерческих организаций могут входить в состав активов фонда при условии, что они прошли процедуру листинга на фондовых биржах, находящихся на территории государства, с государственными органами которых, осуществляющими контроль на рынке ценных бумаг, федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг заключены в установленном порядке соглашения о взаимодействии и обмене информацией.

Приобретение в состав активов фонда иностранной валюты и ценных бумаг в иностранной валюте, объектов недвижимого имущества, находящихся на территории иностранных государств, и имущественных прав на такие объекты, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле.

В состав активов фонда не могут входить государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги, не включенные в котировальные списки фондовых бирж.

В состав активов фонда не могут входить ценные бумаги иностранных государств и ценные бумаги международных финансовых организаций, не включенные в перечень, утвержденный федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

В течение срока формирования фонда его активы может составлять только имущество, внесенное владельцами инвестиционных паев.

27. Структура активов фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:

27.1. Оценочная стоимость государственных ценных бумаг Российской Федерации, государственных ценных бумаг субъектов Российской Федерации, ценных бумаг российских муниципальных образований, облигаций российских хозяйственных обществ, облигаций иностранных коммерческих организаций, ценных бумаг международных финансовых организаций и ценных бумаг иностранных государств может составлять не более 30 процентов стоимости активов;

27.2. Не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость объектов недвижимого имущества, имущественных прав на недвижимое имущество, имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, имущественных прав из договоров, на основании которых осуществляется строительство объектов недвижимого имущества и реконструкция объектов недвижимости, составляющих активы фонда и (или) акций (долей) российских хозяйственных обществ, осуществляющих деятельность по проектированию, строительству зданий и сооружений, инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений, деятельность по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), должна составлять не менее 40 процентов,

27.3. Стоимость проектно-сметной документации может составлять не более 10 процентов стоимости активов;

27.4. Оценочная стоимость акций акционерных инвестиционных фондов и инвестиционных паев пассивных инвестиционных фондов может составлять не более 10 процентов стоимости активов;

27.5. Денежные средства, находящиеся на счетах и во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 процентов стоимости активов;

27.6. Оценочная стоимость недвижимого имущества, находящегося на территории иностранных государств, имущественных прав на такое имущество, ценных бумаг иностранных государств, ценных бумаг международных финансовых организаций, акций иностранных акционерных обществ и облигаций иностранных коммерческих организаций может составлять не более 20 процентов стоимости активов;

27.7. Стоимость долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью может составлять не более 30 процентов стоимости активов;

27.8. Количество обыкновенных акций закрытого акционерного общества должно составлять не менее 25 процентов общего количества размещенных обыкновенных акций этого акционерного общества, по которым зарегистрированы отчеты об итогах выпуска, а в случае приобретения акций при учреждении закрытого акционерного общества - не менее 25 процентов общего количества обыкновенных акций, размещаемых учредителям в соответствии с договором о создании общества;

27.9. Количество инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда может составлять не более 30 процентов количества выданных инвестиционных паев этого паевого инвестиционного фонда;

27.10. Оценочная стоимость ценных бумаг одного эмитента (за исключением государственных ценных бумаг Российской Федерации и государственных ценных бумаг субъектов Российской Федерации) может составлять не более 35 процентов стоимости активов.

Настоящий пункт вступает в силу по завершении формирования фонда, за исключением требования подпункта 27.2 настоящего пункта, которое применяется по истечении одного года с даты завершения формирования фонда.

28. Описание рисков, связанных с инвестированием.

Инвестирование в ценные бумаги, в недвижимое имущество и (или) в права на недвижимое имущество связано с высокой степенью рисков, и не подразумевает гарантий, как по возврату основной инвестированной суммы, так и по получению каких-либо доходов. Риски инвестирования в ценные бумаги и объекты недвижимости включают, но не ограничиваются следующими рисками:

- Политические и экономические риски, связанные с возможностью изменения политической ситуации, экспроприации, национализации, проведения политики, направленной на ограничение инвестиций в отрасли экономики, являющиеся сферой особых государственных интересов, падением цен на энергоресурсы и прочие обстоятельства.
- Системный риск, связанный с неспособностью большого числа финансовых институтов выполнять свои обязательства. К системным рискам относится риск банковской системы.
- Рыночный риск, связанный с колебаниями курсов валют, процентных ставок, цен финансовых инструментов.
- Ценовой риск, проявляющийся в изменении цен на недвижимость и (или) права на недвижимость, изменении арендных ставок, изменении цен на акции предприятий и государственных ценных бумаг, которое может привести к падению стоимости активов.
- Риск неправомерных действий в отношении имущества и прав на имущество со стороны третьих лиц.
- Кредитный риск, связанный, в частности, с возможностью неисполнения принятых обязательств со стороны эмитентов ценных бумаг и контрагентов по сделкам.
- Риск рыночной ликвидности, связанный с потенциальной невозможностью реализовать активы по благоприятным ценам.
- Операционный риск, связанный с возможностью неправильного функционирования оборудования и программного обеспечения, используемого при обработке транзакций, а также неправильных действий или бездействия персонала организаций, участвующих в расчетах, осуществлении депозитарной деятельности и прочие обстоятельства.
- Риск, связанный с изменениями действующего законодательства.
- Риск возникновения форс-мажорных обстоятельств, таких как природные катаклизмы и военные действия.

Результаты деятельности управляющей компании в прошлом не являются гарантией доходов фонда в будущем, и решение о покупке паев фонда принимается инвестором самостоятельно после ознакомления с правилами доверительного управления фондом, его инвестиционной декларацией и оценки соответствующих рисков.

III. Права и обязанности управляющей компании

29. Управляющая компания осуществляет доверительное управление фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении имущества, составляющего фонд.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона будет информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования управляющей компании сделана пометка "Д.У." и указано название фонда.

При отсутствии указания о том, что управляющая компания действует в качестве доверительного управляющего, она обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ей имуществом.

30. Управляющая компания вправе:

- без специальной доверенности осуществлять все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими фонд, в том числе право голоса по голосующим ценным бумагам;

- предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению фондом;
- совершать сделки с опционами, а также форвардные и фьючерсные сделки за счет имущества, составляющего фонд, только в целях уменьшения риска снижения стоимости активов фонда. При этом общий размер обязательств по опционам, а также форвардным и фьючерсным контрактам не может составлять более 10 процентов стоимости активов фонда;
- передать свои права и обязанности по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании в порядке, установленном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг;
- принять решение о прекращении фонда.

31. Управляющая компания обязана:

- осуществлять доверительное управление фондом в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах", другими федеральными законами, нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и правилами фонда;
- действовать разумно и добросовестно, осуществлять доверительное управление фондом в интересах владельцев инвестиционных паев;
- передавать имущество, составляющее фонд, для учета и (или) хранения специализированному депозитарию, если для отдельных видов имущества нормативными правовыми актами Российской Федерации не предусмотрено иное;
- передавать специализированному депозитарию незамедлительно копии всех первичных документов в отношении имущества, составляющего фонд, с момента их составления или получения;
- передавать специализированному депозитарию подлинные экземпляры документов, подтверждающих права на недвижимое имущество;
- страховать объекты недвижимости, составляющие фонд.

32. Управляющая компания не вправе:

- распоряжаться имуществом, составляющим фонд, без согласия специализированного депозитария, за исключением распоряжения ценными бумагами в целях исполнения сделок, совершенных через организаторов торговли;
- приобретать за счет имущества, составляющего фонд, объекты, не предусмотренные инвестиционной декларацией фонда;
- совершать сделки, в результате которых будут нарушены требования Федерального закона "Об инвестиционных фондах", нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и правил фонда;
- безвозмездно отчуждать имущество, составляющее фонд;
- принимать на себя обязанность по передаче имущества, которое в момент принятия такой обязанности не составляет фонд, за исключением сделок с ценными бумагами, совершаемых через организатора торговли, правила которого предусматривают поставку против платежа;
- получать на условиях договоров займа и кредитных договоров денежные средства, подлежащие возврату за счет имущества, составляющего фонд, не иначе как в целях использования этих средств для выкупа (погашения) инвестиционных паев при недостаточности денежных средств, составляющих фонд. При этом совокупный объем задолженности, подлежащей погашению за счет имущества, составляющего фонд, по всем договорам займа и кредитным договорам не должен превышать 10 процентов стоимости чистых активов фонда. Срок привлечения заемных средств по каждому договору займа и кредитному договору (включая срок продления) не может превышать три месяца;
- предоставлять займы за счет имущества, составляющего фонд;
- использовать имущество, составляющее фонд, для обеспечения исполнения собственных обязательств, не связанных с доверительным управлением фондом, или для исполнения обязательств третьих лиц;
- приобретать за счет имущества, составляющего фонд, объекты инвестирования у своих аффилированных лиц, за исключением ценных бумаг, включенных в листинг организатора торговли;
- приобретать за счет имущества, составляющего фонд, инвестиционные паи иных паевых инвестиционных фондов, находящихся в ее доверительном управлении;
- приобретать имущество, составляющее фонд, за исключением случаев получения вознаграждения в соответствии с правилами фонда, а также возмещения суммы собственных денежных средств, использованных управляющей компанией для выкупа инвестиционных паев (выплаты денежной

компенсации в связи с погашением инвестиционных паев фонда). При этом взимание управляющей компанией процентов за пользование ее денежными средствами не допускается;

- отчуждать собственное имущество в состав имущества, составляющего фонд, находящийся в ее доверительном управлении;
- приобретать в состав имущества, составляющего фонд, ценные бумаги, выпущенные управляющей компанией, специализированным депозитарием, оценщиком или аудитором фонда, а также их аффилированными лицами, за исключением ценных бумаг, включенных в листинг организатора торговли.

IV. Права владельцев инвестиционных паев. Инвестиционные пай

33. Права владельцев инвестиционных паев удостоверяются инвестиционными паями.

34. Инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей:

- долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее фонд;
- право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления фондом;
- право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев;
- право требовать от управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее фонд, в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об инвестиционных фондах", нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и правилами фонда;
- право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления фондом со всеми владельцами инвестиционных паев (прекращении фонда) в размере, пропорциональном приходящейся на него доле имущества, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев.

35. Владелец инвестиционных паев вправе требовать от управляющей компании погашения всех принадлежащих ему инвестиционных паев и прекращения тем самым договора доверительного управления фондом между ним и управляющей компанией или погашения части принадлежащих ему инвестиционных паев до истечения срока его действия не иначе как в случаях, предусмотренных правилами фонда.

36. Каждый инвестиционный пай удостоверяет одинаковую долю в праве общей собственности на имущество, составляющее фонд, и одинаковые права.

Инвестиционный пай не является эмиссионной ценной бумагой.

Права, удостоверенные инвестиционным паем, фиксируются в бездокументарной форме.

Инвестиционный пай не имеет номинальной стоимости.

Выпуск производных от инвестиционных паев ценных бумаг не допускается.

37. Количество инвестиционных паев, выдаваемых управляющей компанией, составляет 24055 (двадцать четыре тысячи пятьдесят пять) штук.

38. При выдаче одному владельцу инвестиционных паев, составляющих дробное число, количество инвестиционных паев определяется с точностью до 5-го знака после запятой.

39. Инвестиционные пай свободно обращаются по завершении формирования фонда. Ограничения обращения инвестиционных паев устанавливаются федеральным законом.

40. Учет прав на инвестиционные пай осуществляется в реестре владельцев инвестиционных паев и на счетах депо депозитариями.

41. Порядок предоставления выписок из реестра владельцев инвестиционных паев.

В течение одного дня после внесения записи по лицевому счету лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев, направляет зарегистрированному лицу уведомление об операции по лицевому счету. Уведомление об операции по лицевому счету номинального держателя направляется в день внесения соответствующей записи по лицевому счету.

Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев, предоставляет выписки по состоянию данных лицевого счета на определенную дату. Такие выписки предоставляются на основании:

- заявления зарегистрированного лица о предоставлении выписки;
- заявления лица, которому открыт счет «инвестиционные пай неустановленного лица»;
- запроса нотариуса, связанного с открытием наследства;
- запроса суда, правоохранительного, налогового органа, а также иного уполномоченного законом государственного органа.

Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев, обязано по заявлению (запросу) лиц, указанных в настоящем пункте Правил фонда, предоставить выписку из реестра в течение 3-х дней со дня получения заявления (запроса) или в течение 5-ти дней со дня получения заявления направить уведомление об отказе в предоставлении выписки, содержащее основания отказа.

При отсутствии указания в данных счета иного способа предоставления выписки она вручается лично у лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев, заявителю или его представителю, действующему на основании доверенности. При предоставлении выписки по запросу нотариуса или уполномоченного законом государственного органа она направляется по адресу соответствующего нотариуса или органа, указанного в запросе.

V. Общее собрание владельцев инвестиционных паев

42. Общее собрание владельцев инвестиционных паев (далее именуется – общее собрание) принимает решения по вопросам:

а) утверждения изменений и дополнений, вносимых в правила фонда, в части:

- инвестиционной декларации фонда, в том числе изменение категории фонда;
- увеличения вознаграждения управляющей компании, специализированного депозитария, лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев, аудитора и оценщика;
- расширения видов и увеличения максимального размера расходов, связанных с доверительным управлением фондом;
- введения или увеличения размеров скидок в связи с досрочным погашением инвестиционных паев;
- установления возможности увеличения количества инвестиционных паев по решению управляющей компании фонда;
- установления или исключения права владельцев инвестиционных паев на получение дохода от доверительного управления фондом;
- изменения порядка определения размера дохода от доверительного управления фондом, распределяемого между владельцами инвестиционных паев;
- установления или исключения возможности продления срока действия договора доверительного управления фондом;

б) передачи прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании, в том числе определенной по итогам конкурса, проведенного специализированным депозитарием в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об инвестиционных фондах";

в) досрочного прекращения договора доверительного управления фондом.

43. Порядок подготовки, созыва и проведения общего собрания владельцев инвестиционных паев.

43.1. Общее собрание по вопросу о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании фонда созывается специализированным депозитарием, а по остальным вопросам, относящимся к компетенции общего собрания, – управляющей компанией (далее – лицо, созывающее общее собрание).

43.2. Общее собрание может быть созвано только по инициативе управляющей компании фонда, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 43.3. и 43.4. настоящих правил.

43.3. Общее собрание по вопросам о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании и о досрочном прекращении договора доверительного управления фондом может быть созвано как по инициативе управляющей компании, так и по письменному требованию владельцев инвестиционных паев фонда, составляющих не менее 10 процентов общего количества выданных инвестиционных паев этого фонда на дату подачи такого требования.

43.4. Общее собрание по вопросу о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании фонда, определенной по итогам конкурса, проведенного специализированным депозитарием в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», может быть созвано только по инициативе специализированного депозитария.

43.5. Письменное требование о созыве общего собрания подается владельцами инвестиционных паев в управляющую компанию и специализированный депозитарий путем:

- направления почтовой связью по адресу (месту нахождения) единоличного исполнительного органа управляющей компании и специализированного депозитария, содержащемуся в правилах фонда;

• вручения под роспись лицам, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа управляющей компании и специализированного депозитария, или иным лицам, уполномоченным от имени управляющей компании и специализированного депозитария принимать адресованную им письменную корреспонденцию.

43.6. Датой подачи письменного требования о созыве общего собрания является дата его поступления лицу, созывающему общее собрание.

43.7. В случае если письменное требование о созыве общего собрания подписано представителем владельца инвестиционных паев, к такому требованию должна прилагаться доверенность (копия доверенности, засвидетельствованная в установленном порядке), оформленная в соответствии с требованиями гражданского законодательства Российской Федерации.

43.8. В случае если письменное требование о созыве общего собрания направляется от 2 и более владельцев инвестиционных паев, оно должно быть подписано всеми владельцами инвестиционных паев (их представителями), от имени которых направляется такое требование.

43.9. Письменное требование о созыве общего собрания должно содержать указание имени (наименования) владельца инвестиционных паев (владельцев инвестиционных паев), подписи владельца инвестиционных паев (владельцев инвестиционных паев), а также причины созыва и предполагаемую повестку дня общего собрания.

Письменное требование о созыве общего собрания по вопросу о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании должно содержать сведения о кандидатуре (кандидатурах) этой управляющей компании в соответствии с правилами фонда. К такому требованию должно прилагаться письменное согласие указанной управляющей компании (управляющих компаний) на осуществление доверительного управления фондом.

Письменное требование о созыве общего собрания должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса и может содержать формулировку решения по такому вопросу.

43.10. В течение 5 дней с даты поступления лицу, созывающему общее собрание, письменного требования о созыве общего собрания указанное лицо обязано принять решение о созыве общего собрания либо об отказе в его созыве.

Датой поступления лицу, созывающему общее собрание, письменного требования о созыве общего собрания, а также любого иного документа или требования, связанного с подготовкой, созывом и проведением общего собрания, в том числе требований о предоставлении копий документов (копий материалов), содержащих информацию, обязательную для предоставления лицам, имеющим право на участие в общем собрании, считается:

- в случае направления простым письмом или иным простым почтовым отправлением - дата, указанная на оттиске календарного штемпеля, подтверждающего дату получения почтового отправления;
- в случае направления заказным письмом или иным регистрируемым почтовым отправлением - дата вручения почтового отправления адресату под расписку;
- в случае вручения под роспись - дата вручения.

43.11. Решение об отказе в созыве общего собрания может быть принято только в случае, если:

- не соблюден установленный настоящими правилами порядок подачи письменного требования о созыве общего собрания;
- владелец инвестиционных паев (владельцы инвестиционных паев), требующий созыва общего собрания, не является владельцем предусмотренного пунктом 43.3. настоящих правил количества инвестиционных паев;
- ни один из вопросов, предложенных для внесения в повестку дня общего собрания, не относится к вопросам, предусмотренным пунктом 43.3. настоящих правил;
- у управляющей компании, которой предлагается передать права и обязанности по договору доверительного управления, аннулирована лицензия или приостановлено действие лицензии.

Решение об отказе в созыве общего собрания должно быть мотивированным. Указанное решение направляется лицам, требующим созыва общего собрания, не позднее 3 дней с даты его принятия.

43.12. Решение о созыве общего собрания должно содержать повестку дня и дату проведения общего собрания.

Общее собрание должно быть проведено не позднее 30 дней с даты принятия решения о его созыве.

43.13. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, составляется лицом, созывающим общее собрание, на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев фонда на дату принятия решения о созыве общего собрания.

Для составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании, номинальный держатель представляет данные о лицах, в интересах которых он владеет инвестиционными паями, на дату составления списка.

43.14. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, предоставляется лицом, созывающим общее собрание, для ознакомления по требованию лиц, включенных в этот список и обладающих не менее чем 1 процентом инвестиционных паев от общего количества выданных инвестиционных паев фонда на дату поступления такого требования. При этом данные документов и адреса физических лиц, включенных в указанный список, предоставляются только с согласия этих лиц.

По требованию любого заинтересованного лица лицо, созывающее общее собрание, в течение 3 дней с даты поступления такого требования обязано предоставить ему выписку из списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании, содержащую данные об этом лице, или справку о том, что оно не включено в список лиц имеющих право на участие в общем собрании.

43.15. Изменения в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, могут вноситься только в случае восстановления нарушенных прав лиц, не включенных в указанный список на дату его составления, или исправления ошибок, допущенных при его составлении.

43.16. Сообщение о проведении общего собрания должно быть опубликовано не позднее, чем за 15 дней до даты его проведения, лицом, созывающим общее собрание, в «Приложении к Вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам», а также направлено специализированному депозитарию, аудитору и федеральному органу исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Лицо, созывающее общее собрание, вправе дополнительно информировать лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, о проведении общего собрания путем направления каждому из указанных лиц сообщения о проведении общего собрания заказным письмом или вручения такого сообщения каждому из указанных лиц под роспись.

При этом в случае, если лицом, зарегистрированным в реестре владельцев инвестиционных паев фонда, является номинальный держатель, сообщение о проведении общего собрания направляется по адресу номинального держателя, если в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании, не указан иной адрес, по которому должно направляться сообщение о проведении общего собрания. В случае если сообщение о проведении общего собрания направлено номинальному держателю инвестиционных паев, он обязан довести его до сведения своих клиентов в порядке и в сроки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором с клиентом.

43.17. В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны:

- название фонда;
- полное фирменное наименование управляющей компании фонда;
- полное фирменное наименование специализированного депозитария фонда;
- форма проведения общего собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место и время проведения общего собрания;
- время начала регистрации лиц, участвующих в общем собрании, в случае проведения общего собрания в форме собрания;
- дата окончания приема бюллетеней для голосования и почтовый адрес (адреса), по которому должны направляться заполненные бюллетени;
- дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании;
- повестка дня общего собрания;
- порядок ознакомления с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания, и адрес (адреса), по которому с ней можно ознакомиться;
- информация о праве владельцев инвестиционных паев, голосовавших против или не принимавших участия в голосовании по вопросам об утверждении изменений и дополнений в правила фонда или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании, требовать погашения инвестиционных паев фонда, а также информация о порядке расчета стоимости инвестиционных паев, порядке, сроках и условиях выплаты денежной компенсации в случае предъявления инвестиционных паев к погашению.

43.18. Не позднее чем за 15 дней до даты проведения общего собрания каждому лицу, включенному в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, должны быть направлены бюллетень для голосования и информация (материалы), предусмотренная пунктом 43.19. настоящих правил.

Бюллетень для голосования и указанная информация (материалы) направляются заказным письмом или вручаются под роспись.

43.19. Информация (материалы), предоставляемая лицам, включенным в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, должна содержать:

- проект изменений и дополнений в правила фонда, вопрос об утверждении которых внесен в повестку дня общего собрания, и текст правил фонда с учетом указанных изменений и дополнений, а в случае если указанные изменения и дополнения вносятся в виде новой редакции правил фонда, - проект новой редакции правил фонда;
- сведения о каждой управляющей компании, включенной в список кандидатур для передачи прав и обязанностей по доверительному управлению фондом, с указанием полного фирменного наименования, места нахождения, иных сведений, предусмотренных правилами фонда, а также сведений о наличии письменного согласия этих управляющих компаний на осуществление доверительного управления фондом;
- информация о стоимости чистых активов фонда и расчетной стоимости одного инвестиционного пая по оценке, проведенной на дату не ранее чем за 30 дней до даты проведения общего собрания;
- иная информация (материалы), предусмотренная правилами фонда.

Указанная информация (материалы) должна быть доступна для ознакомления лицам, включенным в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, в помещении по адресу единоличного исполнительного органа лица, созывающего общее собрание, а также в иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении общего собрания, со дня опубликования сообщения о проведении общего собрания до даты его проведения.

Указанная информация (материалы) должна быть доступна лицам, принимающим участие в общем собрании, во время его проведения в форме собрания.

Лицо, созывающее общее собрание, обязано по требованию лица, включенного в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, предоставить ему копии указанных документов в течение 5 дней с даты поступления соответствующего требования. Плата, взимаемая за предоставление указанных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

43.20. Общее собрание, проводимое в форме собрания, проводится в г. Москве.

43.21. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания осуществляется только бюллетенями для голосования.

В бюллетене для голосования должны быть указаны:

- название фонда;
- полное фирменное наименование управляющей компании фонда;
- полное фирменное наименование специализированного депозитария фонда;
- полное фирменное наименование лица, созывающего общее собрание;
- форма проведения общего собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место и время проведения общего собрания;
- дату окончания приема бюллетеней для голосования и почтовый адрес (адреса), по которому должны направляться заполненные бюллетени для голосования, указанные в сообщении о проведении общего собрания;
- формулировки решений по каждому вопросу повестки дня;
- варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за» или «против»;
- упоминание о том, что бюллетень для голосования должен быть подписан владельцем инвестиционных паев (его представителем);
- данные, необходимые для идентификации лица, включенного в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, либо указание на необходимость заполнения таких данных при заполнении бюллетеня;
- указание количества инвестиционных паев, принадлежащих лицу, включенному в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании;
- подробное описание порядка заполнения бюллетеня.

43.22. В общем собрании могут принимать участие лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, лица, к которым права указанных лиц на инвестиционные паи перешли в порядке наследования или реорганизации, либо их представители, действующие на основании доверенности или закона.

43.23. Общее собрание, проводимое в форме собрания, объявляется открытым после истечения времени, отведенного для регистрации лиц, прибывших для участия в общем собрании.

43.24. Регистрации для участия в общем собрании, проводимом в форме собрания, подлежат лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании (их представители), за исключением лиц (их представителей), бюллетени которых получены не позднее даты проведения

общего собрания. По требованию лица, зарегистрировавшегося для участия в общем собрании, ему выдается бюллетень для голосования.

Лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании (их представители), бюллетени которых получены не позднее даты проведения общего собрания, вправе присутствовать на общем собрании, проводимом в форме собрания. Указанные лица не подлежат регистрации, им не выдаются бюллетени для голосования.

При регистрации осуществляется сравнение данных, содержащихся в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании, с данными документов, представляемых (предъявляемых) лицами, прибывшими для участия в общем собрании.

Регистрация осуществляется уполномоченными лицами лица, созывающего общее собрание.

Регистрация лиц, прибывших для участия в общем собрании, но не зарегистрировавшихся до его открытия, оканчивается не ранее завершения обсуждения последнего вопроса повестки дня общего собрания.

Лица, зарегистрировавшиеся для участия в общем собрании, проводимом в форме собрания, вправе голосовать по всем вопросам повестки дня общего собрания до его закрытия.

44.25. Право на участие в общем собрании осуществляется владельцем инвестиционных паев как лично, так и через своего представителя.

Представитель владельца инвестиционных паев на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов или актов уполномоченных на то государственных органов или органов местного самоуправления либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями гражданского законодательства Российской Федерации.

Полученные лицом, созывающим общее собрание, бюллетени для голосования, подписанные представителем, действующим на основании доверенности, признаются недействительными в случае получения лицом, созывающим общее собрание, извещения о замене (отзыве) этого представителя не позднее даты проведения общего собрания.

Лицо, включенное в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании (в том числе новый представитель, действующий на основании доверенности), подлежит регистрации для участия в общем собрании, и ему должны быть выданы бюллетени для голосования в случае, если извещение о замене (отзыве) представителя получено лицом, созывающим общее собрание, до регистрации представителя, полномочия которого прекращаются.

43.26. В случае если инвестиционный пай находится в общей долевой собственности нескольких лиц, то полномочия по голосованию на общем собрании осуществляются одним из участников общей долевой собственности по их усмотрению либо их общим представителем. Полномочия каждого из указанных лиц должны быть надлежащим образом оформлены.

43.27. Направление заполненных бюллетеней для голосования осуществляется по почтовому адресу, указанному в сообщении о проведении общего собрания (бюллетене для голосования).

Направление заполненных бюллетеней для голосования по адресу (месту нахождения) единоличного исполнительного органа лица, созывающего общее собрание, содержащемуся в едином государственном реестре юридических лиц, признается направлением по надлежащему почтовому адресу независимо от указания такого почтового адреса в сообщении о проведении общего собрания.

43.28. Решения общего собрания принимаются большинством в три четверти от общего количества голосов, предоставляемых владельцам инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании. При этом количество голосов, предоставляемых владельцу инвестиционных паев при голосовании, определяется количеством принадлежащих ему инвестиционных паев.

Подведение итогов голосования осуществляется лицом, созывающим общее собрание, не позднее 2 дней с даты проведения (закрытия) общего собрания.

43.29. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня общего собрания, а также изменять повестку дня.

43.30. При подведении итогов голосования учитываются только бюллетени для голосования, в которых голосующим оставлен только один из возможных вариантов голосования. Бюллетень для голосования, заполненный с нарушением указанного требования считается недействительным в части голосования по соответствующему вопросу.

Если при подведении итогов голосования будет обнаружено более одного заполненного бюллетеня для голосования от одного лица и (или) его представителя, то все такие бюллетени считаются недействительными.

Бюллетень для голосования считается недействительным также в случае, если он не подписан лицом, включенным в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании (его представителем).

43.31. Председателем и секретарем общего собрания являются уполномоченные представители лица, созывающего общее собрание.

43.32. Решения по порядку ведения общего собрания принимаются большинством лиц, присутствующих на общем собрании.

43.33. Протокол общего собрания составляется не позднее 2 дней с даты проведения общего собрания.

43.34. В протоколе общего собрания указываются:

- название фонда;
- полное фирменное наименование управляющей компании фонда;
- полное фирменное наименование специализированного депозитария фонда;
- форма проведения общего собрания (собрание или заочное голосование);
- дата и место проведения общего собрания;
- повестка дня общего собрания;
- время начала регистрации лиц, прибывших для участия в общем собрании (за исключением общего собрания, проводившегося в форме заочного голосования);
- время начала проведения (открытия) и время окончания проведения (закрытия) общего собрания, проводившегося в форме собрания, а в случае, когда решения, принятые общим собранием, и итоги голосования по ним оглашались на общем собрании, в ходе которого проводилось голосование, - также время начала и время окончания подведения итогов голосования по вопросам повестки дня общего собрания, вынесенным (поставленным) на голосование;
- почтовый адрес (адреса), по которому (которым) направлялись заполненные бюллетени для голосования, и дата окончания приема бюллетеней;
- общее количество голосов, которыми обладали лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании;
- количество голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в общем собрании;
- число голосов, отданных за каждый из вариантов голосования ("за" или "против") по каждому вопросу повестки дня общего собрания;
- количество недействительных бюллетеней для голосования, с указанием общего количества голосов по таким бюллетеням;
- формулировки решений, принятых общим собранием по каждому вопросу повестки дня общего собрания;
- основные положения выступлений и имена выступавших лиц по каждому вопросу повестки дня общего собрания, поставленному на голосование (за исключением общего собрания, проводившегося в форме заочного голосования);
- фамилия, имя и отчество председателя и секретаря общего собрания;
- дата составления протокола общего собрания.

43.35. К протоколу общего собрания прилагаются документы, утвержденные решениями общего собрания.

43.36. Протокол общего собрания подписывается председателем и секретарем общего собрания.

Копия протокола общего собрания должна быть направлена в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг не позднее 3 дней с даты проведения общего собрания.

43.37. После составления протокола общего собрания бюллетени для голосования, включая недействительные, должны быть опечатаны и сданы на хранение в архив лица, созывающего общее собрание.

Хранение опечатанных бюллетеней для голосования должно осуществляться в специальном запирающемся ящике или специальном шкафу с запирающимися ячейками. По каждому факту вскрытия находящихся на хранении опечатанных бюллетеней для голосования уполномоченными лицами должен быть составлен соответствующий акт.

43.38. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся не позднее 10 дней после составления протокола общего собрания в форме отчета об итогах голосования до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении общего собрания.

43.39. В отчете об итогах голосования на общем собрании указываются:

- название фонда;
- полное фирменное наименование управляющей компании фонда;
- полное фирменное наименование специализированного депозитария фонда;
- форма проведения общего собрания (собрание или заочное голосование);

43.31. Председателем и секретарем общего собрания являются уполномоченные представители лица, созывающего общее собрание.

43.32. Решения по порядку ведения общего собрания принимаются большинством лиц, присутствующих на общем собрании.

43.33. Протокол общего собрания составляется не позднее 2 дней с даты проведения общего собрания.

43.34. В протоколе общего собрания указываются:

- название фонда;
- полное фирменное наименование управляющей компании фонда;
- полное фирменное наименование специализированного депозитария фонда;
- форма проведения общего собрания (собрание или заочное голосование);
- дата и место проведения общего собрания;
- повестка дня общего собрания;
- время начала регистрации лиц, прибывших для участия в общем собрании (за исключением общего собрания, проводившегося в форме заочного голосования);
- время начала проведения (открытия) и время окончания проведения (закрытия) общего собрания, проводившегося в форме собрания, а в случае, когда решения, принятые общим собранием, и итоги голосования по ним оглашались на общем собрании, в ходе которого проводилось голосование, - также время начала и время окончания подведения итогов голосования по вопросам повестки дня общего собрания, вынесенным (поставленным) на голосование;
- почтовый адрес (адреса), по которому (которым) направлялись заполненные бюллетени для голосования, и дата окончания приема бюллетеней;
- общее количество голосов, которыми обладали лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании;
- количество голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в общем собрании;
- число голосов, отданных за каждый из вариантов голосования ("за" или "против") по каждому вопросу повестки дня общего собрания;
- количество недействительных бюллетеней для голосования, с указанием общего количества голосов по таким бюллетеням;
- формулировки решений, принятых общим собранием по каждому вопросу повестки дня общего собрания;
- основные положения выступлений и имена выступавших лиц по каждому вопросу повестки дня общего собрания, поставленному на голосование (за исключением общего собрания, проводившегося в форме заочного голосования);
- фамилия, имя и отчество председателя и секретаря общего собрания;
- дата составления протокола общего собрания.

43.35. К протоколу общего собрания прилагаются документы, утвержденные решениями общего собрания.

43.36. Протокол общего собрания подписывается председателем и секретарем общего собрания.

Копия протокола общего собрания должна быть направлена в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг не позднее 3 дней с даты проведения общего собрания.

43.37. После составления протокола общего собрания бюллетени для голосования, включая недействительные, должны быть опечатаны и сданы на хранение в архив лица, созывшего общее собрание.

Хранение опечатанных бюллетеней для голосования должно осуществляться в специальном запирающемся ящике или специальном шкафу с запирающимися ячейками. По каждому факту вскрытия находящихся на хранении опечатанных бюллетеней для голосования уполномоченными лицами должен быть составлен соответствующий акт.

43.38. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся не позднее 10 дней после составления протокола общего собрания в форме отчета об итогах голосования до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении общего собрания.

43.39. В отчете об итогах голосования на общем собрании указываются:

- название фонда;
- полное фирменное наименование управляющей компании фонда;
- полное фирменное наименование специализированного депозитария фонда;
- форма проведения общего собрания (собрание или заочное голосование);

- дата проведения общего собрания;
- место проведения общего собрания, проведенного в форме собрания (адрес, по которому проводилось собрание);
- повестка дня общего собрания;
- число голосов, которыми обладали лица, включенные в список лиц, имевших право на участие в общем собрании;
- число голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в общем собрании;
- число голосов, отданных за каждый из вариантов голосования ("за" или "против") по каждому вопросу повестки дня общего собрания;
- формулировки решений, принятых общим собранием по каждому вопросу повестки дня общего собрания;
- фамилия, имя и отчество председателя и секретаря общего собрания.

43.40. Отчет об итогах голосования на общем собрании подписывается председателем и секретарем общего собрания.

VI. Выдача инвестиционных паев

44. Выдача инвестиционных паев осуществляется при формировании фонда, погашении инвестиционных паев, а также при увеличении количества инвестиционных паев после завершения формирования фонда.

45. Выдача инвестиционных паев осуществляется на основании заявок на приобретение инвестиционных паев (приложение № 1, №2 являющееся частью настоящих правил фонда).

Заявки на приобретение инвестиционных паев носят безотзывный характер.

46. Выдача инвестиционных паев осуществляется путем внесения записей о приобретении инвестиционных паев (приходных записей) в реестр владельцев инвестиционных паев.

47. Выдача инвестиционных паев осуществляется при условии внесения в фонд денежных средств.

При формировании Фонда выдача инвестиционных паев осуществляется при условии внесения в Фонд денежных средств и (или) иного имущества, предусмотренного инвестиционной декларацией (за исключением имущественных прав из договоров, указанных в пунктах 26.17. и 26.18. настоящих правил).

Порядок передачи (внесения) имущества в доверительное управление Фондом и включения его в Фонд:

- внесение в Фонд денежных средств осуществляется путем перечисления их на счет Управляющей компании, открытый для учета денежных средств, составляющих имущество Фонда (далее именуется - счет Фонда);
- внесение в Фонд бездокументарных ценных бумаг, предусмотренных инвестиционной декларацией Фонда, осуществляется путем их зачисления на счет депо, открытый для учета имущества Фонда в специализированном депозитарии, либо на иные счета, открытые в соответствии с законодательством Российской Федерации для учета имущества, составляющего Фонд;
- внесение в Фонд документарных ценных бумаг осуществляется по акту приема-передачи;
- внесение в Фонд недвижимого имущества, имущественных прав на недвижимое имущество, в том числе прав аренды недвижимого имущества производится путем осуществления государственной регистрации на Фонд объекта недвижимости или прав на него и передачей Специализированному депозитарию документов, подтверждающих факт вышеуказанной регистрации;
- внесение в Фонд имущественных прав по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества осуществляется путем уступки имущественных прав из соответствующих договоров с обязательной государственной регистрацией такой уступки;
- доли в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью в оплату приобретаемых инвестиционных паев передаются для включения в Фонд путем государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах общества с ограниченной ответственностью;
- передача в Фонд копий проектно-сметной документации осуществляется по акту приема-передачи.

Оценочной стоимостью передаваемых ценных бумаг, имеющих признаваемые котировки, является их признаваемая котировка на дату внесения их для включения в состав активов Фонда, в этом случае в заявке на приобретение инвестиционных паев стоимость ценных бумаг, имеющих признаваемые котировки, не указывается.

Ценные бумаги, не имеющие признаваемой котировки, а также иное имущество передаются в Фонд по оценочной стоимости, определенной Оценщиком на дату не ранее 6 месяцев до даты их внесения для включения в Фонд, при этом к заявке прилагаются заверенные копии заключения оценщика.

Оплата услуг Оценщика осуществляется за счет лица, передающего ценные бумаги и/или иное имущество в Фонд.

Внесенные денежные средства и (или) иное имущество включаются в Фонд в день внесения приходной записи в реестр владельцев инвестиционных паев Фонда по лицевому счету лица, подавшего заявку на приобретение инвестиционных паев Фонда, о выдаче инвестиционных паев на сумму, соответствующую внесенным денежным средствам и (или) стоимости иного имущества.

В случае отказа в приеме заявки на приобретение инвестиционных паев или отказа от внесения приходной записи в реестр владельцев инвестиционных паев Фонда по лицевому счету лица, подавшего заявку на приобретение инвестиционных паев Фонда, возврат денежных средств, а также иного имущества, переданных в Фонд, осуществляется управляющей компанией не позднее одного месяца с даты отказа в приеме заявки на приобретение инвестиционных паев или с даты отказа от внесения приходной записи.

В случае если в течение 60 (шестидесяти) дней с момента приема заявки на приобретение инвестиционных паев денежные средства и (или) иное имущество не были внесены для включения в Фонд, инвестиционные паи не выдаются.

48. Заявки на приобретение инвестиционных паев подаются управляющей компании.

49. Отказ в приеме заявок на приобретение инвестиционных паев допускается только в случаях:

- несоблюдения порядка и условий подачи заявок, установленных правилами фонда;
- приобретения инвестиционного пая лицом, которое в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" не может быть владельцем инвестиционных паев;
- принятия решения о приостановлении выдачи инвестиционных паев.

50. Прием заявок на приобретение инвестиционных паев при формировании фонда осуществляется до завершения формирования фонда.

51. До завершения формирования фонда выдача одного инвестиционного пая осуществляется на сумму 10 000 (десять тысяч) рублей.

52. Выдача инвестиционных паев при формировании фонда осуществляется при условии внесения в фонд денежных средств и (или) иного имущества в размере не менее 1000 000 (один миллион) рублей.

53. Порядок выдачи инвестиционных паев при формировании фонда в случае недостаточности инвестиционных паев для удовлетворения всех заявок:

В случае недостаточности инвестиционных паев фонда для удовлетворения всех заявок при формировании фонда инвестиционные паи выдаются инвестору, в отношении которого основание для внесения приходной записи в реестр владельцев инвестиционных паев фонда наступает в более ранние сроки.

В случае если остаток количества инвестиционных паев при условии внесения в фонд денежных средств недостаточен для удовлетворения заявки на приобретение инвестиционных паев, заявка удовлетворяется частично в пределах остатка количества инвестиционных паев.

В случае если остаток количества инвестиционных паев при условии внесения в Фонд иного имущества недостаточен для удовлетворения заявки на приобретение инвестиционных паев, заявка не удовлетворяется.

54. Количество инвестиционных паев, выдаваемых управляющей компанией при формировании фонда, определяется путем деления:

- суммы денежных средств, внесенных в Фонд, на сумму денежных средств, на которую в соответствии с Правилами фонда выдается один инвестиционный пай;
- стоимости иного имущества, внесенного в фонд, на сумму денежных средств, на которую в соответствии с правилами фонда выдается один инвестиционный пай.

55. Срок выдачи инвестиционных паев при формировании фонда составляет не более 3 (Трех) дней со дня:

- поступления на счет фонда денежных средств (передачи управляющей компании иного имущества), внесенных для включения в фонд, если заявка на приобретение инвестиционных паев принята до поступления денежных средств (передачи иного имущества), при условии, что денежные средства поступили (иное имущество было передано) для включения в фонд до завершения его формирования;

- принятия заявки на приобретение инвестиционных паев фонда, если денежные средства поступили на счет фонда (иное имущество было передано управляющей компании) для включения в фонд до принятия заявки.

56. Прием заявок на приобретение инвестиционных паев в случае погашения инвестиционных паев осуществляется в течение двух недель со дня, следующего за днем истечения срока приема заявок на погашение инвестиционных паев.

57. Прием заявок на приобретение инвестиционных паев в случае увеличения количества инвестиционных паев осуществляется в течение двух недель с даты опубликования сообщения о регистрации соответствующих изменений и дополнений в правила фонда.

58. При выдаче инвестиционных паев в случае погашения инвестиционных паев заявки на приобретение инвестиционных паев удовлетворяются в следующей очередности:

- в первую очередь - заявки, поданные владельцами инвестиционных паев, включенными в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев, на котором было принято решение, являющееся основанием для погашения инвестиционных паев, в пределах количества инвестиционных паев, пропорционального количеству инвестиционных паев, принадлежащих им на дату составления соответствующего списка;
- во вторую очередь - заявки, поданные владельцами инвестиционных паев, включенными в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев, на котором было принято решение, являющееся основанием для выдачи инвестиционных паев, в части превышения количества инвестиционных паев, пропорционального количеству инвестиционных паев, принадлежащих им на дату составления соответствующего списка, пропорционально сумме денежных средств, переданных (внесенных) ими для включения в фонд;
- в третью очередь - остальные заявки пропорционально суммам денежных средств, переданных (внесенных) для включения в фонд.

Указанная очередность применяется также при выдаче инвестиционных паев в случае увеличения их количества.

59. В случае погашения инвестиционных паев выдача инвестиционных паев осуществляется в количестве, не превышающем количества инвестиционных паев, предъявленных к погашению.

60. В случае увеличения количества инвестиционных паев, выдаваемых управляющей компанией, выдача инвестиционных паев осуществляется в количестве, не превышающем числа инвестиционных паев, на которое увеличено количество инвестиционных паев, выдаваемых управляющей компанией.

61. Количество инвестиционных паев, выдаваемых управляющей компанией после завершения формирования фонда, определяется путем деления суммы денежных средств, внесенных в фонд, на расчетную стоимость инвестиционного пая, определенную на день, следующий за днем окончания срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев.

Надбавка при выдаче инвестиционных паев фонда не взимается.

62. Срок выдачи инвестиционных паев после завершения формирования фонда составляет не более 3 дней со дня окончания срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев при условии поступления на счет фонда денежных средств, внесенных для включения в фонд, в течение срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев.

VII. Погашение инвестиционных паев

63. Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться только в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений и дополнений, вносимых в правила фонда, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании.

Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться лицами, включенными в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев, и голосовавшими против принятия соответствующего решения или не принимавшими участия в голосовании по этому вопросу.

64. Требования о погашении инвестиционных паев подаются в форме заявок на погашение инвестиционных паев (приложения №№ 3, 4, 5 являющиеся частью настоящих правил фонда).

Заявки на погашение инвестиционных паев носят безотзывный характер.

Прием заявок на погашение инвестиционных паев осуществляется в течение двух недель с даты опубликования сообщения о регистрации соответствующих изменений и дополнений в правила фонда.

65. Заявки на погашение инвестиционных паев, права на которые учитываются в реестре владельцев инвестиционных паев на лицевом счете номинального держателя, подаются номинальным

держателем на основании соответствующего поручения владельца инвестиционных паев. В таких заявках указывается владелец инвестиционных паев, на основании поручения которого действует номинальный держатель.

66. Заявки на погашение инвестиционных паев подаются управляющей компании.

67. Заявки на погашение инвестиционных паев, направленные почтой, в том числе электронной, или факсом, не принимаются.

В течение срока формирования фонда заявки на погашение инвестиционных паев фонда не принимаются.

Отказ в приеме заявок на погашение инвестиционных паев допускается только в случаях:

- несоблюдения порядка и условий подачи заявок, установленных правилами фонда;
- принятия решения об одновременном приостановлении выдачи и погашении инвестиционных паев.

68. Принятые заявки на погашение инвестиционных паев удовлетворяются в пределах количества инвестиционных паев, принадлежащих владельцу инвестиционных паев на дату составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев, на котором было принято решение об утверждении изменений и дополнений, вносимых в правила фонда, или решение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании, в том числе определенной по итогам конкурса, проведенного специализированным депозитарием в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об инвестиционных фондах".

69. Погашение инвестиционных паев осуществляется путем внесения записей о погашении инвестиционных паев (расходных записей) в реестр владельцев инвестиционных паев.

70. Погашение инвестиционных паев осуществляется в срок не более 3 дней со дня окончания срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев.

71. Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в случае погашения инвестиционных паев, определяется на основе расчетной стоимости инвестиционного пая на день, следующий за днем окончания срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев.

В случае погашения инвестиционных паев скидка не взимается.

72. Выплата денежной компенсации при погашении инвестиционных паев осуществляется за счет денежных средств, составляющих фонд. В случае недостаточности денежных средств для выплаты денежной компенсации управляющая компания обязана продать иное имущество, составляющее фонд. До продажи этого имущества управляющая компания вправе использовать для погашения инвестиционных паев свои собственные средства или средства, полученные на условиях договоров займа или кредитных договоров и подлежащие возврату за счет имущества, составляющего фонд.

73. Выплата денежной компенсации осуществляется путем ее перечисления на банковский счет, указанный в заявке на погашение инвестиционных паев.

74. Выплата денежной компенсации осуществляется в течение одного месяца со дня окончания срока принятия заявок на погашение инвестиционных паев.

75. Обязанность по выплате денежной компенсации считается исполненной со дня списания соответствующей суммы денежных средств со счета фонда при перечислении ее на банковский счет, указанный в заявке на погашение инвестиционных паев.

76. Управляющая компания обязана приостановить выдачу и погашение инвестиционных паев в случаях:

- приостановления действия соответствующей лицензии у управляющей компании, специализированного депозитария или лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев;
- аннулирования соответствующей лицензии у управляющей компании, специализированного депозитария или лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев;
- невозможности определения стоимости активов фонда по причинам, не зависящим от управляющей компании;
- получения соответствующего требования федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг;
- в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об инвестиционных фондах".

VIII. Вознаграждения и расходы

77. За счет имущества фонда выплачиваются вознаграждения:

77.1. управляющей компании в размере 1,0 (один) процента (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг,

77.2. специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, аудитору и оценщику в размере не более 0,5 (ноль целых пять десятых) процента (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Общий размер указанных в пунктах 77.1. и 77.2. вознаграждений за финансовый год составляет не более 1,5 (одна целая пять десятых) процента (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

78. Вознаграждение управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, аудитору, оценщику начисляется ежемесячно за счет имущества, составляющего фонд.

79. Вознаграждение управляющей компании выплачивается ежемесячно.

80. Вознаграждение специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, аудитору и оценщику выплачивается в срок, предусмотренный в договорах между ними и управляющей компанией.

81. За счет имущества, составляющего фонд, возмещаются суммы, выплаченные управляющей компанией за счет собственных средств в качестве денежной компенсации при погашении инвестиционных паев в случае недостаточности денежных средств, составляющих фонд.

82. За счет имущества, составляющего фонд, возмещаются расходы, связанные с доверительным управлением фондом, в том числе с:

- содержанием имущества, составляющего фонд;
- страхованием недвижимого имущества, составляющего фонд;
- совершением сделок с имуществом, составляющим фонд;
- созывом и проведением общего собрания владельцев инвестиционных паев;
- осуществлением банковского и расчетно-кассового обслуживания операций с денежными средствами, составляющими имущество фонда;
- опубликованием документов и предоставлением информации о фонде, предусмотренных правилами фонда и иными нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг;
- предъявлением исков и выступлением управляющей компании в качестве ответчика по искам суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению фондом;
- расходы, связанные с осуществлением всех прав, удостоверенных ценными бумагами, составляющими фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам;
- расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- суммы оплаты услуг по проведению экспертизы качества строительных работ, выполненных за счет фонда;
- расходы на нотариальное удостоверение документов, связанных с доверительным управлением фондом;
- оплатой юридических услуг, а также суммы судебных издержек и государственной пошлины, уплачиваемые управляющей компанией в связи с осуществлением доверительного управления фондом;
- выплатой установленных законодательством налогов и сборов в бюджет в отношении активов, составляющих фонд.

Максимальный размер расходов, возмещаемых за счет имущества, составляющего фонд, составляет 10 (десять) процентов (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

83. Расходы, не предусмотренные пунктами 81 и 82 правил фонда, а также вознаграждения в части превышения процентного соотношения, указанного в пункте 77 правил фонда, выплачиваются управляющей компанией за счет своих собственных средств.

IX. Оценка имущества, составляющего фонд, и определение расчетной стоимости одного инвестиционного пая

84. Оценка стоимости имущества, стоимость которого должна оцениваться оценщиком, осуществляется при его приобретении и отчуждении, а также не реже одного раза в год, если иная

периодичность не установлена нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

85. Порядок определения расчетной стоимости одного инвестиционного пая.

Расчетная стоимость одного инвестиционного пая определяется в соответствии с нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг на дату определения стоимости чистых активов фонда путем деления этой стоимости на количество инвестиционных паев фонда, указанное в реестре владельцев инвестиционных паев фонда на ту же дату.

Х. Информация о фонде

86. Управляющая компания в месте (местах) приема заявок на приобретение и погашение инвестиционных паев по требованию любого заинтересованного лица обязаны предъявлять следующие документы:

- правила фонда, а также полный текст внесенных в них изменений и дополнений, зарегистрированных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг;
- правила фонда с учетом внесенных в них изменений и дополнений, зарегистрированных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг;
- правила ведения реестра владельцев инвестиционных паев;
- справка о стоимости имущества, составляющего фонд, и соответствующие приложения к ней;
- справка о стоимости чистых активов фонда и расчетной стоимости одного инвестиционного пая по последней оценке;
- баланс имущества, составляющего фонд, бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках управляющей компании, бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках специализированного депозитария, заключенные аудитором, составленные на последнюю отчетную дату;
- отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, составляющего фонд, по состоянию на последнюю отчетную дату;
- сведения о вознаграждении управляющей компании, расходах, подлежащих возмещению за счет имущества, составляющего фонд, по состоянию на последнюю отчетную дату;
- сведения о приостановлении и возобновлении выдачи и погашения инвестиционных паев с указанием причин приостановления;
- список печатных изданий, информационных агентств, а также адрес страницы в Интернете, которые используются для раскрытия информации о деятельности, связанной с доверительным управлением фондом;
- иные документы, содержащие информацию, распространенную или опубликованную управляющей компанией в соответствии с требованиями Федерального закона "Об инвестиционных фондах", нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, правил фонда.
- Информация о времени приема заявок, приостановлении и возобновлении выдачи и погашения инвестиционных паев, о месте нахождения пунктов приема заявок фонда, стоимости чистых активов, сумме, на которую выдается один инвестиционный пай, и сумме денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением одного инвестиционного пая на последнюю отчетную дату, о стоимости чистых активов до окончания формирования фонда или для опубликования сообщения о достижении стоимости имущества, когда фонд является сформированным, о надбавках и скидках, минимальном количестве выдаваемых инвестиционных паев, минимальной сумме денежных средств, вносимых в фонд, о прекращении фонда должна предоставляться управляющей компанией по телефону или раскрываться иным способом, указанным управляющей компанией в распространенной или опубликованной информации. Номера телефонов должны быть опубликованы в печатных изданиях, предусмотренных правилами фонда.

87. Управляющая компания обязана до начала формирования фонда опубликовать правила фонда.

Управляющая компания обязана публиковать сообщения о регистрации изменений и дополнений, вносимых в правила фонда.

В случае прекращения фонда, в том числе в связи с тем, что по окончании срока формирования фонда стоимость его активов оказалась менее суммы, определенной правилами фонда, управляющая компания за счет собственных средств обязана опубликовать информацию о возврате денежных средств владельцам инвестиционных паев.

В случае принятия решения о приостановлении либо возобновлении выдачи и погашения инвестиционных паев управляющая компания обязана за счет собственных средств опубликовать не позднее дня, следующего за днем принятия такого решения, сообщение об этом. Сообщение о

приостановлении выдачи, погашения инвестиционных паев должно содержать указание причин такого приостановления.

88. Опубликованию в соответствии с нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг подлежат:

- информация о фирменном наименовании управляющей компании, месте (местах) приема заявок на приобретение и погашение инвестиционных паев;
- бухгалтерский баланс имущества, составляющего фонд, бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках управляющей компании;
- отчет о приросте (об уменьшении) имущества, составляющего фонд;
- сведения о вознаграждении управляющей компании и расходах, подлежащих возмещению за счет имущества, составляющего фонд;
- справка о стоимости чистых активов фонда и соответствующие приложения к ней, иные документы в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах";
- информация о принятии решения о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании.

Информация, подлежащая в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" опубликованию в печатном издании, публикуется в "Приложении к Вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам".

XI. Ответственность управляющей компании, специализированного депозитария и лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев

89. Управляющая компания несет перед владельцами инвестиционных паев ответственность в размере реального ущерба в случае причинения им убытков в результате нарушения Федерального закона "Об инвестиционных фондах", иных федеральных законов и правил фонда, в том числе за неправильное определение суммы, на которую выдается инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая.

Если в результате ошибочного расчета стоимости чистых активов отклонение от расчетной стоимости составляет 0,5 процента расчетной стоимости инвестиционного пая и более и владельцу инвестиционных паев причитается определенная сумма, управляющая компания выплачивает ее за счет имущества, составляющего фонд.

Если в результате ошибочного расчета стоимости чистых активов отклонение от расчетной стоимости составляет 0,5 процента расчетной стоимости инвестиционного пая и более и в счет имущества, составляющего фонд, причитается определенная сумма, управляющая компания выплачивает ее за свой счет.

90. Управляющая компания несет ответственность за действия определенного им депозитария в случае, если привлечение депозитария производилось по ее письменному указанию.

91. Долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением фондом, погашаются за счет имущества, составляющего фонд. В случае недостаточности имущества, составляющего фонд, взыскание может быть обращено только на собственное имущество управляющей компании.

92. Специализированный депозитарий несет солидарную ответственность с управляющей компанией перед владельцами инвестиционных паев в случае неисполнения обязанностей по контролю за распоряжением имуществом, составляющим фонд.

93. Специализированный депозитарий отвечает за действия депозитария, определенного им для исполнения своих обязанностей по хранению и (или) учету прав на ценные бумаги, составляющие имущество фонда, как за свои собственные.

94. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев, несет субсидиарную ответственность с управляющей компанией перед приобретателями и владельцами инвестиционных паев за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по ведению реестра владельцев инвестиционных паев, предусмотренных Федеральным законом "Об инвестиционных фондах", правилами фонда и договором с управляющей компанией.

XII. Прекращение фонда

95. Фонд должен быть прекращен в случае, если:

- по окончании срока формирования фонда стоимость имущества, составляющего фонд, менее стоимости имущества, по достижении которого фонд является сформированным;
- приостановлено действие или аннулирована лицензия управляющей компании и в течение трех месяцев с момента принятия решения о приостановлении действия или об аннулировании лицензии

приостановлении выдачи, погашения инвестиционных паев должно содержать указание причин такого приостановления.

88. Опубликованию в соответствии с нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг подлежат:

- информация о фирменном наименовании управляющей компании, месте (местах) приема заявок на приобретение и погашение инвестиционных паев;
- бухгалтерский баланс имущества, составляющего фонд, бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках управляющей компании;
- отчет о приросте (об уменьшении) имущества, составляющего фонд;
- сведения о вознаграждении управляющей компании и расходах, подлежащих возмещению за счет имущества, составляющего фонд;
- справка о стоимости чистых активов фонда и соответствующие приложения к ней, иные документы в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах";
- информация о принятии решения о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании.

Информация, подлежащая в соответствии с Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" опубликованию в печатном издании, публикуется в "Приложении к Вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам".

XI. Ответственность управляющей компании, специализированного депозитария и лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев

89. Управляющая компания несет перед владельцами инвестиционных паев ответственность в размере реального ущерба в случае причинения им убытков в результате нарушения Федерального закона "Об инвестиционных фондах", иных федеральных законов и правил фонда, в том числе за неправильное определение суммы, на которую выдается инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая.

Если в результате ошибочного расчета стоимости чистых активов отклонение от расчетной стоимости составляет 0,5 процента расчетной стоимости инвестиционного пая и более и владельцу инвестиционных паев причитается определенная сумма, управляющая компания выплачивает ее за счет имущества, составляющего фонд.

Если в результате ошибочного расчета стоимости чистых активов отклонение от расчетной стоимости составляет 0,5 процента расчетной стоимости инвестиционного пая и более и в счет имущества, составляющего фонд, причитается определенная сумма, управляющая компания выплачивает ее за свой счет.

90. Управляющая компания несет ответственность за действия определенного им депозитария в случае, если привлечение депозитария производилось по ее письменному указанию.

91. Долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением фондом, погашаются за счет имущества, составляющего фонд. В случае недостаточности имущества, составляющего фонд, взыскание может быть обращено только на собственное имущество управляющей компании.

92. Специализированный депозитарий несет солидарную ответственность с управляющей компанией перед владельцами инвестиционных паев в случае неисполнения обязанностей по контролю за распоряжением имуществом, составляющим фонд.

93. Специализированный депозитарий отвечает за действия депозитария, определенного им для исполнения своих обязанностей по хранению и (или) учету прав на ценные бумаги, составляющие имущество фонда, как за свои собственные.

94. Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев, несет субсидиарную ответственность с управляющей компанией перед приобретателями и владельцами инвестиционных паев за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по ведению реестра владельцев инвестиционных паев, предусмотренных Федеральным законом "Об инвестиционных фондах", правилами фонда и договором с управляющей компанией.

XII. Прекращение фонда

95. Фонд должен быть прекращен в случае, если:

- по окончании срока формирования фонда стоимость имущества, составляющего фонд, менее стоимости имущества, по достижении которого фонд является сформированным;
- приостановлено действие или аннулирована лицензия управляющей компании и в течение трех месяцев с момента принятия решения о приостановлении действия или об аннулировании лицензии

- не вступили в силу вносимые в правила фонда изменения, связанные с передачей ее прав и обязанностей другой управляющей компании;
- принято решение о добровольной ликвидации управляющей компании и в течение трех месяцев с момента принятия такого решения не вступили в силу вносимые в правила фонда изменения, связанные с передачей ее прав и обязанностей другой управляющей компании;
 - приостановлено действие или аннулирована лицензия специализированного депозитария и в течение трех месяцев с момента принятия решения о приостановлении действия или об аннулировании лицензии не вступили в силу вносимые в правила фонда изменения, связанные с передачей его прав и обязанностей новому специализированному депозитарию;
 - истек срок действия договора доверительного управления фондом;
 - принято соответствующее решение управляющей компанией;
 - появились иные основания, предусмотренные федеральными законами.
96. Прекращение фонда осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом "Об инвестиционных фондах".

XIII. Внесение изменений и дополнений в правила фонда

97. Вносимые в правила фонда изменения и дополнения вступают в силу при условии их регистрации федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

98. Вносимые в правила фонда изменения и дополнения, связанные с инвестиционной декларацией, в том числе с изменением категории фонда, увеличением вознаграждения управляющей компании, специализированного депозитария, лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев, оценщика и аудитора, с расширением видов и увеличением максимального размера расходов, связанных с доверительным управлением фондом, с введением или увеличением размеров скидок при погашении инвестиционных паев, изменения и дополнения, предусматривающие либо исключающие возможность продления срока действия договора доверительного управления фондом, изменения и дополнения, предусматривающие возможность увеличения количества инвестиционных паев фонда по решению управляющей компании, изменения и дополнения, предусматривающие либо исключающие право владельца инвестиционных паев фонда на получение дохода от доверительного управления фондом, изменения и дополнения, связанные с изменением порядка определения размера дохода от доверительного управления фондом, распределяемого между владельцами инвестиционных паев фонда, вступают в силу по истечении одного месяца со дня опубликования сообщения об их регистрации в "Приложении к финансовым рынкам".

Иные изменения и дополнения, вносимые в правила опубликования сообщения об их регистрации в "Приложении к финансовым рынкам".

Генеральный директор
ООО УК «НРК-Капитал»

О.Н. Григоренко

КОПИЯ ВЕРНА	26	июн. 9	2007 г.
Прошито, пронумеровано	12	листов.	
и скреплено печатью			
Генеральный директор ООО УК «НРК-Капитал» Григоренко О.Н.			

О.Н. Григоренко

Юлусев 29.08.2012
0.11.15

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений,
расположенных на земельном участке

№ М - 01 - 03 44 66

(Номер договора)

13 06 2012

(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0005004:146

(Кадастровый №)

12105537

(Условный №)



г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 10.01.2012 № 33-И-49/12 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «НРК-Капитал» (Эссет Менеджмент)» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Григоренко Олега Николаевича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 11.05.2012 № 1701-01 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 482 (четыреста восемьдесят два) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0005004:146, имеющий адресный ориентир: город Москва, 2-й Вражский переулок, вл.8, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации административного здания.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта земельного участка (приложение 1). Копия кадастрового паспорта земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположены:

- двухэтажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 31 декабря 2017 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

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

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и

неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Арендатор обязан обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

4.4. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

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

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

4.7. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охрannого обязательства на объекты культурного наследия.

4.8. Арендатор земельного участка обязан использовать земельный участок, находящийся в охранно-объединенной зоне № 123, в зоне регулирования застройки № 1, в зоне строгого регулирования застройки № 1, в зоне охраняемого природного ландшафта № 6, в зоне охраняемого культурного слоя № 1, с учетом ограничений, предусмотренных Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", постановлением Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 г. № 315 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" и постановлениями Правительства Москвы от 07 июля 1998 г. № 545 "Об утверждении зон охраны в центральной части г.Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)".

4.9. Арендатору запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанно-

стей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

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

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять 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.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10 В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. 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 заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных,

природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. В двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

5.15. Обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

5.16. 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.

5.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города 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;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и

действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. 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 пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

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. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

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 случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 - Копия кадастрового паспорта земельного участка
- 2 - Расчет арендной платы

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов Города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «НРК-Капитал» (Эссет Менеджмент)» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21 Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 121019, г.Москва, улица Знаменка, дом 13, стр.1 Почтовый адрес: 121019, Россия, г.Москва, улица Знаменка, дом 13, стр.1
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7704572215/770401001 ОКПО 78956857
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810100000210891
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в АКБ «НРБАНК» (ОАО)
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 301018102000000000933
БИК 044583001	БИК 044525933
Телефон	Телефон 911-91-63

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Заместитель начальника УРЗ в ЦАО

_____ Г.И. Халова
" " _____ Г.
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор

_____ О.Н. Григоренко
" " _____ Г.
М.П.

Приложение № 2 к Договору
№ М-01-_____
от "___" _____ 20__ г.

Арендная плата ФЛС № М-01-037466-001

Наименование арендатора: общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «НРК-Капитал» (Эссет Менеджмент)» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты».
Адрес участка: город Москва, 2-й Вражский переулок, вл.8
Кадастровый номер участка: 77:01:0005004:146

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка всего	кв. м	482
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	32687524.07
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата*	руб.	490312.87

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001, Управление федерального казначейства 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
КБК 07111105011028001120
ОКАТО 45286590000
Назначение платежа: Арендная плата за ___ квартал 20__ года.
ФЛС № _____ НДС не облагается.

Расчет арендных платежей произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.06 № 273-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника УРЗ в ЦАО

 Г.И. Халова

М.П.

"___" _____ 20__ г.

От Арендатора:

Генеральный директор

 О.Н. Григоренко

М.П. Managing Company

NRK - Capital

(Asset Management)

г. Москва

20__ г.

ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 01 - 01/03/04

(Номер договора)

20 02 2004

(Число) (Месяц) (Год)

(Кадастровый №)

13105537

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее Департамент), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 21.12.2006г. № 33-И-3253/6, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Хейграунд", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Козьякова Анатолия Владиславовича, действующего на основании устава, с другой Стороны, в соответствии с решением окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г. Москвы от 21.09.2006 г. № 29 п.109, утвержденным распоряжением префекта ЦАО от 31.10.2006г. № 4837-р (от 03.11.2006 г. Рег. № РД4-8525/6), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок (категория земель – земли населенных пунктов), именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 0,0966 га, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Вражский переулок, вл. 8, предоставляемый в пользование на условиях аренды для благоустройства территории с использованием части земельного участка под парковку автотранспорта на 11 машиномест, с возможностью установки контрольно-пропускного пункта площадью 0,002 га.

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

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение 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.

План земельного Участка (Приложение № 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 21 сентября 2011 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 части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитан-

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. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя 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 право удостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель нежели та, которая определена настоящим Договором.

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 градострои-

тельных 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 Арендодателя представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы 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 Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации.

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 Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

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

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом

Участке и прилегающих к нему территориях.

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации 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 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ 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 возратить Арен-

додателно Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за 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, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в арбитражном суде 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 или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План земельного участка

№ 2а – План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью "Хейграунд"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 142020, Россия, Московская обл., район Домодедовский, п.Заря Подмосковья (гпз)
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 109004, Россия, г. Москва, ул. Б. Коммунистическая, дом 5, стр.2
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 5009051633, ОКПО 93650506, ОКВЭД 70.12.3
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810500000000956 в АКБ "НАЦИОНАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВНЫЙ БАНК" (ОАО) Г. МОСКВА
Корреспондентский счет № 301018107000000000730	Корреспондентский счет № 301018102000000000933
БИК 044552730,	БИК 044525933
Валютный счет № В	Валютный счет № в
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон 959-19-30	Телефон 933-32-24
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник ТЕРЗ ЦАО


В. Р. Старков
200__ г.
М.П.
Исполнитель:
Домин Е.В.
2006г.

От Арендатора:

Генеральный директор


А.В. Козьяков
200__ г.

Приложение 1
к Договору аренды
№ М- 01-514310
от «28» декабря 2007 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-514310-001

Землеустроительное дело № 010110214
Общество с ограниченной ответственностью "Хейграунд"
Адрес участка: 2-й Вражский переулок, вл. 8
Кадастровый номер участка _____

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка	966 кв.м.
1.2. Кадастровый квартал	77-01-05004
1.3. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в кадастровом квартале (определяется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 № 356-ПП)	27668 руб. за 1 кв.м.
1.4. Кадастровая стоимость земельного участка	26727288
1.5. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	1,5 %

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата** 400909.32 руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5).

3.2. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 774801001
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
БИК 044583001 Назначение платежа: (код бюджетной классификации 071111050110101120,
код ОКATO 45286590000.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».
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.

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

4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 07111105011010101120), арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.
 ФЛС по договору аренды № М-_____ от «_» _____ 200_ г.,
 НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник ТЕРЗ ЦАО

_____ Б.Р. Старков

М.П.

" " _____ 200_ г.

От Арендатора:

Генеральный директор

_____ А.В. Козьяков



_____ 200_ г.

Исполнитель:
 Симко Е.В.

департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-514310

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Вражский переулок, вл. 8
Кадастровый № 770105004162



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЦАО



В. Р. Старков

В. Р. Старков
Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)		В.2	
1	Кадастровый номер	77:01:05004:162	Лист № 2
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка		
4	План составлен на основе данных цифровой картографической основы Государственного земельного кадастра города Москвы с графической точностью М 1:2000 Масштаб 1 : 2000 Номенклатура листа плана масштаба 1 : 2000 А-IX-05 <u>Условные обозначения</u> --- - - - - Граница участка, сведения о которой не достаточны для определения ее прохождения на местности.		
Начальник Территориального Объединения Регулирования Землепользования ЦАО _____ должность		_____ В. Р. Старков Фамилия И.О.	
			

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра)

77:01:05004:162

Кadaстровый номер

1

[illegible]

Начальник Территориального Объединения
Регулирования Землепользования ЦАО

Abstract

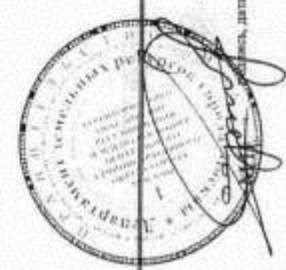
В. Р. Старков
Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)		В.4 Лист № 4
1	Кадастровый номер 77:01:05004:162	2
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка Учетный кадастровый номер части 001	
4	План составлен на основе данных цифровой картографической основы Государственного земельного кадастра города Москвы с графической точностью М 1:2000 Масштаб 1 : 2000 Номенклатура листа плана масштаба 1 : 2000 А-IX-05 <u>Условные обозначения</u> --- - - - - Граница части участка, сведения о которой не достаточны для определения ее прохождения на местности.	



Начальник Территориального Объединения
Регулирования Землепользования ЦАО

Должность



В. Р. Старков
Фамилия И.О.

Дата



ООО УК «НПК-Капитал»
121019 г. Москва, ул. Звоненка, д. 13, стр. 1
Тел./факс: 7(499) 517-83-79
www.npc-capital.ru e-mail: capital@npc-capital.ru

«20» мая 2013г.

ООО «ЭсАрДжи-оценка»

ООО УК «НПК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты» настоящим доводит до Вашего сведения, что права аренды на земельный участок, прилегающий к зданию, расположенному по адресу: г.Москва, 2-ой Вражский пер., д.8, находится в стадии переоформления. Фактическое землепользование не изменилось.

Генеральный директор



Григоренко О.Н.

СПРАВКА ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "САВВИНСКИЕ ПАЛАТЫ"
по состоянию на 01.07.16

Основное средство	Дата постановки на учет *)	Первоначальная стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость **)	Оценочная стоимость ***)
водопровод, расположенный по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11 (18.03.11)	26 469 735	20 260 785	6 208 950	36 868 000
кабельная линия, расположенная по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11 (18.03.11)	144 170 331	110 352 599	33 817 732	198 939 000
нежилые помещения общей площадью 47 кв.м., расположенные по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11	25 161 165	19 259 164	5 902 001	34 641 000
нежилые помещения общей площадью 182,7 кв.м., расположенные по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11 (25.11.11)	16 402 493	12 554 994	3 847 499	51 291 000
нежилые помещения общей площадью 656,70 кв.м., расположенные по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11 (18.01.13)	50 732 974	38 832 647	11 900 327	147 858 000
нежилые помещения общей площадью 17 705,60 кв.м., расположенные по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11 (18.01.13)	1 367 835 775	1 046 985 407	320 850 367	2 004 768 000
Объект недвижимости офисного назначения общей площадью 1 446,2 кв.м. с правом аренды земельного участка под пятном застройки, расположенные по адресу: 119121, г. Москва, 2-й Вязовский пер., дом 8	28.05.07	240 517 000	206 427 977	34 089 023	462 651 000
ИТОГО по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	x	1 630 772 473	1 248 245 596	382 526 877	2 474 365 000
ИТОГО по адресу: 119121, г. Москва, 2-й Вязовский пер., дом 8	x	240 517 000	206 427 977	34 089 023	462 651 000
ВСЕГО ПО ЗПИФН "Саввинские палаты"	x	1 871 289 473	1 454 673 573	416 615 900	2 937 016 000

Примечание:

*) Дата постановки всех объектов внутри здания на проспекте 6-летия Октября - 07.04.11, впоследствии из одних помещений выделялись другие с выдачей соответствующих свидетельств гос.регистрации, даты которых проставлены в таблице в скобках

**) Начисление амортизации производится последним календарным днем каждого месяца месяца

***) Данные приведены в последней оценке на 01.01.2016г.




ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
КАРПУШЕВ О.А.

Объект-аналог № 3

Здание
Москва, район Хамовники, Большой

Москва, район Хамовники, Большой Левшинский пер., 1/11 [Показать на карте](#)

M Смоленская 6 мин. пешком

750 000 000 руб.

500 668 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 4

Площадь: 1498,0 м²

Здание: административное

Тип договора: **продажа объекта**

Пропускная система: нет

Мебель: нет мебели

Телефонные линии: 10 +

Здание (ОСЗ). 6 мин. пешком от м. Смоленская. Офисный особняк представительского класса А в районе Золотая Мила. Имеет удобные подземные пути с Садового и Бульварного кольца. 4 этажа и подвал. Выполнена современная офисная отделка с применением дорогих материалов. Парковка на прилегающей территории. Высота потолков 3,0 – 3,2 метра, все коммуникации, телефония, интернет, система охраны и пожарной безопасности. Мощность: 100 кВт. Парковка под шлагбаумом на 5 м/м. Количество этажей: 4; здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой для выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 1 (ОТИС). Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк, медицинский центр. Лот 26820

Rentavik Real Estate

+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
ЦИАН



Водный – новый квартал. Офис рядом с домом!

Офисы в действующем БЦ класса А Водный.
Напрямую от Застройщика! Офисы со
свидетельством от 150 м2.



Новый уровень комфорта в офисе на Дмитровской

Продажа офисов со свидетельством в БЦ В+

Объект-аналог № 4

[cian.ru/sale/commercial/14195726/](#)

здание

Москва, район Хамовники, Нащокинский пер., 14 [Показать на карте](#)

Кропоткинская 6 мин. пешком

396 000 000 руб.
501 266 руб за м²

Общая информация:

Площадь:	790,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Телефонные линии:	1
Класс строения:	A

Предлагается особняк в стиле классицизм, расположенный в самом сердце «Золотой Мили». Здание является двухэтажным с цоколем и мансардой. Особняк обладает собственной огороженной территорией, на которой может одновременно размещаться до 4-х машин, в том числе на крытом парковочном месте. Со стороны внутреннего двора располагается небольшая терраса, вымощенная из камня. В помещениях выполнена высококачественная отделка с применением дорогостоящих материалов.



Blackwood Commercial

+7 495 730-68-80 , +7 903 018-91-94

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Продать быстрее](#)
Просмотров: всего 98, за сегодня 0
 Платное 29 Июн, 11:01









Продажа торговых помещений

В центре Москвы предлагается к продаже торговые помещения в здании исторического особняка. Здание находится в пешей доступности от метрополитана, а также имеет собственную территорию для парковки автомобилей. Помещения идеально подходят для размещения магазинов, кафе или других коммерческих предприятий. Для получения дополнительной информации свяжитесь с нами по телефону.

От метро 350 м – это до 5 мин пешком

Объект-аналог № 2

cian.ru/rent/commercial/147410852/

Поиск

здание

Москва, район Якиманка, Донская ул., 18/7С2

[Показать на карте](#)

Шаболовская 2 мин. пешком

3 213 000 руб.

46 735 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 3
Площадь:	825,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	3 +

Лот 6105 Помещение класса А. Особняк на огороженной территории в 20 соток. Идеально подойдет под офис, представительство. Вип-зона с выделенными кабинетами для директоров на 2 этаже. Эксклюзивная отделка помещений с использованием дорогих материалов. Два этажа с высокой мансардой. Имеется наземная парковка на 25 м/м, а так же теплый гараж на 6 м/м. Электрическая мощность 50 кВт. Смешанная планировка С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Ресторан. Банк. Стихийная парковка. Видеонаблюдение, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Лифты: 0шт. . Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Общая арендуемая площадь 825 м2. Арендная ставка 50000 долл/мес. УСН. Отдельно оплачиваются коммунальные платежи. Эксплуатационные расходы включены в ставку. Парковка включена в стоимость. Торг. Возможна продажа по цене 10 млн/долл.

Представитель: ID6775456

+7 495 776-75-79 , +7 919 104-06-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIАН

Сдать быстрее

Просмотров: всего 1, за сегодня 0

вчера, 06:56

ЦИАН ID 6775456

ИНВЕСТИЦИИ В ОФИСЫ доход 12%

Бизнес-парк G10. Продажа офисов

От 80 кв.м. Metro Румянцево, 500 метров от МКАД. Гостиница, парковка, фитнес-центр. При покупке офиса доход от 108 тыс руб в мес. от застройщика!

Объект-аналог № 3

☆ офис

Москва, район Хамовники, Земледельческий пер., 11

[Показать на карте](#)

М Смоленская 11 мин. пешком

3 000 000 руб.

52 555 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 7

Площадь: 685.0 м²

Здание: _____ жилое

Тип договора: **прямая аренда**

Пропускная система: ☒ есть

Мебель: ☐ есть мебель

Лифт: ☐ есть

Парковка: ☒ есть

Охрана: есть

Интернет: ☐ есть

Агент Самвел Сарсаян ответил на Ваши вопросы. Предлагается к аренде офис площадью 685,4 кв.м. (весь второй этаж) в "Доме на Плющихе". Три лифта на этаже - один из зеркал и дерева, второй дерево, третий Панорамный. Офис полностью готов - весь ремонт сделан из дорогих заграничных материалов (поли-штучный паркет, мрамор, стены-обои из шелка и венецианка, в сан узлах электрические рукомойники немецкой фирмы, сушиатели рук немецкого производства, так же немецкая сан техника). Есть так же мебель из Италии и Германии - ведущих производителей. Практически укомплектован всем на 100%. Ковры из Ирана(ручной работы) шелки-коллекционные. Две кухни-как в левой части, так и в правой-холодильники, кофе-машины и т.д. Правая часть 399 м2 и левая часть 286,4 м2. Правая VIP (4 больших кабинета-один из которых для Босса 120 м2 в которую входят рабочее место, место для переговоров и место для отдыха, а так же свой туалет с ванной и запасным выходом). На VIP зону три туалета и отдельно умывальники. Кухня и большой зал для переговоров с зонами-переговоров и отдыха(а так же винная комната с своим умывальником). Левая часть - рабочая часть-состоит из 8 комнат, одной кухни коридора, сейфовой комнаты по всем стандартам безопасности (капсула), 6 туалетов. Как в правой так и в левой стороне. Климат контроль (с датчиками температуры). Охрана в входной группе (круглосуточная). Видеонаблюдение как за домом, так и на этаже и в подземном паркинге. Пять машинно место в подземном паркинге. Спуск в паркинг на лифте.

Дворянское гнездо

+7 929 600-50-00, +7 495 233-70-31

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на

ИИАН

Сдать быстрее

Просмотров: всего 4, за сегодня 0 27 Июн. 16:02



Офисы класса «А» в БЦ «Лотос»

VIP офисы со свидетельством от 110м2 в БЦ класс А Лотос, панорамные виды. Напрямую от Застройщика. Скидки сегодня. Звоните!



Сдаем офисы в БЦ «Ноев Ковчег»

Офисы с ремонтом разного метража, бюджет от 25 000 р. за кв.м. в год. Готовые офисы класса А и Б в БЦ Ноев Ковчег по цене класса В



Чашниково: земли ПРОМ

Продажа ПРОМ земли. Солнечногорский район, Ленинградское ш., 24 км от МКАД. Площади от 0,5 до 20 Га. Все коммуникации. Цена от собственника.

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам физических лиц и нефинансовых организаций в рублях



Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

(% годовых)																			
	Физических лиц, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, со сроком привлечения								
	‘до востребования’	до 30 дней, включая ‘до востребования’	до 30 дней, кроме депозитов ‘до востребования’	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая ‘до востребования’	до 1 года, кроме депозитов ‘до востребования’	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая ‘до востребования’	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая ‘до востребования’	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
2015 год																			
январь	4,88	5,51	13,68	12,88	13,81	12,23	12,33	12,85	13,23	9,97	13,11	14,66	16,72	17,18	16,04	14,83	13,56	13,72	13,57
февраль	3,91	4,86	13,09	11,52	12,57	11,46	11,22	11,79	11,54	9,79	11,46	13,23	14,91	15,45	13,38	13,36	13,78	13,67	13,74
март	3,16	4,09	11,97	10,84	12,26	11,59	11,16	11,67	11,15	9,49	11,08	13,08	14,21	14,73	14,35	13,18	13,15	12,12	13,05
апрель	2,68	4,09	11,59	9,16	7,94	11,86	8,97	9,41	10,83	8,85	10,74	12,74	13,06	12,99	13,42	12,77	12,68	11,14	12,41
май	2,09	3,50	10,95	8,74	8,42	10,90	8,86	9,36	10,35	8,52	10,29	11,34	12,02	12,55	12,70	11,41	11,75	10,09	11,67
июнь	2,19	3,50	10,04	8,63	10,17	10,27	9,39	9,92	10,25	9,18	10,22	10,95	11,35	11,73	11,95	10,98	11,45	10,41	11,33
июль	1,71	3,06	9,90	7,92	9,36	9,78	8,74	9,23	9,55	8,52	9,52	10,29	10,95	11,50	11,42	10,33	11,83	11,48	11,72
август	2,01	3,07	9,31	7,67	9,05	9,62	8,44	8,96	9,31	7,70	9,25	9,71	10,48	11,12	10,92	9,76	10,55	9,70	10,25
сентябрь	2,02	3,01	8,95	7,65	8,80	9,65	8,45	8,90	9,37	6,73	9,28	9,84	10,39	10,69	10,50	9,87	10,67	11,72	10,94
октябрь	1,96	2,94	8,63	7,48	5,16	9,35	6,92	7,21	8,95	6,32	8,87	9,90	10,37	10,60	10,88	9,93	10,93	10,50	10,86
ноябрь	2,12	3,17	8,48	7,28	6,53	9,10	7,45	7,79	8,94	6,54	8,88	10,07	10,44	11,13	11,13	10,10	9,87	10,09	9,97
декабрь	3,05	3,46	8,61	7,32	8,66	9,21	8,43	8,83	9,31	6,14	9,25	9,88	10,57	10,87	10,64	9,93	10,92	9,93	10,82
2016 год																			
январь	3,37	3,81	8,85	7,21	8,50	8,85	8,20	8,53	9,49	6,71	9,41	9,73	10,47	11,01	10,21	9,79	10,18	9,73	10,14
февраль	3,06	3,75	8,40	7,21	7,28	8,54	7,68	7,97	9,13	7,04	9,07	9,68	10,46	10,84	10,62	9,74	10,25	9,19	10,21
март	3,20	3,83	8,10	7,13	6,57	8,54	7,46	7,71	8,95	5,76	8,86	9,72	10,40	10,60	10,69	9,76	9,41	11,08	9,54

СТАТИСТИЧЕСКИЙ ПОДЕЛЕНИЕ ЦЕНТРАЛЬНОГО БАНКА РОССИИ

№ 5 (279)

4. ОТДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИНАНСОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

<http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1605r.pdf>

Корректировка на торг



СРД-18, май 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и по сведениям риэлтерских фирм, сети
корректировок. Интернет и из периодических изданий по
Приведены отдельные данные, полученные недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
	Средние города								
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*В Санкт-Петербурге скидки на эконом класс квартир 3-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%.

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

От редактора: максимальные скидки на уторгование прошли свой пик в марте и начали снижаться.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

SUMMARY

Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы.
IV квартал 2015 г.

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей по итогам 2015 г., млн кв.м	15,139-16,839	10,875-11,275 (5,42-6,02)	10,9
Прирост площадей за 2015 г., тыс. кв.м	706,4	1263,7 (639,9)	1022
Уровень вакансий, %	A (25,95) B+ (17,2) B (12,5)	10,9	A (8,75) B (3,05)
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	113 000-400 000	-	40 000-47 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ¹	12 000-45 500	5500-160 000	3100-5300
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	3000-7000	3500-10 000	1000-1500
Ставки капитализации, %	10-12	10,5-11,5	12-13,2

¹ Без учета НДС и операционных расходов

- Новых крупных офисных проектов не анонсируется. Офисная составляющая присутствует в проектах МФК, однако, ее доля минимальна. Основной упор девелоперы делают на жилье, апартаменты, торговую функцию. Некоторые проекты офисных центров перепрофилируют под апартаменты
- В офисном сегменте популярным становится предоставление арендных каникул для новых арендаторов и проведение ремонта за счет собственника
- Министерство промышленности и торговли Российской Федерации подготовило законопроект, запрещающий номинирование ставок аренды в иностранной валюте
- Увеличивается количество новых форматов торговых и развлекательных, образовательных объектов, используемых собственниками в качестве дополнительных генераторов трафика торговых центров, а также заполнения вакантных площадей
- В условиях увеличения стоимости строительства и трудностей получения заемного финансирования девелоперы готовы вести строительство только при наличии конкретных заказчиков

МОСКВА

АНО

Размер операционных расходов для бизнес-центров Москвы. III квартал 2015 г.,¹
руб./кв.м/год (без учета НДС)

ОРЕХ ²	БЦ класса «А»	Доля в структуре затрат	БЦ класса «В»	Доля в структуре затрат	БЦ класса «С»	Доля в структуре затрат
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т.ч.:	1292	24,3%	867	20,3%	195	15,0%
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	348	6,6%	200	4,7%	61	4,7%
Обеспечение пожарной безопасности	90	1,7%	42	1,0%	18	1,4%
Текущий ремонт	42	0,8%	24	0,6%	12	0,9%
Уборка мест общего пользования	311	5,9%	300	7,0%	59	4,5%
Уборка прилегающей территории	210	4,0%	150	3,5%	13	1,0%
Сезонные работы (вывоз снега, мытье фасадов и т.д.)	206	3,9%	114	2,7%	6	0,5%
Вывоз мусора	15	0,3%	11	0,3%	5	0,4%
Охрана	44	0,8%	21	0,5%	18	1,4%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга)	26	0,5%	5	0,1%	3	0,2%
Расходы на содержание (ФМ УК)	500	9,4%	200	4,7%	64	4,9%
Коммунальные платежи	749	14,1%	910	21,3%	378	29,1%
Реклама, маркетинг						

ская недвижимость

Корректировка на площадь

ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-pereh

Циан Avito Moscowmap MosOpen Торговые помещен... БиБосс Dmir Карты Класс офисных зда...

перты

онлайн сеть

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) Ещё ▾

[Вернуться к списку](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 100 до 500 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-7.75	-6 — -3	51
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-8.5	-12 — -9	8
2 квартал 2014 года	-7.6	-6 — -3	43

эксперты

Специальная сеть

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) [Ещё ▾](#)

[« Вернуться к списку](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 500 до 2 500 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-12.81	-13 — -10	101
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-13.91	-13 — -10, -5 — -2	15
2 квартал 2015 года	-15.12	-16 — -9	13
1 квартал 2015 года	-13.28	-12 — -10	9
4 квартал 2014 года	-12.3	-16 — -14	15
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	-12.67	-13 — -10	42

цики
эпты
ьяная сеть

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему.

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) Ещё ▾

[ИТЬСЯ К СПИСКУ](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 5 000 до 20 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-24.39	-26 — -22	46
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-80 — 50	0
3 квартал 2014 года	-19.13	-27 — -22	8
2 квартал 2014 года	-25.5	-28 — -24	38

ерты

альная сеть

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) Ещё ▾

[ИУТЬСЯ К СПИСКУ](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью более 20 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-26.72	-32 — -19	70
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-21.14	-23 — -15	7
4 квартал 2014 года	-23.32	-31 — -25	19
3 квартал 2014 года	-21.93	-25 — -20	7
2 квартал 2014 года	-30.43	-32 — -26	37

Капитальный ремонт офис

www.stroytechservis.ru/price/

Яндекс Avito Moscowmap MosOpen Торговые помещения Бибосс Dmir Карты Класс офисных зданий Класс жилой недвиж. Кадастровая карта Депозит(ЦБ) Аренда офиса от col stsminfo@yandex.ru Google Карты

Стройтехсервис - М
- ремонт с гарантией

+7 (495) 514-74-38
заказать звонок

г. Москва, Нахимовский проспект
д. 36 корп. 1 [схема проезда](#)
stsminfo@yandex.ru

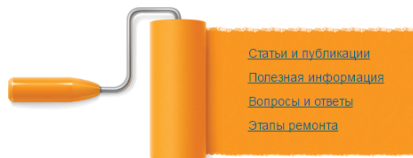
[Главная](#) [О компании](#) [Услуги](#) [Цены](#) [Наши работы](#) [Отзывы](#) [Нас рекомендуют](#) [Контакты](#)

Мы выполняем

Ремонт помещений
Строительство домов
Отделочные работы
Фасадные работы
Устройство проемов в несущих стенах
Электромонтажные работы
Системы вентиляции и кондиционирования
Проектирование и монтаж слаботочных систем

 [Калькулятор ремонта](#)

 [Оформить заявку](#)



[Главная](#)

Цены на ремонтные работы

Мы осуществляем как комплексный ремонт помещений, комнат, загородных домов, так и косметический ремонт любых жилых или торгово-офисных объектов.

Стоимость ремонта квартиры под ключ:

1. Ремонт квартир под ключ — от разработки стиля и дизайн проекта, до полной сдачи всех коммуникаций с перепланировкой комнат и технических помещений.
2. Косметический ремонт 3000 руб за 1 кв.м. (по полу) — ремонт с использованием наиболее отработанных методик и надежных, проверенных временем отделочных материалов.
3. Капитальный ремонт 9000 руб за 1 кв.м. (по полу) — самые современные материалы, эксклюзивные стеновые и потолочные покрытия, применение наиболее инновационных методик нанесения покрытий.
4. Эксклюзивный ремонт 12000 руб за 1 кв.м. (по полу) — заказные, особые отделочные материалы, самые необычные дизайн-проекты.

Стоимость ремонта офиса под ключ (без материалов):

1. Косметический ремонт 2000 рублей за 1 кв.м. (по полу) - полный комплекс малярных работ, электромонтажные работы (частично), сантехнические работы (частично).
2. Ремонт офисов под ключ 5000 руб за 1 кв.м. (по полу) - современные и высокопрочные материалы, объединенные с технологиями нанесения различных покрытий, адаптированные под максимальную нагрузку и обладающие повышенной устойчивостью.
3. Капитальный ремонт 7000 руб за 1 кв.м. (по полу) - полный комплекс малярных работ, электромонтажные работ со сборкой и монтажом электропроводки, сантехнические работы с заменой сантехники, замена напольного покрытия с подготовкой замена подвесного потолка, замена дверных блоков, плиточные работы.

Стоимость ремонта офиса под ключ (с учетом черновых и отделочных материалов):

1. Косметический ремонт - 3500 рублей за 1 кв.м. (по полу)
2. Евроремонт офиса - 8000 руб за 1 кв.м. (по полу)
3. Капитальный ремонт-11500 руб за 1 кв.м. (по полу)



[←](#) [→](#) [↺](#)

[Сервисы](#)
[Циан](#)
[Avito](#)
[Moskowlmap](#)
[MosOpen](#)
[Торговые помещен...](#)
[БиБосс](#)
[Dmir](#)
[Карты](#)
[Класс офисных:](#)



StroyService-T

[Строительство](#)
[Ремонт квартир](#)
[Ремонт офиса](#)
[Рассчитать стоимость](#)
[Заказать](#)

[Дизайн помещения](#)
[Ремонт офиса](#)
[Ремонт магазина](#)
[Портфолио](#)
[Отзывы](#)

[Стоимость](#)

8 (495) 151-2

[Контактная инс](#)

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать корпоративную рабочую атмосферу и фирменный стиль в офисе?

"СтройСервис-Т" выполняет ремонт офиса европейского уровня качества по цене от 2 400 руб./м2. При заказе ремонта офиса в "СтройСервис-Т" дизайн проект В ПОДАРОК!

Косметический ремонт	от 2 400 руб./кв.м. за работу и 1 500 руб./кв.м. за строительные материалы
Стандартный ремонт	от 4 600 руб./кв.м. за работу и 4 600 руб./кв.м. за строительные материалы
Капитальный ремонт	от 7 700 руб./кв.м. за работу и 5 200 руб./кв.м. за строительные материалы

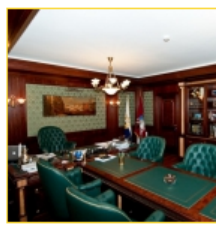
ГАРАНТИЯ на выполняемые работы - 3 года!



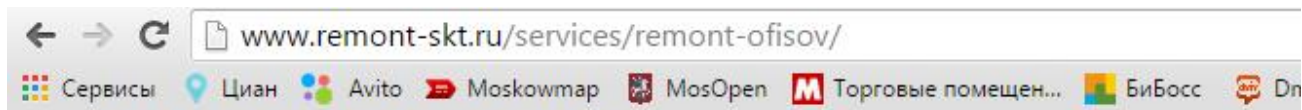
[Презентация Офисы](#)
PDF 10,3 Мб

Получить бесплатную консультацию

Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"



Капитальный ремонт класса «А» офисного помещения организации «ВТБ Управление проектами». Общая отремонтированная площадь помещен



Ремонт офисов

Наши преимущества

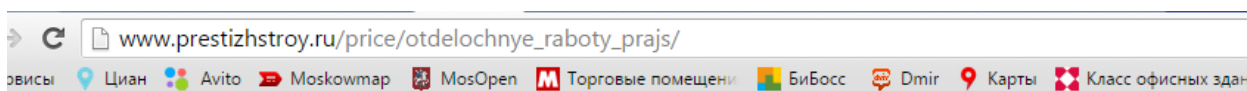
- опыт работы по ремонту и переформатированию офисов с 2003 года;
- исполнение функций Генподрядчика, что позволяет привлекать и организовывать работу узкопрофильных компаний и поставщиков;
- полный комплекс услуг, любой уровень сложности;
- не используем труд гастарбайтеров, рабочие на объектах не проживают;
- членство в СРО, лицензии, допуска, сертификаты;
- профессиональная деятельность застрахована.

Стоимость работ по ремонту офиса

- косметический ремонт офиса 2-3 тыс.руб./кв.м.;
- капитальный ремонт офиса 6-8 тыс.руб./кв.м.;
- элитный, VIP ремонт офиса от 10 тыс.руб./кв.м.



Капитальный ремонт склад



+7 (499) 390 01 24

Главная

Расценки

Объекты

Отзывы

Контакты

(укрупненные расценки)

НАИМЕНОВАНИЕ	ЕД. ИЗМ.	СТОИМОСТЬ С МАТЕРИАЛАМИ	СТОИМОСТЬ БЕЗ МАТЕРИАЛОВ
РЕМОНТ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ			
КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	КВ.М	от 2500	0
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	КВ.М	от 4500	0
КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	КВ.М	от 2150	0
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	КВ.М	от 3500	0

Таблица 2: