GROUP OF COMPANIES

SRG®

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 124/06-16

"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, расположенных по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8"

Дата оценки: 29 декабря 2017 г.

Дата составления: 29 декабря 2017 г.

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

Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

Москва 2017

Objective view at situation

www.srgroup.ru

Исполнительное резюме

В соответствии с Договором № 124/06 от 23 августа 2006 г. и Заданием на оценку № 16 от 15 декабря 2017 г. ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" произвело оценку величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки - нежилого здания общей площадью 1 446,20 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, расположенных по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 124/06-16 от 29 декабря 2017 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" был сделан вывод о том, что справедливая (рыночная) стоимость[1] объекта оценки, по состоянию на 29 декабря 2017 г. округленно составляет (без НДС):[2]

400 749 000 руб.

(Четыреста миллионов семьсот сорок девять 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.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,
Директор Управления по развитию бизнеса
направление "Финансовый консалтинг"
ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" _____ **И. В. Терешин**

[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 Исполнителе и Оценщике 10

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях. 11

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 12

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 12

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 12

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 12

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 12

5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости 13

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 14

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 15

7.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки 15

7.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета 15

7.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик Объекта оценки 16

7.5. Описание количественных и качественных характеристик 18

7.5.1. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка 18

7.5.2. Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого зданий 20

7.6. Позиционирование объекта оценки 27

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 28

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе 28

8.2. Макроэкономическая ситуация 28

8.3. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект 31

8.4. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 3 квартала 2017 г. 31

8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 39

8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены 42

8.7. Основные выводы 43

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 45

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 48

10.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов 48

10.2. Обоснование выбора сравнительного подхода и метода расчета 51

10.2.1. Обоснование выбора объектов-аналогов 51

10.2.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода 54

10.2.3. Обоснование выбора элементов сравнения 56

10.2.4. Внесение весовых коэффициентов 60

10.3. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета 63

10.3.1. Определение потенциального валового дохода 63

10.3.2. Определение действительного валового дохода (ДВД) 73

10.3.3. Определение чистого операционного дохода 73

10.3.4. Расчет ставки капитализации 76

10.3.5. Расчет стоимости методом прямой капитализации 76

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ 78

12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ 81

13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 85

14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 166

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 закрепленных 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	29 декабря 2017 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

Источник информации: Задание на проведение оценки № 16 от 15 декабря 2017 г. к договору №124/06 от 23.08.2006.

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 № 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 стандарты и правила СРО, в которых они состоят (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7). Оценщик является членом ООО "РОО" в связи с чем, применение стандартов и правил оценочной деятельности ООО "РОО" является обязательным на основании п. 3 ФСО № 3.

Стандарты ООО "РОО", утвержденные Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р:

- СНМД РОО 02-010-2014. Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. Основные положения (в редакции 2015 г.);
- СНМД РОО 02-020-2014. Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО (в редакции 2015 г.);
- СНМД РОО 03-010-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков (текст стандарта является идентичным тексту документа "Кодекс этики членов саморегулируемой организации оценщиков "Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"". Принят Общим собранием членов

Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 21 ноября 2013 г.).

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.

[3] Международный стандарт финансовой отчётности (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.
- Фотографии оцениваемого объекта были предоставлены Заказчиком, осмотр не проводился. В дальнейших расчетах Оценщик исходил из допущения, что состояние объекта оценки на дату оценки соответствует фотографиям, предоставленным Заказчиком.

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 Исполнителе и Оценщике

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг".

Табл. 4.2

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг"
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	Страховое акционерное общество "ВСК": Договор (страховой полис) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 1700SB40001107 от 02 марта 2017 г., страховая сумма - 1 000 000 000 (один миллиард) руб., франшиза - 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб., срок действия договора: с 15 марта 2017 г. по 14 марта 2018 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик, заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона «Об Оценочной деятельности в Российской Федерации»	➢ Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественных интересов в Объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. ➢ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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	Колмыкова Мария Владимировна
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 961673, выданный МГТИ "МАМИ" 27.06.2011 (по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)")
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член ООО "РОО", адрес: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. Свидетельство № 008317 (согласно реестру членов ООО "РОО") от 11.01.2013
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 1700SB4003418 от 05.09.2017, выдан САО "ВСК"; срок действия с 06.09.2017 по 05.09.2018; страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Почтовый адрес	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Адрес электронной почты Оценщика	info@srgroup.ru
Номер контактного телефона	+7 (495) 797 30 31
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Договор на проведение оценки № 124/06 от 23 августа 2006 г. и Задание на оценку № 16 от 15 декабря 2017 г. к договору, заключенные между ООО "ЭсАрДжи Консалтинг" и ООО УК "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" (далее – Договор).

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Табл. 5.1

Общая информация об Объекте оценке

Тип объекта недвижимости	Назначение объекта/категория, разрешенное использование	Адрес расположения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м
Отдельно стоящее здание	Офисное	г. Москва, пер. 2-й Вражский, д. 8	77:01:005004:1034	1 446,2
Земельный участок	Категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений		77:01:005004:146	482,0
Земельный участок	Категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта		77:01:005004:162	966,0

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 разделе 10 настоящего отчета об оценке (далее – Отчет).

Табл. 5.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подходы	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты (без НДС), руб.	Итоговые результаты (без НДС), руб., округленно
Сравнительный	409 595 260	50%	204 797 630	400 749 000
Доходный	391 901 988	50%	195 950 994	
Затратный	Не применялся	-	-	
Итого:		**100%**	**400 748 624**	

Источник информации: расчеты Оценщика

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

400 749 000 руб.

(Четыреста миллионов семьсот сорок девять тысяч) руб.

Оценщик: **М. В. Колмыкова**

5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, 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. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- анализ, информация и выводы, представленные в Отчете, отвечают требованиям, изложенным в задании на оценку;
- представленные в Отчете факты правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- анализ, произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы и заключения ограничены только сообщенными в Отчете допущениями и ограничениями;
- Оценщик не имеет какого-либо интереса в объекте оценки, а также личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- гонорар Оценщика не зависит от итоговой стоимости объекта, а также содержательной и расчетной частей Отчета;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям, предъявляемым к оценщикам в Российской Федерации;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- никто, кроме лиц, указанных в Разделе 4, не оказывал профессиональное содействие Оценщику при составлении данного Отчета;
- рыночная стоимость объекта оценки определялась в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; Федеральными стандартами оценки №1-3, 7, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ; Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Общероссийской общественной организацией "Российское общество оценщиков", утвержденными Советом РОО (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015), Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными СМАО;
- расчетная величина рыночной стоимости является действительной на дату оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно (без НДС):

400 749 000 руб.

(Четыреста миллионов семьсот сорок девять тысяч) руб.

Оценщик **_____ М. В. Колмыкова**

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Табл. 7.1

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.
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"	По состоянию на 29.12.2017
8	Перечень арендаторов	На 01.01.2017

Источник информации: данные документов, предоставленных Заказчиком

7.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 7.2

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, руб.	0

Источник информации: документы Заказчика

7.3. 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".

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

Оценщику был предоставлен реестр арендаторов от 01.01.2017. Информация из реестра представлена в таблице далее.

Табл. 7.3

Перечень арендаторов

№ п/п	Арендуемая площадь, кв.м	Тип помещения	Месячная сумма аренды, с НДС, руб.	в т.ч. НДС (18%)	Входят эксплуатационные расходы*)	Входят коммунальные платежи*)	Срок договора аренды	Наименование арендатора
1	1 446,20	офис	2 272 286,69	346 620,00	да	да	х	11 мес. с пролонгацией
ИТОГО по объекту	**1 446,20**	**х**	**2 272 286,69**	**346 620,00**	**х**	**х**	**х**	**х**
справочно	0,00	х	х	х	х	х	х	х

№ п/п	Арендуемая площадь, кв.м	Тип помещения	Месячная сумма аренды, с НДС, руб.	в т.ч. НДС (18%)	Входят эксплуатационные расходы*)	Входят коммунальные платежи*)	Срок договора аренды	Наименование арендатора
не сдано в аренду								
справочно общая площадь	1 446,20	x	x	x	x	x		x

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Проанализировав перечень арендаторов, Оценщик принял решение не учитывать указанные выше обременения, так заключенный договор аренды имеет краткосрочный характер.

7.4. 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.

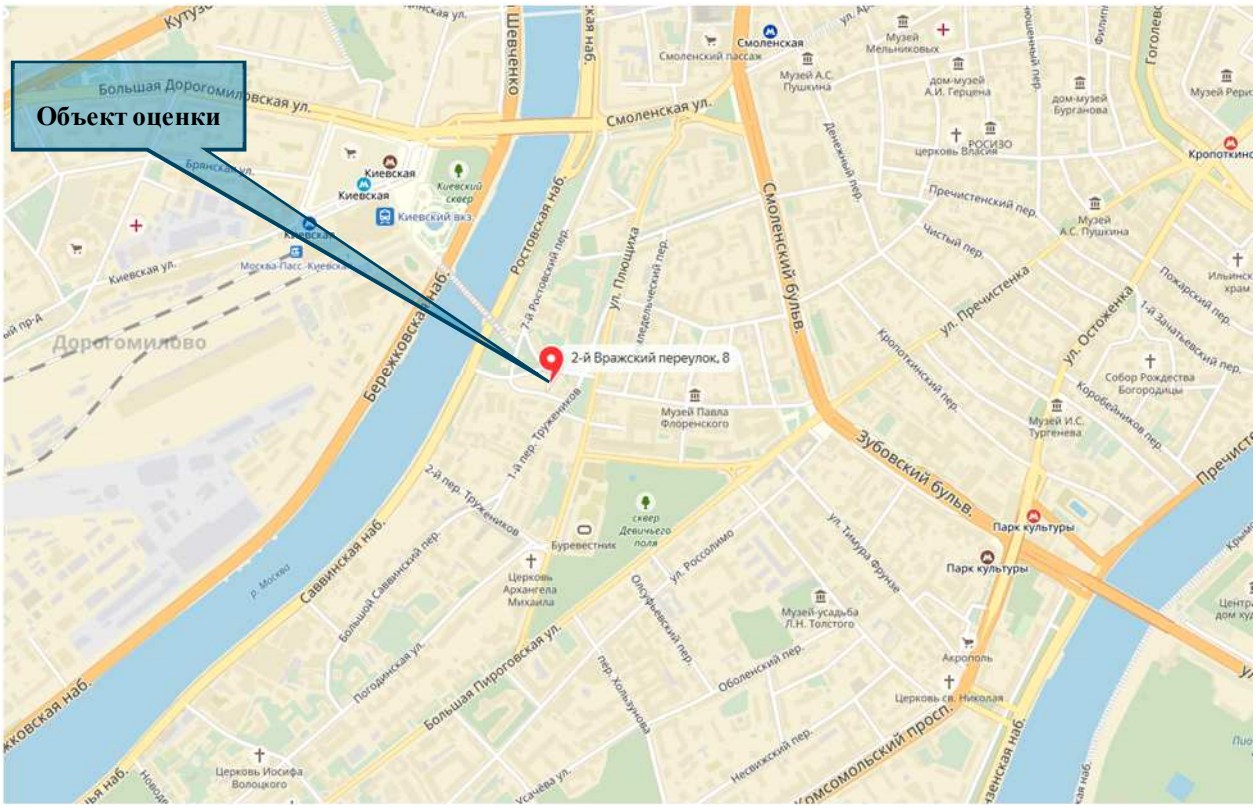
Табл. 7.4

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 10 минут пешком
Линия застройки	Первая линия
Типичное использование окружающей застройки	Участок расположен преимущественно в зоне общественно-жилой застройки. Объекты жилого назначения представлены жилыми домами старого фонда и советских годов постройки. Объекты торгово-сервисного назначения расположены на первых этажах зданий формата стрит-ритэйл. Офисные объекты представлены бизнес центрами классов "А, В" и офисными особняками.
Транспортная доступность	Объект оценки расположен на первой линии домов 2-го Вражского переулка, 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 сложившейся общественно-деловой застройки с высоким уровнем деловой активности
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

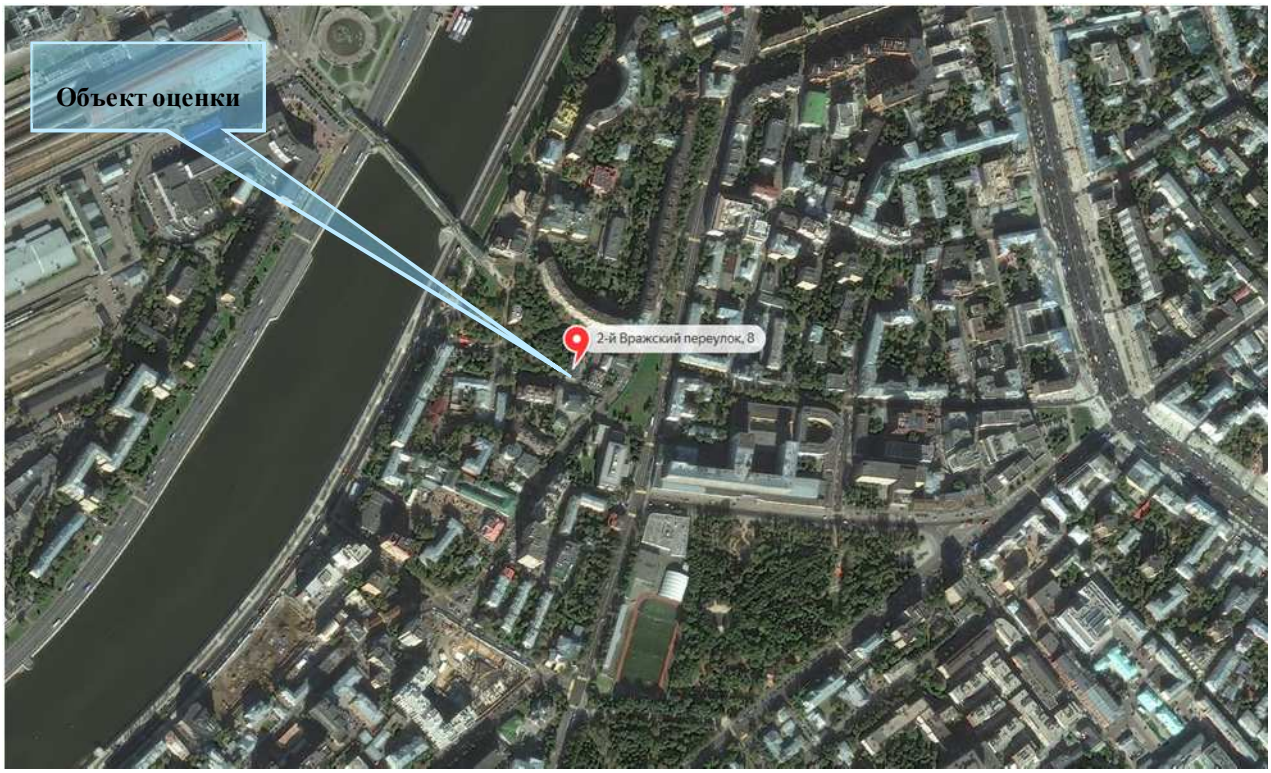
Схематическое изображение Объекта оценки на карте района Хамовники



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

Рисунок 7.1

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

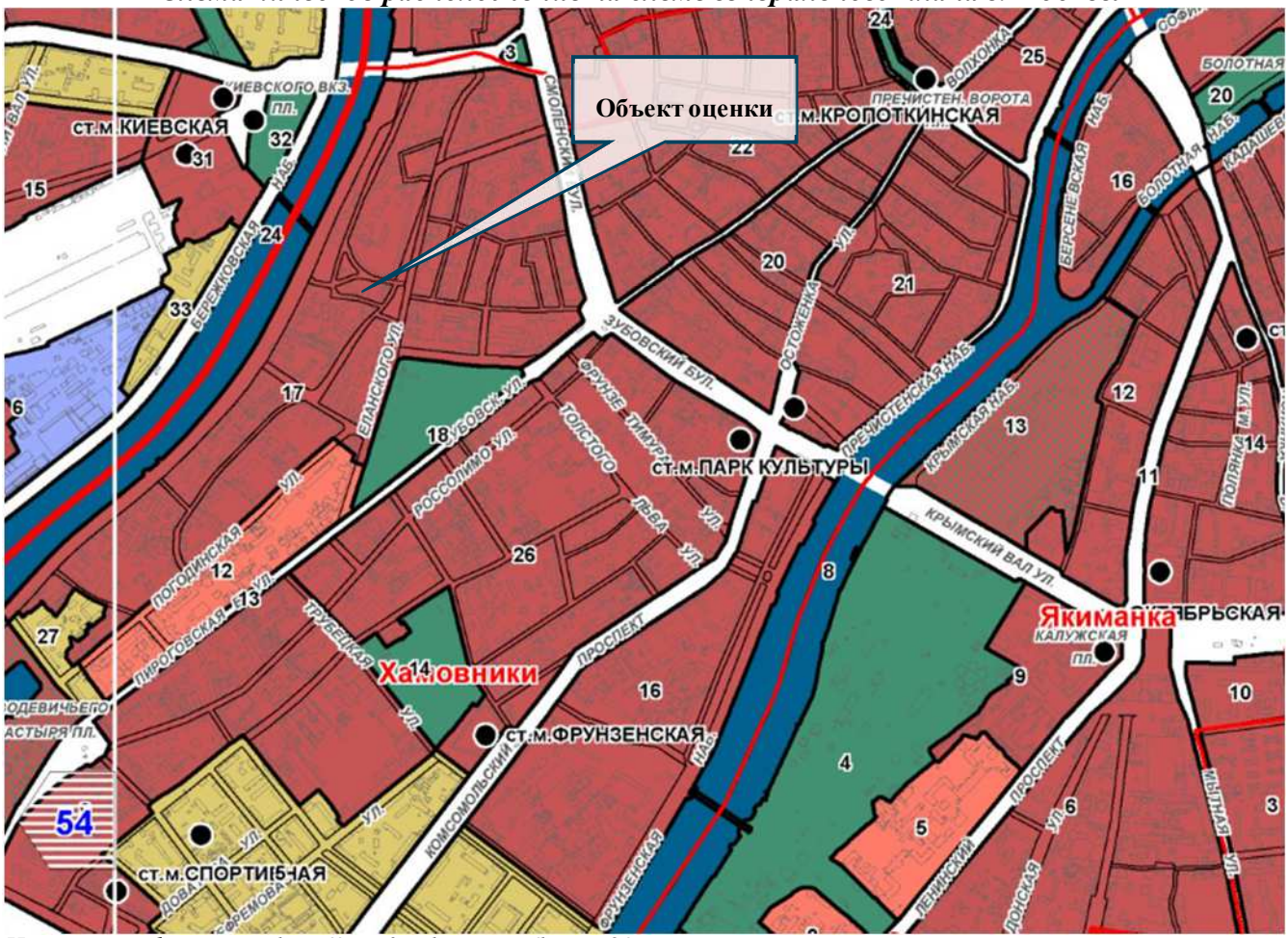


Источник информации: http://maps.yandex.ru/

Градостроительное зонирование Объекта оценки

Рисунок 7.2

Схематическое расположение на схеме генерального плана г. Москвы



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

Согласно Закону города Москвы № 17 от 05.05.2010 "О Генеральном плане города Москвы", оцениваемое недвижимое имущество расположено на территории многофункциональной общественной зоны.

7.5. Описание количественных и качественных характеристик

7.5.1. 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. 7.5

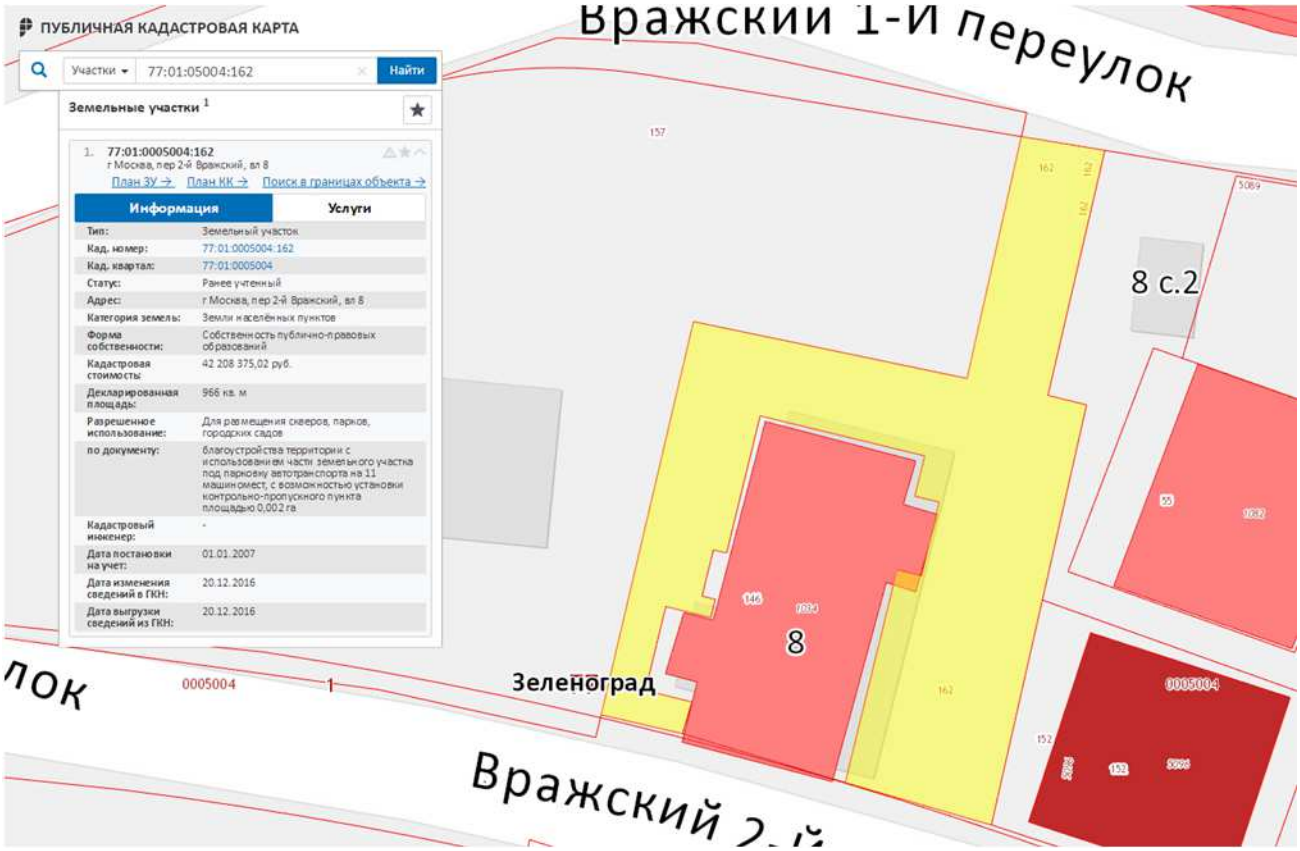
Общие сведения о земельном участке площадью 966,0 кв.м

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"[4]
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	77:01:005004:162
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.	42 208 375,02
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	43 693,97
Текущее использование	Размещение парковки для автомобилей, благоустройство территории
Объекты недвижимости, расположенные на участке	Отсутствуют

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

Рисунок 7.3

Ситуационный план земельного участка площадью 966,0 кв.м



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

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

Табл. 7.6

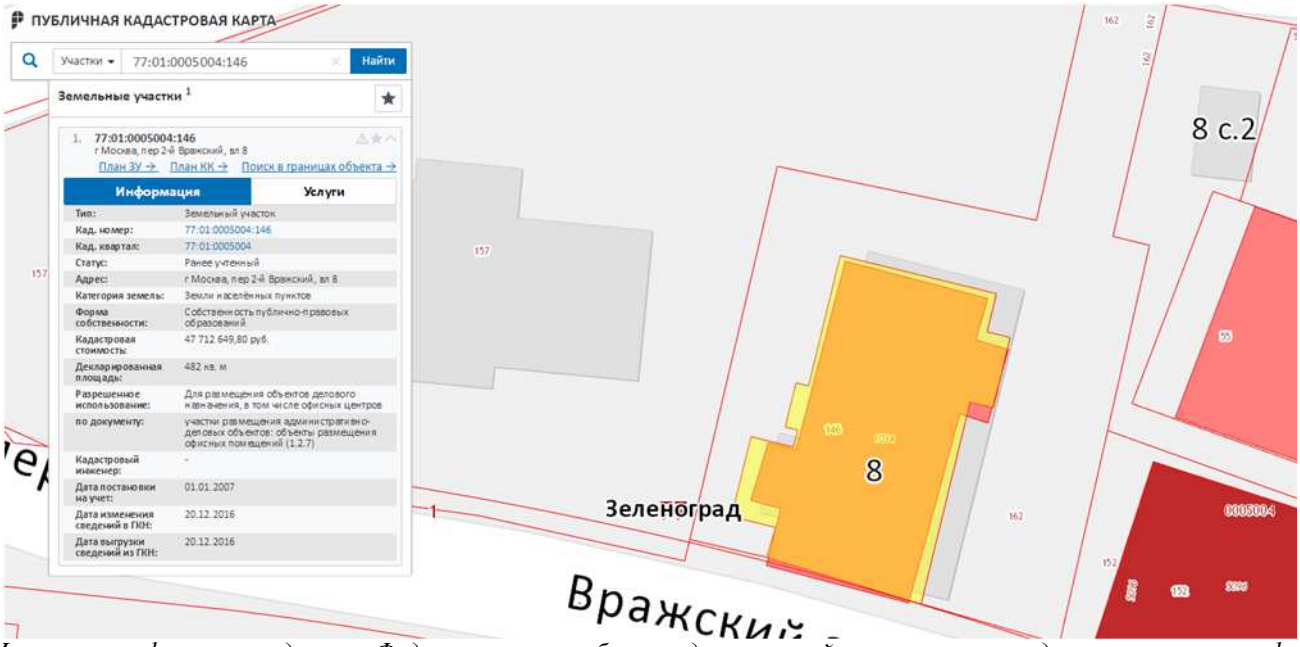
Общие сведения о земельном участке площадью 482,0 кв.м

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"[5]
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
Кадастровый (или условный) номер	77:01:005004:146
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.	47 712 649,80
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	98 988,90
Текущее использование	Размещение офисного особняка
Объекты недвижимости, расположенные на участке	Офисный особняк

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

Рисунок 7.4

Ситуационный план земельного участка площадью 482,0 кв.м



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

7.5.2. Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого зданий

В состав Объекта оценки входит 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

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

определил, что на момент оценки здание находится в хорошем состоянии, и имеет отделку класса "Люкс". На дату оценки 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.

К зданию относится 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. При этом земельный участок площадью 966,0 кв.м. позволяет разместить небольшой паркинг (11 машино-мест).

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

Табл. 7.7

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	
Кадастровый номер	77:01:0005004:1034	Данные Росреестра
Кадастровая стоимость, руб.	331 177 384,85	
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	228 998,33	
Тип объекта недвижимости	ОСЗ	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АД № 300691 от 28 мая 2007 г.
Балансовая стоимость, руб.	0,0	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 29 декабря 2017 г.
Год постройки	2004	Выписка из технического паспорта на здание (строение) № 541/2 от 4 сентября 2007 г.
Срок полезной службы, лет	85[6]	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	
Физический износ экспертный	20	Таблица 7.8 далее
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 цоколя, кв.м	381,0	Экспликация к поэтажному плану здания № 7752-р от 20 сентября 2005 г.
площадь первого этажа, кв.м	365,8	
площадь второго этажа, кв.м	338,5	
площадь мансарды, кв.м	360,9	
Арендопригодная площадь, кв.м	1 446,20	Стандарт измерения площади - БТИ
Общая площадь наземной части здания, кв.м	1 065,20	Экспликация к поэтажному плану здания № 7752-р от 20 сентября 2005 г.
Общая площадь подземной части здания, кв.м	381,00	
Этажность	1-2 этаж, мансарда, цоколь	
Наличие подвального помещения	Отсутствует	
Наличие цокольного помещения	Есть	
Наличие (отсутствие) парковочных мест	Есть (организованная наземная парковка)	Согласно визуальному осмотру
Наличие (отсутствие) перепланировок	Фактическая планировка помещений соответствует	

[6] 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.

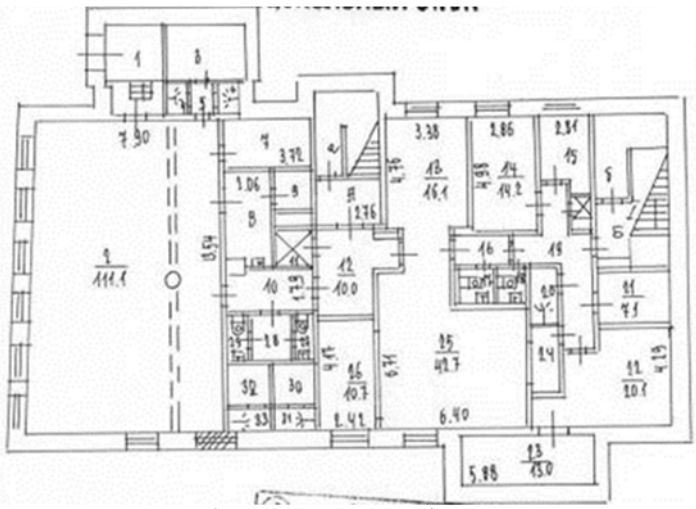
Наименование параметра, ед. изм.	Значение	Источник информации
	поэтажному плану БТИ	
Состояние отделки	Люкс[7]	
Конструктивные характеристики объекта		
Материал стен	Кирпичные	Технический паспорт на здание № 8 от 7 апреля 2008 г.
Высота потолков, м	3,07	Экспликация к поэтажному плану здания № 7752-р 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.

Рисунок 7.5

Схематическое изображение цокольного этажа

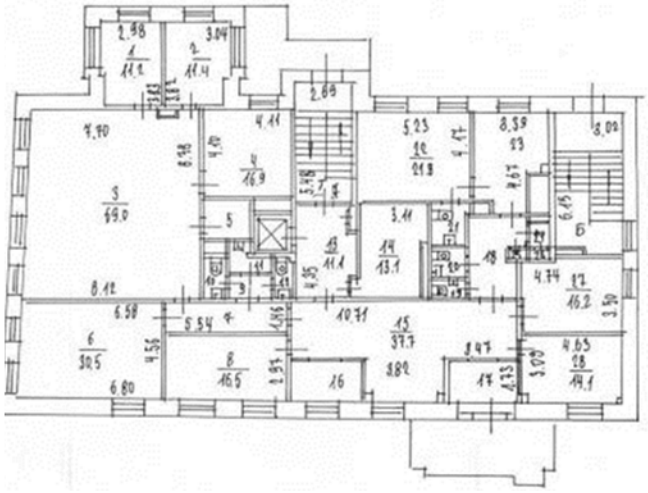


Источник информации: данные технической документации на здание

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

Рисунок 7.6

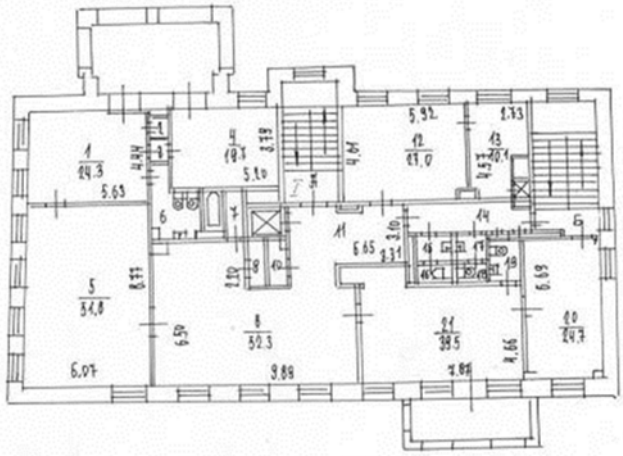
Схематическое изображение первого этажа



Источник информации: данные технической документации на здание

Рисунок 7.7

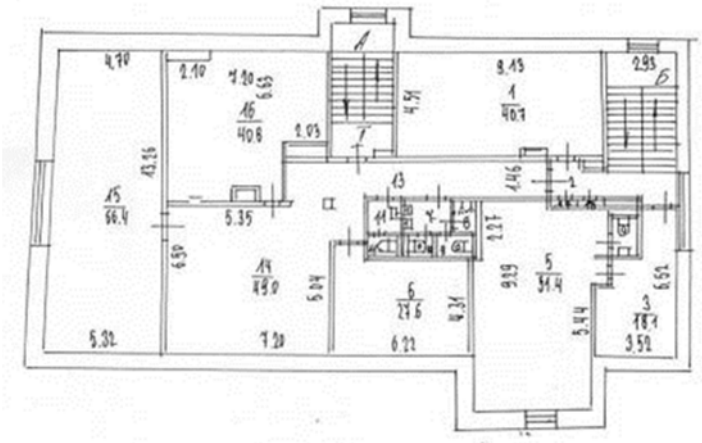
Схематическое изображение второго этажа



Источник информации: данные технической документации на здание

Рисунок 7.8

Схематическое изображение мансарды



Источник информации: данные технической документации на здание

Определение физического износа экспертным методом

В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 и Распоряжением от 17 декабря 1997 г. № 1374-РП, установлены следующие критерии оценки состояния и износа:

Табл. 7.8

Общая характеристика технического состояния здания

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от стоимости воспроизводства
0...20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...11
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	Не удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93...120
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

Согласно визуальному осмотру, Оценщик определил состояние здания как хорошее. Данному состоянию соответствует диапазон износа 0-20%. По мнению Оценщика, функциональное и внешнее устаревание для оцениваемого объекта недвижимого имущества, отсутствует.

Эксплуатация объекта возможна без проведения работ по его восстановлению.

Фотографии оцениваемого здания приведены ниже.

Фотография 7.1

Фасад здания

Источник информации: данные визуального осмотра

Фотография 7.2

Внутренние помещения объекта оценки

Источник информации: данные визуального осмотра

7.6. Позиционирование объекта оценки

По итогам анализа характеристик оцениваемого объекта и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- Объект оценки представляет собой 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, расположенное по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8.
- Оцениваемый объект расположен на первой линии домов 2-го Вражского переулка, в Центральном административном округе, в районе Хамовники.
- Объект оценки расположен в зоне сложившейся общественно-деловой застройки с высоким уровнем деловой активности.
- Здание представляет собой особняк 2004 года постройки.
- Состояние здания - хорошее.
- Класс внутренней отделки - "люкс".
- На дату оценки здание используется по офисному назначению.

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.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики страны в настоящее время, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие рынка объекта аренды в ближайшем будущем.

8.2. Макроэкономическая ситуация

Неразрывная связь недвижимости с землей обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий. Эти условия напрямую зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений.

Сложившееся в последние десятки лет доминирование США в мировой экономике и финансах, стремление к абсолютному контролю над мировыми ресурсами, основанные на военной мощи, финансировании экстремистов, нацистов и оранжевых революционеров стали для Америки привычной практикой международного поведения. Незаконные с позиции международного права попытки дискредитации и санкционное блокирование, бесцеремонное вытеснение России с европейского рынка энергоресурсов достигли предела, грозящего экономике и дальнейшему развитию российского общества. Это вызвало противодействие со стороны России. Неподчинение политике и давлению США привело к небывалому обострению отношений между нашими странами и ухудшению всей международной обстановки. Нарастают политические и экономические проблемы и конфликты в Северной Африке, на Ближнем Востоке, в Латинской Америке, развиваются и углубляются национальные противоречия в Европе. Доллар, международная система расчетов SWIFT и Всемирный банк фактически стали для Запада инструментами давления и контроля над остальными странами.

Поэтому Россия была вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (БРИКС: Китай, Индия, Бразилия, ЮАР, а также Турция, Япония, Иран, Южная Корея, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со странами ЕврАзЭс (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан, Туркмения), идти по пути импортозамещения товаров, развивать финансовые механизмы, снижающие роль западных валют в международных расчетах, снижать финансовую зависимость от Запада. После принятия США очередных санкций против нашей страны МИД РФ заявил, что это заставляет Москву двигаться в направлении создания системы международных расчетов, которая позволит исключить доллар при расчетах. В рамках переговоров стран БРИКС создан Новый банк развития (НБР). На саммите БРИКС 4-5 сентября решено проводить взаимные расчеты в национальной валюте, с целью обеспечения инвестиционной устойчивости и стимулирования развития национальных и региональных рынков облигаций создать Фонд облигаций в национальных валютах стран БРИКС, а также обсуждались вопросы использования криптовалют.

Развитие отношений и усиление влияния стран БРИКС, востребованность и реализация российских энергетических проектов в Европе и Азии, положительные результаты российской помощи Сирийской республике в освобождении от международного терроризма, ключевые возможности РФ в стабилизации ситуации на Ближнем Востоке и на Корейском полуострове – все эти события демонстрируют усиление роли России в мире.

На Дальневосточном экономическом форуме (ДЭФ) 6 – 7сентября Россией подписаны долгосрочные соглашения с Японией и Южной Кореей о развитии и инвестициях в дальневосточный регион, а также более 200 новых корпоративных соглашений и контрактов на сумму около 2,5 трлн. руб.

На встрече президентов Турции и России, состоявшейся 28 сентября, отмечен рост двухстороннего товарооборота за 7 месяцев 2017 года на 31,5%, рост числа российских туристов в 11 раз, успехи в в совместном строительстве Россией атомной электростанции "Аккую" и газопровода "Турецкий поток", в результате которых Россия будет обеспечивать 17% электрической и 60 % тепловой энергии Турции.

6-8 октября с целью налаживания взаимовыгодного сотрудничества в различных областях Россию впервые посетила многочисленная делегация из Саудовской Аравии во главе с королем. Это тем более значимо, если учесть, что СА - это важнейшая для США и Запада страна арабского мира, к тому же, сыгравшая ключевую роль в падении экономики СССР.

11 октября в Сочи состоялся саммит стран СНГ с повесткой всестороннего углубления экономических отношений, политических контактов и вопросов общей безопасности.

Табл. 8.1

Основные показатели развития экономики (прирост в % г/г)

Показатель	Октябрь 2017г.	В % к Январь-октябрь 2017г. в % к январю - октябрю 2016г.	В % к сентябрю 2017г.	Январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.	Октябрь 2016г. в % к сентябрю2016г.
Валовой внутренний продукт		101,6 1),2)			
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,5	96,2	102,0	98,1
Индекс промышленного производства 4)		100,0	105,7	101,6	106,6
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	733,8	97,5	64,7	102,9	72,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	486,9	106,4	107,5	106,7	104,1
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	105,9	105,5	106,5	104,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	138,4	96,1	97,4	98,5	…
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2585,4	103,0	100,2	100,8	100,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,3	100,3	100,7	100,2	100,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,1 5)	117,9 6)	99,5 7)	125,3 8)	104,2 7)
в том числе: экспорт товаров	30,6	120,7	105,8	125,7	109,9
импорт товаров	20,4	113,9	91,4	124,7	97,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 9)	104,2 2)			
Индекс потребительских цен		102,7	100,2	103,9	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров4)		107,6	101,2	107,5	100,4
Реальные располагаемые денежные доходы10)		98,7	99,8	98,7	100,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	38275 10)	107,1 10)	100,5 10)	107,0 10)	99,8
реальная		104,3 10)	100,3 10)	103,0 10)	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9	94,1	101,1	93,3	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	96,6	85,1	96,7

1) Предварительная оценка.
2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электри-ческой энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.
5) Данные за сентябрь 2017 года.
6) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
10) Оценка.

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-10-2017.pdf

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Снижение мировых цен сырьевых товаров (нефти, газа, металлов) со второй половины 2014 года и вызванное этим снижение курса рубля по отношению к западным валютам уже в 2015 году привело к сокращению доходов госбюджета и повышению цен импортных товаров (как потребительских, так и производственного назначения). Учитывая, что доля импорта в общем объеме к тому времени составляла более 40%, резко повысились цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения. Это обрушило реальные доходы подавляющей части населения и компаний и резко сократило потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг. Далее, по цепочке, снизились объемы производства товаров и услуг, объемы торговли товарами производственного назначения, объемы строительства, что привело к убыткам большого числа компаний, занятых в этих отраслях, а также компаний, связанных с добывающими отраслями, нарушению хозяйственных связей. Последовали сокращения штатов ряда организаций, увольнения работников, рост социальной напряженности, падение деловой активности бизнеса и населения.

Соответственно, все это отразилось на снижении количества сделок на рынке недвижимости.

В начале 2016 года еще отчасти продолжались эти деструктивные события, но, в том числе на фоне стабилизации мировых цен на сырье уже наметилась тенденция восстановления и роста макроэкономических показателей. Сработала и государственная политика импортозамещения - объемы импорта продовольствия в Россию снизились за время действия продовольственного эмбарго в 3 раза (с 60 до 20 млрд долларов). Замещена основная часть украинских товаров.

Из приведенных статистических данных видим, что основные экономические показатели после падения в 2015 году, начиная с 2016 года, в целом, показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Но такая положительная динамика проявляется не только по причине действия «невидимой руки рынка», проявления рыночных законов. Этого было бы недостаточно. На структурные реформы направлено и исполняются 18 федеральных целевых программ направления «Инновационное развитие и модернизация экономики». Структурная реформа долгосрочна и, к сожалению, неизбежно сопровождается падением уровня реальных доходов населения. Учитывая это, запланированы и реализуются 14 социальных госпрограмм, в том числе, социальной поддержки, занятости населения и другие. Следовательно, учитывая исторически сложившуюся высокую нефтегазовую зависимость госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит перечисленные проблемы и внешние риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – октября 2017 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП до 2 % в течение 2017 года, а при благоприятной внешнеполитической конъюнктуре – до 2,5 %. Девальвация рубля создала хорошие условия для внешних инвестиций. Как показала практика, российские компании и их западные партнеры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При положительной тенденции инвестиционной активности вероятен годовой рост ВВП до 5–7 % к 2020 году.

Таким образом, сильное российское государство и стабильная политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики, несмотря на сильнейшее внешнее негативное давление США. В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы бизнеса и доходы населения, а с ними -

расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нем построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надежной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому определяющее значение для ценности зданий и сооружений имеют местоположение, окружение и качественное состояние постройки. Качественные капитальные объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

8.3. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 7.6 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок офисной недвижимости Москвы.

8.4. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 3 квартала 2017 г.[8]

Классификация особняков

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,

[8] http://naibecar.com/upload/iblock/0ea/0eab8d0e73ae0ea4ff05e7adaf8910d4.pdf; http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/office_moscow_q3_2017_rus_.pdf?la=ru-RU; http://www.cre.ru/rus/analytics/54409; http://blackwood.ru/news/50-obema-rynka-ofisnyh-osobnyakov-vystavleno-na-prodazhu

заменены перекрытия между этажами, усилены несущие конструкций и заменена кровля. При проведении ремонтных работ есть возможность увеличить площади за счет реконструкции мансардных и подвальных этажей.

По оценками 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 как правило не встраивается в общепринятую классификацию офисных объектов. Однако данный сегмент рынка офисной недвижимости наиболее сопоставим с офисами класса "B+".

Общая ситуация на рынке

В 3 кв.2017 г. Банк России продолжил снижение ключевой ставки – до 8,5% годовых (сентябрь 2017 г).

Средний курс доллара за 3 кв.2017 г. составил 58,9 руб., увеличившись на 3,0% по сравнению со средним показателем за 2 кв. 2017 г.

Уровень инфляции с начала года (янв.-авг.) – 1,82% против 3,81% (янв.- авг. 2016 г). Уровень годовой инфляции – 3,3% (август).

За 1 полугодие 2017 г. общий объем рынка офисных помещений Москвы вырос на 0,3%, составив почти 16,0 млн. кв.м, из которых 14,8 млн.кв.м – сегменты A, B+ и B.

Рисунок 8.1

Свод основных показателей рынка

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 3Q 2017 г., GLA	**15 983 тыс. кв. м** Из них: **14 756 тыс.кв.м** – классы A, B+, B **1 227 тыс.кв.м** – класс C			
Динамика объема по сравнению со 2Q 2017 г.	+0,3% ↑			
Объем по классам, GLA	4 661 тыс.кв.м	7 361 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 3Q 2017 г., GLA	**48,2 тыс. кв. м**			
Введено по классам, в 3Q 2017 г., GLA	48,2	0	0	0
Динамика ввода по сравнению со 2Q 2017 г.	-24% ↓	0%	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 3Q 2017 г, %	21,5	13,4	8,8	8,3
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2Q 2017 г.	+2,4% (+0,5 п.п.) ↑	-2,9% (-0,4 п.п.) ↓	- 4,3% (-0,4 п.п.) ↓	- 1,2% (-0,1 п.п.) ↓
Арендные ставки на конец 3Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	1980	1350	1110	930
Динамика арендных ставок по сравнению со 2Q 2017 г. - в RUB	0%	- 2,2% ↓	+0,9% ↑	+1,1% ↑
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 296 кв.м (с учетом класса C)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	376 кв.м	595 кв.м	221 кв.м	99 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению со 2Q 2017 г.	+1,0% ↑	0%	0%	0%

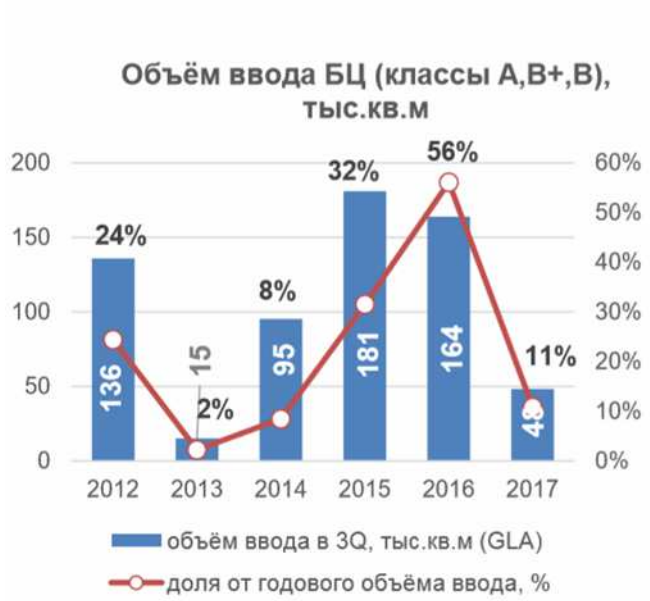
Источник информации: http://naibecar.com/

Предложение

Объем ввода в 3 кв. 2017 г. составил 48,2 тыс.кв.м (GLA), что на 23% ниже показателей предыдущего квартала и в 3 раза меньше результата аналогичного периода 2016 года. Суммарно за 3 квартала предложение увеличилось на 163,0 тыс.кв.м.

Рисунок 8.2

Динамика объема ввода

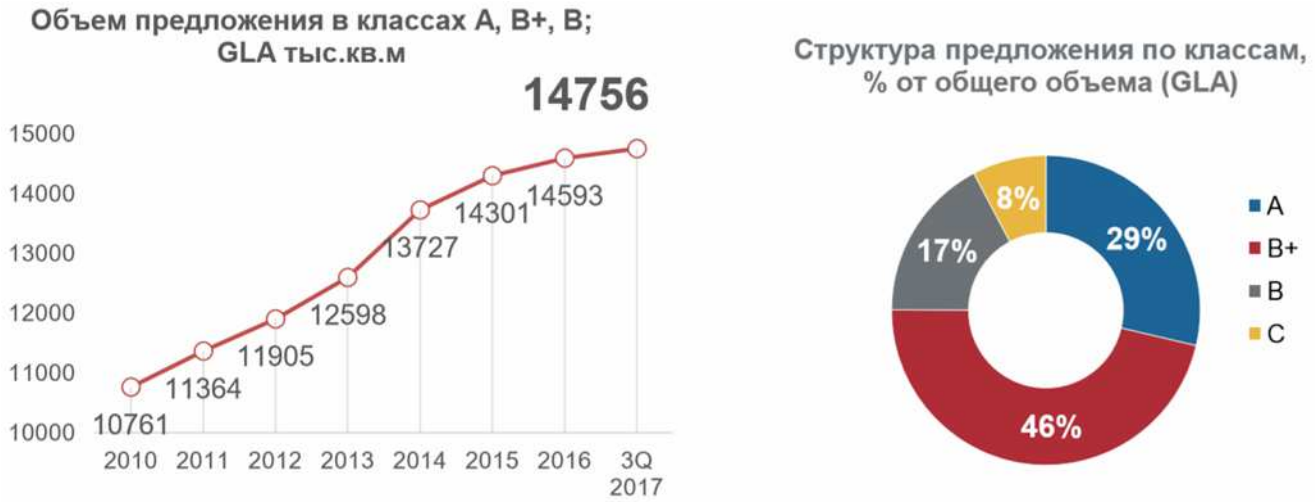


Источник информации: http://naibecar.com/

В 3 кв. 2017 г. новые объекты появились в границах «старой» Москвы; весь введенный объем относится к классу А. Структура общего объема предложения по классам не изменилась.

Рисунок 8.3

Характеристика предложения качественной офисной недвижимости



Источник информации: http://naibecar.com/

Предложение офисных особняков

Согласно подсчетам аналитиков компании Blackwood Real Estate, около 50% от общего объема рынка офисных особняков сегодня выставлено на продажу.

Как подсчитали эксперты Blackwood, на данный момент сегмент офисных особняков насчитывает более 600 объектов, в том числе отдельно стоящих зданий, используемых по

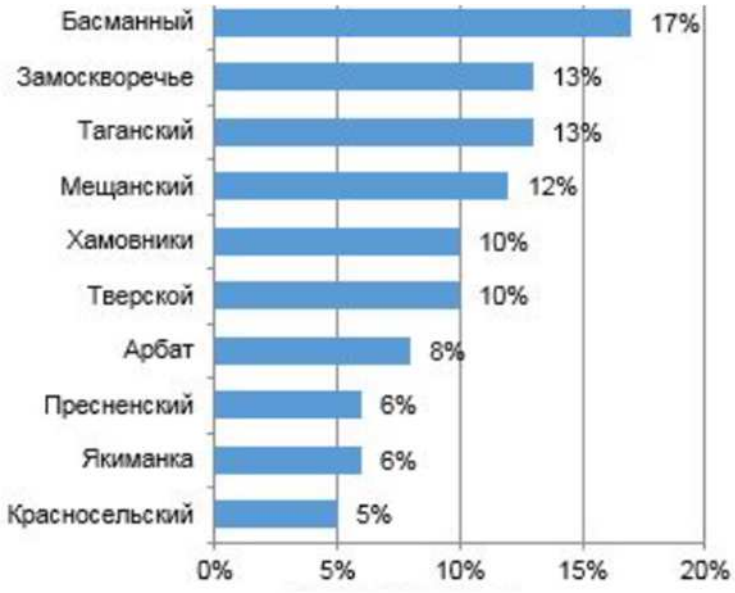
коммерческому назначению. Их совокупная площадь по итогам сентября 2017 года составила 600 000 кв.м. При этом количество лотов сегмента, выставленных сегодня на продажу, находится на уровне 310 объектов, а суммарная площадь объектов составила 296 700 кв.м. Основное предложение сосредоточено в рамках ЦАО Москвы – 78% объектов. В сравнении с итогами 2016 года предложение особняков, выставленных на продажу, увеличилось на 14%.

Многие собственники пытаются найти новых покупателей на свои объекты. Некоторые особняки сегодня также становятся более привлекательными для рынка, если имеют потенциал реконструкции или редевелопмента под другой вид использования, например, под апартаменты.

В структуре предложения особняков в ЦАО по районам лидерами являются районы Басманный, Замоскворечье, Таганский, Мещанский, Хамовники и Тверской, на которые суммарно приходится 75% объема предложения офисных особняков на рынке. Совокупный объем предложения офисных особняков в этих районах составляет 184 объекта. Средняя площадь особняка в ЦАО находится на уровне 1 200 кв.м, при этом основной объем предложения особняков (35%) приходится на здания площадью 501 - 1 000 кв.м.

Рисунок 8.4

Структура предложения офисных особняков на рынке продажи ЦАО Москвы, %



Источник информации: http://blackwood.ru

Спрос

Несмотря на слабоактивное первое полугодие, динамика и качество заключаемых сделок в III квартале позволяют говорить об оживлении спроса. За первые три квартала совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 826 тыс. кв.м, что на 30% превышает показатель за аналогичный период 2016 г.

Общее количество сделок по аренде и покупке увеличилось в 2 раза: активность в части аренды и покупки демонстрировали как небольшие компании, снимающие в аренду офисы менее 200 кв.м, так и крупные, для размещения которых необходимо более 10 тыс. кв.м.

Продолжает сокращаться доля сделок по пересогласованию и пересмотру условий аренды. Более 80% от общего объема относится к переездам компаний.

Спрос на особняки

Особняки арендуют или покупают в основном небольшие компании, также их используют для размещения представительств крупных организаций, которые должны соответствовать

повышенным требованиям безопасности и не желают, чтобы офисное пространство занимали другие арендаторы. Довольно часто компании приобретают особняки для того, чтобы разместить в них свой главный офис или дом приема, для обеспечения своей организации определенного имиджа. Так, в особняках можно организовать дополнительное пространство для переговоров, встреч, а также комнат отдыха. Обычно особняками интересуются банки, финансовые структуры, филиалы сырьевых и энергетических компаний, иностранные посольства, а также государственные организации. Иногда офисы или представительства российских и зарубежных фирм открывают в отдельно стоящем здании с собственной охраняемой территорией, так как это является многолетней корпоративной традицией.

Отдельно следует отметить исторические особняки, которые обычно отличаются богатой историей. Их зачастую занимают некоммерческие организации и государственные структуры. К таким особнякам относятся Доходные дома Бахрушина, Особняк Трубецких-Бове, Доходный Дом З.А. Перцовой, Флигель Особняка Терентьева.

Также особняки приобретают, чтобы реконструировать и в дальнейшем сдавать в аренду. Реконструкция особняков проходит в соответствии с техническими требованиями, которые предъявляются к бизнес-центрам класса А и В+, В.

Многих девелоперов стали интересовать объекты-раритеты, а не площадки в центре, где можно снести старые постройки и возвести на их месте как можно больше нового строительства. Появилась категория девелоперов, которые расценивают приобретение исторических зданий с их последующей реконструкцией и реставрацией как привлекательный способ для инвестиций. Самые активные игроки в Москве — компании «Галс-Девелопмент», Vesper, KR Properties.

Инвестиционная привлекательность рынка офисных особняков г. Москвы оценивается специалистами как высокая и в перспективе будет расти.

Вакантность

Данные о вакантности в бизнес центрах класса "В+" представлены в таблице далее.

Табл. 8.2

Вакантность для бизнес центров класса "В+"

№ п/п	Класс "А"	Источник
1	13,3%	http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-iii-2017-5026.pdf
2	13,4%	http://naibecar.com/upload/iblock/0ea/0eab8d0e73ae0ea4ff05e7adaf8910d4.pdf
3	15,4%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_office_market_Q3_2017_rus.pdf?31736a26-fab6-431d-b966-d893dced82cc
Итого	14,0%	

Источник информации: расчеты Оценщика

По данным источников среднее значение вакантности для офисных объектов класса "В+" составляет 14,0%.

3 кв. 2017 г. ознаменовался крупными сделками по аренде. Топ-3 сделок квартала принадлежит компаниям сектора телекоммуникаций и IT технологий. Объем крупных сделок (от 1 тыс.кв.м) составил 53 тыс.кв.м, из которых 62% класс А.

С учетом роста сроков экспозиции офисных помещений, актуальными становятся новые форматы, ориентированные на потребности малого бизнеса: мини-офисы 15-80 кв.м (в т.ч. с готовыми рабочими местами) и активно развивающиеся коворкинги.

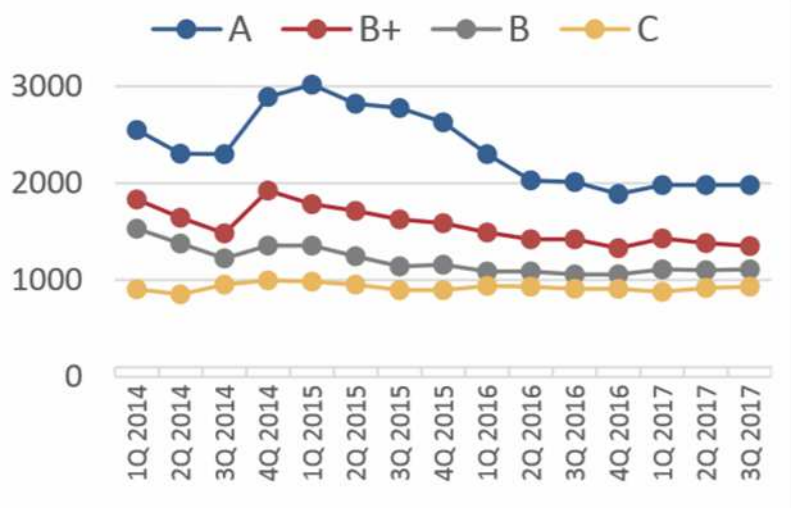
Коммерческие условия

По итогам 3 квартала 2017 г., существенных изменений коммерческих условий не произошло, в целом можно говорить о стабилизации арендных ставок.

В отчетном периоде зафиксированы колебания ставок аренды в классах B+, B, C в пределах 0,9-2,2%; в классе A средняя арендная ставка не изменилась.

Рисунок 8.5

Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес.



Источник информации: http://naibecar.com/

На конец 3 квартала 2017 г. средние арендные ставки составляют:

- в классе A – 1 980 руб./кв.м./мес.;
- в классе B+ – 1 350 руб./кв.м/мес.;
- в классе B – 1 110 руб./кв.м/мес.;
- в классе C – 930 руб./кв.м/мес.

Средневзвешенная арендная ставка в классе B+/B незначительно снизилась (на 0,8%) и составила 1 260 руб./кв.м./мес.

В результате ценовой динамики, дистанция между классами B+ и A увеличилась с 30% до 32%; между B и B+ - сократилась с 20% до 18%; между C и B – осталась на прежнем уровне.

Рисунок 8.6

Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 3 кв. 2017 г.

Источник информации: http://naibecar.com/

Рисунок 8.7

Средние арендные ставки на конец 3 кв. 2017 г.
(без НДС и эксплуатационных расходов)

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	**1 980**	**23 760**
ЦДР	2 190	26 280
вне ЦДР, внутри ТТК	1 890	22 680
вне ТТК	1 540	18 480
Класс В+		
в среднем	**1 350**	**16 200**
ЦДР	1 660	19 920
вне ЦДР, внутри ТТК	1 320	15 840
вне ТТК	1 140	13 680
Класс В		
в среднем	**1 110**	**13 320**
ЦДР	1 620	19 440
вне ЦДР, внутри ТТК	1 180	14 160
вне ТТК	910	10 920
Класс С		
в среднем	**930**	**11 160**
ТТК	1 130	13 560
вне ТТК	830	9 960

Источник информации: http://naibecar.com/

Средние удельные цены предложений на рынке особняков ЦАО, номинированных в валюте, при этом немного скорректировались по отношению к показателям конца 2016 года. Так, цена квадратного метра офисных особняков в рублях снизилась за 9 месяцев года на 8% и составила 417 700 руб. Аналогичный показатель в долларах скорректировался на 3% за 18 месяцев (с марта 2016 года) и сейчас находится на уровне $7 400. По данным на конец марта 2017 г. средняя удельная цена предложения на рынке особняков в ЦАО в долларах сохранилась на уровне показателя по итогам 2016 г.

Выводы и прогноз развития

В 3 квартале рынок пополнился двумя объектами класса А совокупной площадью 48,2 тыс.кв.м GLA, что в 3 раза меньше объемов аналогичного периода 2016 г.

Вывод новых площадей оказал влияние на уровень вакансии в классе А (рост на 0,5 п.п по итогам квартала), однако в целом с начала года вакансия снизилась на 1,1 п.п.

По итогам квартала, в классах В+, В и С отмечается рост заполняемости объектов, однако темпы снижения вакансии более низкие, чем в 1 квартале 2017 г.

Существенного изменения арендных ставок, по сравнению со 2 кварталом 2017 г., не произошло.

К концу года следует ожидать ввода около 275 тыс. кв.м офисных площадей, из которых 72% приходится на башни Москвы-Сити. Не исключается перенос ввода части запланированных объектов на 2018 г.

С выходом новых объектов возможен рост вакансии в классе А, однако, поскольку некоторые объекты частично заполняются еще на этапе строительства, существенного роста вакансии в классе не произойдет.

В классах В+/В вакансия продолжит снижение на фоне невысокого объема перспективного предложения.

В 4 кв.2017 г. существенных изменений средних арендных ставок не ожидается.

Операционные и эксплуатационные расходы

Информация о величине операционных и эксплуатационных расходов представлена на рисунке ниже.

Рисунок 8.8

Величина операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв.м/год с НДС от суммы арендного дохода

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва***			
1.1	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	7 420	5 620	3 980
	Эксплуатационные расходы	4 790	3 830	2 650

Источник информации: "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 21, ноябрь 2017 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков"), табл. 1.6.1.

Далее представлена структура операционных и эксплуатационных расходов для бизнес центров класса "В".

Табл. 8.3

Структура операционных и эксплуатационных расходов для бизнес центров класса "В"

№ п/п	Структура операционных расходов	БЦ класса "В"
1	Техническое обслуживание	20%
2	Уборка общих площадей	22%
3	Уборка прилегающей территории	15%
4	Охрана	6%
5	Коммунальные платежи	21%
6	Услуги ресепшен	4%
Итого эксплуатационные расходы		88%
7	Налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	12%
8	Итого операционных расходов (с учетом эксплуатационных расходов)	100%

Источник информации: RWAY №238, январь 2015

Операционные расходы представляют собой долю расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода. Операционные расходы включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;

- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

Данные о величине операционных расходов были приняты по данным аналитического агентства StatRielt. По данным источника, операционные расходы при эксплуатации офисных и общественных объектов от 17 до 29%.

Табл. 8.4

Операционные расходы

	Объекты	Среднее значение	Верхняя граница	Нижняя граница
1	Офисные и другие общественные помещения и здания	22%	29%	17%

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.

Согласно данным аналитического агентства StatRielt, ставка капитализации для офисных помещений находится в диапазоне от 9 до 13%, в среднем 11%. Для офисных объектов класса "А" и "В+" наиболее соответствует нижняя граница диапазона в размере 9%.

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

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по ценам предложений и аренде офисной недвижимости в непосредственной близости от объекта оценки.

Анализ показал, что цены предложений объектов офисного назначения находятся в диапазоне от 322 100 до 441 500 руб./кв.м с НДС.

Анализ показал, что арендные ставки объектов офисного находятся в диапазоне от 22 500 до 38 200 руб./кв.м/в год без НДС, без учета коммунальных платежей (далее - КП) и эксплуатационных расходов (далее - ЭР).

Выборка по аренде и продаже офисной недвижимости представлена в таблицах ниже.

Табл. 8.5

Предложения по продаже офисных объектов, расположенных в непосредственной близости от оцениваемого объекта

Группы элементов сравнения	Характеристики	Предложения				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые имущественные права	Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Вид права на земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
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	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Хамовники	Арбат	Хамовники	Арбат	Хамовники
	Адрес расположения	г. Москва, пер. Дашков, 5	г. Москва, 1-й Смоленский переулок, 7	г. Москва, Большой Саввинский переулок, 2с9	г. Москва, пер. Калошин, 10С1	г. Москва, пер. 1-й Тружеников, 12С3
	Ближайшая станция метро	Парк Культуры	Смоленская	Киевская	Смоленская	Киевская
	Удаленность от метро	От 5 до 9 минут пешком	От 5 до 9 минут пешком	от 10 до 14 минут пешком	От 5 до 9 минут пешком	от 10 до 14 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Физические характеристики	Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Класс здания	B+	B+	B+	B+	B+
	Общая площадь, кв.м	1 210,80	2 048,00	2 674,70	600,30	4 579,00
	доля подвала	0,25	0,20	0,20	0,00	0,13
	доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,33	0,00
	доля первого этажа	0,25	0,20	0,20	0,33	0,13
	доля второго этажа	0,25	0,20	0,20	0,33	0,13
	доля третьего и выше	0,25	0,40	0,40		0,63
	Этажность	подвал, 1, 2, мансарда	подвал, 1-4	подвал, 1-4	цоколь, 1, 2	подвал, 1-7
	Наличие/отсутствие наземной парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Класс отделки	Улучшенная	Люкс	Люкс	Люкс	Люкс
Экономические характеристики	Назначение	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с НДС)	390 000 000	749 178 300	900 000 000	265 000 000	1 800 000 000
	Цена предложения, руб./кв.м (с НДС)	322 101	365 810	336 486	441 446	393 099
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/sale/commercial/167846778/	https://theproperty.ru/12154084/	https://theproperty.ru/12081991/	https://www.cian.ru/sale/commercial/153146837/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167325515/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 8.6

Предложения по аренде офисных объектов, расположенных в непосредственной близости от оцениваемого объекта

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Предложения				
		№1	№2	№3	№4	№5
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право 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	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
	Адрес расположения	г. Москва, Смоленская-Сенная пл., 27С7	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 11С49	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 11С16	г. Москва, улица Бурденко, 12	г. Москва, 3-й Неопалимовский пер., 8
	Ближайшая станция метро	Смоленская	Парк Культуры	Парк Культуры	Хамовники	Смоленская
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 минут пешком	от 10 до 14 минут пешком	от 10 до 14 минут пешком
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Класс здания	B+	B+	B+	B+	B+
	Общая площадь, кв.м	1 638,70	1 300,00	950,00	426,90	469,00
	доля подвала/цоколя	0,40	0,33	0,00	0,42	0,25
	доля первого этажа	0,20	0,33	0,33	0,58	0,25
	доля второго этажа	0,20	0,33	0,33	0,00	0,25
	доля третьего и выше	0,20	0,00	0,33	0,00	0,26
	Этажность	подал, цоколь, 1, 2, мансарда	подвал, 1, 2	1, 2, мансарда	цокольный, 1	подвал, 1, 2, мансарда
	Класс отделки	Улучшенная/(мансарда без отделки)	Люкс	Люкс	Улучшенная	Улучшенная
	Наличие/отсутствие наземной парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Структура арендной ставки	Без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв.м в год	32 953	-	45 000	-	-
	Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв.м в год	27 926	34 178	38 136	22 500	25 586
Источник	Ссылка на источник в сети Интернет	http://mrochet.ru/object/2422586	https://www.cian.ru/rent/commercial/163874377/	http://mrochet.ru/object/2422774	https://theproperty.ru/1185694 8/	https://www.cian.ru/rent/commercial/164102382/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов.

Условия рынка

Передаваемые имущественные права

Передаваемые права — стоимость объектов существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной).

Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Согласно "Справочнику рыночных данных" (СРД-21, ноябрь 2017 г.) под ред. Яскевича Е. Е., корректировка на торг при продаже объектов офисной недвижимости в г. Москве находится в диапазоне от 11 до 13%, в среднем 12%. Скидка при аренде находится в диапазоне от 7 до 8%, с среднем 7,5%.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансировании (использование различных кредитных схем или форм оплаты)

Анализ характеристик местоположения

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

Местоположение

В ходе проведения анализа месторасположения Оценщиком было выявлено, что стоимость торговой недвижимости зависит от расположения в административном округе и районе.

В Москве выделяют 4 зоны расположения объектов недвижимости:

- Бульварное Кольцо – Садовое Кольцо;
- ММДЦ (Москва-Сити);
- Садовое Кольцо – ТТК;
- ТТК – МКАД.

Также важными ценообразующими факторами являются типичное использование окружающей застройки, линия застройки и удаленность от станций метрополитена.

Удаленность от метро

Корректировка на удаленность от станций метрополитена вводится, если расстояние от станции до объектов различается более чем на 5 минут пешком.

Типичное использование окружающей застройки

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что ближайшее окружение может существенно влиять на стоимость. Так, цена единицы площади объекта, расположенного в деловом районе, выше чем у объекта, расположенного в промышленном квартале.

Анализ физических характеристик объекта

Тип недвижимости

Как правило, отдельно стоящие здания стоят дороже, чем встроенно-пристроенные помещения. Это связанно с тем, что отдельно стоящие здание имеют собственный земельный участок, который возможно использовать под организованные парковочные места.

Общая площадь

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. Корректировка на общую площадь была рассчитана для объектов офисного назначения.

Наличие отдельного входа

Наличие и количество отдельных входов (с улицы) для встроенных помещений оказывают значительное влияние на величину арендной платы объекта. Данный параметр важен для офисных помещений, расположенных на первых этажах жилых или административных зданий.

Этаж

На основании анализа рынка было установлено, что на арендную ставку и цену предложений объектов оказывает влияние расположение встроенных помещений на различных этажах здания: подвал, первый, второй этажи и выше. Так арендная ставка и цена предложения за объект, расположенный на первом этаже, выше, чем арендная ставка и цена предложения аналогичного объекта, расположенного на других этажах.

Состояние отделки помещений, качество отделки помещения

На величину стоимости объекта недвижимого имущества оказывает влияние состояние отделки и ее качество. Так величина стоимости объектов с улучшенной отделкой в хорошем состоянии выше стоимости объектов без отделки.

Состояние здания

Как правило, новые здания и здания в хорошем состоянии имеют более высокую стоимость, чем здания в удовлетворительном состоянии. Новые здания и здания в хорошем состоянии не требуют дополнительных капиталовложений для проведения ремонтных работ.

8.7. Основные выводы

- Диапазон цен предложений на офисные объекты в районе расположения Объекта оценки составляет 322 100 до 441 500 руб./кв.м с НДС.
- Диапазон арендных ставок на помещения офисного назначения в районе расположения Объекта оценки составляет от 22 500 до 38 200 руб./кв.м/в год без НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.
- Скидка на торг при продаже объектов офисной недвижимости в г. Москве находится в диапазоне от 11 до 13%, в среднем 12,0%. Скидка при аренде находится в диапазоне от 7 до 8%, с среднем 7,5%.
- Операционные расходы при управлении офисными помещениями находятся в диапазоне от 17 до 29%, в среднем 22% от суммы арендного платежа.

- Ставка капитализации для офисных помещений находится в диапазоне от 9 до 13%, в среднем 11%. Для офисных объектов класса "А" и "В+" наиболее соответствует нижняя граница диапазона в размере 9%.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 13 ФСО № 7, 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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

- I этап – анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап – рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции / ремонтно-восстановительных работ) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

1 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Табл. 9.1

Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов многофункциональной коммерческой застройки
Юридическая разрешенность	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 земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект, – земли населенных пунктов. Согласно данным Генерального плана развития Москвы до 2025 г., территория, на которой расположен оцениваемый объект, относится к территории многофункциональной общественной зоны. Согласно данным визуального осмотра на земельном участке расположено офисное здание, на прилегающем земельном участке организована парковка. На основании вышесказанного можно сделать вывод, что юридически разрешенным использованием земельного участка является его использование в качестве коммерческой функции. Остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности
Финансовая оправданность и максимальной эффективности	Земельный участок расположен в ЦАО г. Москвы в районе Хамовники. Ближайшим окружением являются объекты коммерческого назначения. В данном случае, размещение застройки коммерческого назначения соответствует местоположению и будет финансово оправдано и максимально эффективно. На основании вышесказанного, Оценщик считает, что использование земельного участка для коммерческих объектов будет финансово оправдано и максимально эффективно
Вывод	**Наиболее эффективным использованием земельного участка как условно свободного является размещение объекта коммерческого назначения**

Источник информации: результаты анализа, проведенного Оценщиком

2 ЭТАП. 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:

- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление (ремонтно-восстановительные работы);
- снос и строительство нового объекта

Табл. 9.2

Результаты анализа земельного участка с существующей застройкой

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемого объекта (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). В состав Объекта оценки входит отдельно стоящее нежилое здание - особняк 2004 года постройки. В результате осмотра зафиксировано хорошее состояние здания. Эксплуатация возможна без проведения капитального ремонта. Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки этажа является эксплуатация по одному из видов юридической разрешенности, снос, реконструкция или проведение ремонтных работ
Юридическая разрешенность	Вариант сноса и реконструкции Объекта оценки не является экономически целесообразным, так как здание находятся в хорошем состоянии пригодном для эксплуатации. Также снос здания понесет за собой утрату прав на земельные участки, так как они находятся в аренде. Оценщик считает, что препятствий

	юридического характера по использованию в качестве коммерческих объектов, не возникнет
Финансовая оправданность и максимальной эффективности	Объект оценки расположен в ЦАО г. Москвы в районе Хамовники. Ближайшим окружением являются объекты коммерческого назначения. Состояние здания - хорошее. Класс отделки помещений - "люкс". На дату оценки здание используется по офисному назначению. В связи с этим, по мнению Оценщика, наиболее целесообразным и финансово оправданным является вариант использования данного объекта в качестве объекта офисного назначения
Вывод	**Наиболее эффективным использованием земельного участка существующей застройкой является использование объекта в качестве объекта офисного назначения**

Источник информации: результаты анализа, проведенного Оценщиком

10.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ 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 подход в рамках данного отчета не используется.

10.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Согласно п. 15 ФСО № 1, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, **доходный подход** рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, **доходный подход** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно п. 12 ФСО № 1, **сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, **сравнительный подход** рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;

- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
- корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
- приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, **сравнительный подход** применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п. 18 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 устареваний.

Согласно п. 19 ФСО № 1, **затратный подход** преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

Анализ возможности применения

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. При затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа, с учетом предпринимательской прибыли и налога на добавленную стоимость.

Большинство современных учебных и методических пособий (например, следующие издания: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009 и Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО "Копи-Р Групп", 2012) сходятся во мнении, что наиболее применим затратный подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, а также при оценке уникальных или специализированных объектов, для которых трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

При возможности применения доходного и / либо сравнительного подхода Оценщик отдает предпочтение им.

Вывод

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта проводилась с применением сравнительного и доходного подхода.

10.2. 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.

10.2.1. Обоснование выбора объектов-аналогов

Правила отбора аналогов для проведения расчета

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение - ЦАО г. Москвы, районы Хамовники, Арбат;
- типичное использование окружающей застройки - объекты коммерческого назначения;
- тип объекта - ОСЗ;
- назначение объекта - офисное;
- класс объекта недвижимости - " В+";
- состояние здания - хорошее;

- площадь - от 1 000 до 3 000 кв.м.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные далее в таблице, а также выявленные Оценщиком предложения, указанные в разделе 7.3 настоящего отчета.

Табл. 10.1

Перечень источников информации

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

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Подбор 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.

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, представленных в открытых источниках информации т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Табл. 10.2

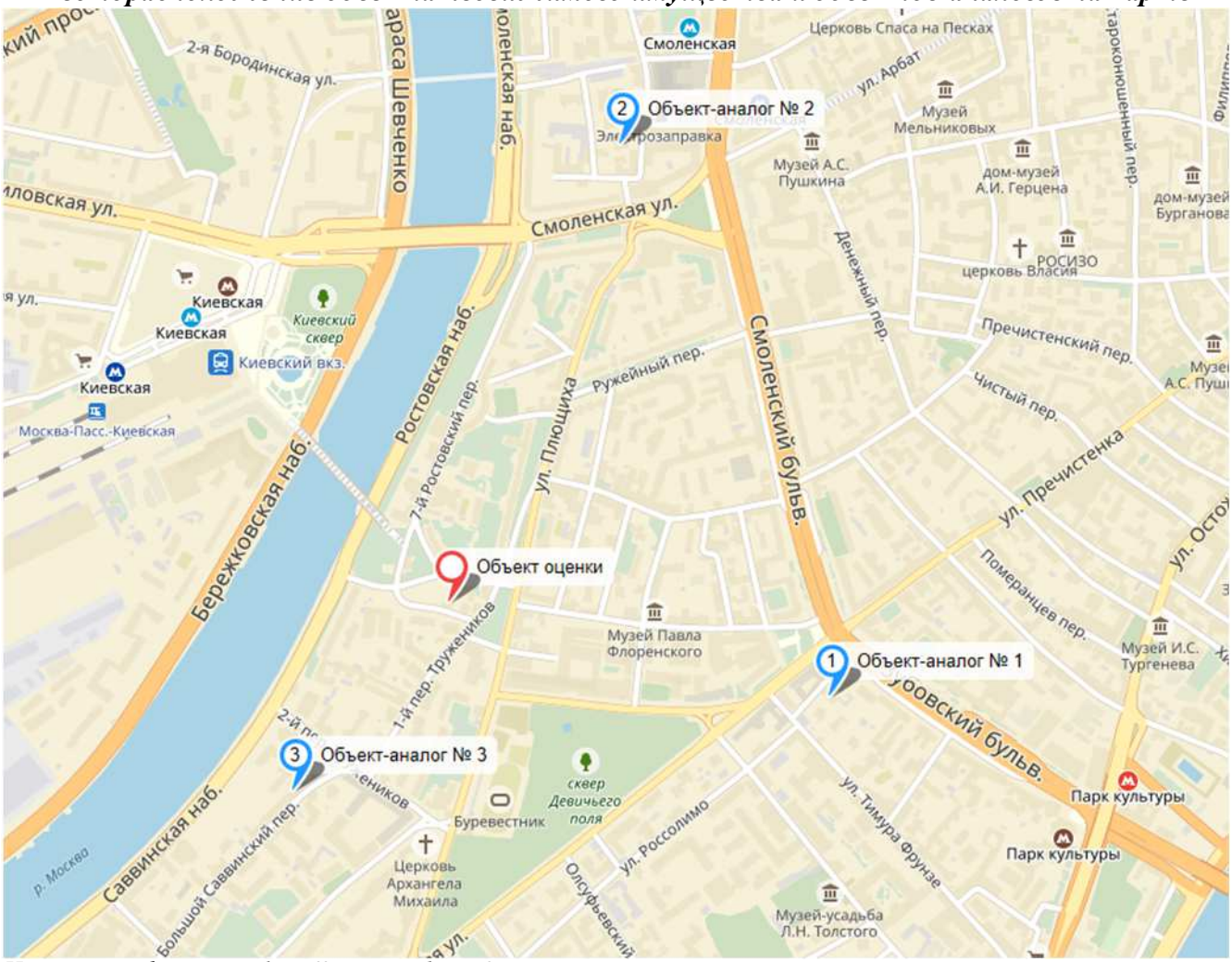
Репрезентативная выборка объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Передаваемые имущественные права	Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Вид права на земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
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)	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Хамовники	Хамовники	Арбат	Хамовники
	Адрес расположения	г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8	г. Москва, пер. Дашков, 5	г. Москва, 1-й Смоленский переулок, 7	г. Москва, Большой Саввинский переулок, 2с9
	Ближайшая станция метро	Киевская	Парк Культуры	Смоленская	Киевская
	Удаленность от метро	От 5 до 9 минут пешком	От 5 до 9 минут пешком	От 5 до 9 минут пешком	от 10 до 14 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Физические характеристики	Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Класс здания	B+	B+	B+	B+
	Общая площадь, кв.м	1 446,20	1 210,80	2 048,00	2 674,70
	доля подвала	0,00	0,25	0,20	0,20
	доля цоколя	0,26	0,00	0,00	0,00
	доля первого этажа	0,25	0,25	0,20	0,20
	доля второго этажа	0,23	0,25	0,20	0,20
	доля третьего и выше	0,25	0,25	0,40	0,40
	Этажность	цоколь, 1, 2, мансарда	подвал, 1, 2, мансарда	подвал, 1-4	подвал, 1-4
	Площадь земельного участка, кв.м	1 448,00	590,00	1 100,00	1 100,00
	Наличие/отсутствие наземной парковки	Есть	Есть	Есть	Есть
	Класс отделки	Люкс	Улучшенная	Люкс	Люкс
Экономические характеристики	Назначение	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с НДС)	-	390 000 000	749 178 300	900 000 000
	Цена предложения, руб./кв.м (с НДС)	-	322 101	365 810	336 486
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/167846778/	https://theproperty.ru/12154084/	https://theproperty.ru/12081991/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 10.1

Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов на карте



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

10.2.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Согласно п. 14 ФСО № 1, 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 соответствии с п. 22д ФСО № 7, 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),
- сочетания количественных и качественных методов.

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.

Метод количественных корректировок

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 корректировки[9].

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

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

итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

10.2.3. Обоснование выбора элементов сравнения

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

При сопоставлении цен предложений использовались следующие элементы сравнения:

Табл. 10.3

Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права	Вид права на здание
	Вид права на земельный участок
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
	Типичное использование окружающей застройки
	Линия застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс здания
	Общая площадь, кв.м
	Этажность
	Наличие/отсутствие наземной парковки
	Класс отделки
Экономические характеристики	Назначение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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 оценки сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Объекты-аналоги и оцениваемый объект расположены в различных районах.

Корректировка на район расположения не проводилась, так как Объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены в одном административном округе (ЦАО), в районах с одинаковой деловой активностью в одной ценовой зоне между ТТК и Садовым кольцом.

Таким образом, корректировка на местоположение в части района расположения не вносится.

Табл. 10.4

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым объектом оценки и объектами-аналогами, либо не выявлено влияние данного фактора в существующей выборке

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права	Вид права на здание
	Вид права на земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Типичное использование окружающей застройки
	Линия застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс здания
	Наличие/отсутствие наземной парковки
Экономические характеристики	Назначение

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. 10.5

Элементы сравнения, по которым вносятся корректировки на различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Удаленность от метро
Физические характеристики	Общая площадь, кв.м
	Этажность
	Класс отделки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Уторгование

Скидка на торг была определена в разделе 7 настоящего Отчета и составила 12,0% (среднее значение).

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 12,0% в сторону уменьшения.

Анализ характеристик местоположения

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 офисной недвижимости.

Табл. 10.6

Корректировки на удаленность от станции метро

Диапазон площади	Значение корректировки относительно объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро	Источник информации
до 5 мин. пешком	0	-
от 5 до 9 мин. пешком	-4,38%	https://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&f=1
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	https://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
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	https://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
от 20 мин. пешком	-14,36%	https://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&f=1

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

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

Табл. 10.7

Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объекта-аналога				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	-	4,58%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 9 мин. пешком	-4,38%	-	4,01%	7,72%	11,65%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	-3,86%	-	3,56%	7,34%
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	-7,16%	-3,44%	-	3,65%
от 20 мин. пешком	-14,36%	-10,44%	-6,84%	-3,53%	-

Источник информации: расчеты Оценщика

Анализ физических характеристик объекта

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.

Проведенное исследование рынка показывает, что для коммерческой недвижимости цена продажи 1 кв.м в зависимости от площади изменяется интервальным образом.

В рамках данного отчета корректировка на площадь определялась согласно по данным справочника "Справочник Оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" - Лейфер Л. А.– Нижний Новгород, 2017 г.).

Расчет корректировки на площадь приведен в таблице ниже.

Табл. 10.8

Корректировка на площадь

Площадь объекта оценки, кв.м.	Площадь объекта аналога, кв.м.							
	до 100	от 100 до 250	от 250 до 500	от 500 до 750	от 750 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 2000	более 2000
до 100	-	7,00%	18,00%	26,00%	31,00%	37,00%	43,00%	45,00%
от 100 до 250	-7,00%	-	10,00%	17,00%	22,00%	28,00%	33,00%	35,00%
от 250 до 500	-15,00%	-9,00%	100,00%	7,00%	11,00%	16,00%	21,00%	23,00%
от 500 до 750	-20,00%	-15,00%	-6,00%	-	4,00%	9,00%	14,00%	16,00%
от 750 до 1000	-24,00%	-18,00%	-10,00%	-4,00%	-	5,00%	9,00%	11,00%
от 1000 до 1500	-27,00%	-22,00%	-14,00%	-8,00%	-4,00%	-	4,00%	6,00%
от 1500 до 2000	-30,00%	-25,00%	-17,00%	-12,00%	-8,00%	-4,00%	-	2,00%
более 2000	-31,00%	-26,00%	-19,00%	-13,00%	-10,00%	-6,00%	-2,00%	-

Источник информации: "Справочник Оценщика недвижимости-2017" - Лейфер Л. А.– Нижний Новгород, 2016 г.

Значение корректировок представлено в таблице в конце раздела.

Занимаемый этаж

Корректировка на этаж расположения определялась по данным аналитического агентства StatRielt.

Табл. 10.9

Поправочные коэффициенты для корректировки на этаж

Назначение объекта	Среднее значение
Корректировка на этаж расположения офисной недвижимости: переход от рыночной стоимости объектов, расположенных на 1-ом этаже, — к рыночной стоимости объектов, расположенных в подвале	0,84
Корректировка на этаж расположения офисной недвижимости: переход от рыночной стоимости объектов, расположенных на 1-ом этаже, — к рыночной стоимости объектов, расположенных в цокольном этаже	0,95
Корректировка на этаж расположения офисной недвижимости: переход от рыночной стоимости объектов, расположенных на 1-ом этаже, — к рыночной стоимости объектов, расположенных на 2-м этаже	1,03
Корректировка на этаж расположения офисной недвижимости: переход от рыночной стоимости объектов, расположенных на 1-ом этаже, — к рыночной стоимости объектов, расположенных на 3-м этаже и выше	0,97

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1187-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2017-goda

Корректировка на этаж расположения рассчитана по следующей формуле:

Кэт = (Дппэ ОО + Дпвэ ОО x Nвэ+ Дптэ ОО x Nтэ+ Дп ОО x Nп + Дц ОО x Nц) / (Допбп АН + Дпвэ АН x Nвэ+ Дптэ АН x Nтэ+ Дп АН x Nп + Дц АН x Nц) - 1,

где:

Кэт - корректировка на этаж расположения;

Дппэ ОО, Дппэ АН - доля площадей, расположенных на первом этаже Объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

Дпвэ ОО, Допвэ АН - доля площадей, расположенных на втором этаже Объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

Дптэ ОО, Доптэ АН - доля площадей, расположенных на третьем этаже и выше Объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

Дц ОО, Дц АН - доля площадей, расположенных в цоколе Объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

Дп ОО, Дп АН - доля площадей, расположенных в подвале Объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

Nвэ - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости объекта, расположенного на втором этаже;

Nтэ - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости объекта, расположенного на третьем этаже и выше;

Nп - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости объекта, расположенного в подвале.

Nц - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости объекта, расположенного в цоколе.

Результаты расчета корректировки на этаж расположения приведены в таблице ниже.

Табл. 10.10

Расчет корректировки на этаж расположения

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 4
Этажность	-	цоколь, 1, 2, мансарда	подвал, 1, 2, мансарда	подвал, 1-4	подвал, 1-4
доля подвала		0,00	0,25	0,20	0,20
доля цоколя		0,26	0,00	0,00	0,00
доля первого этажа		0,25	0,25	0,20	0,20
доля второго этажа		0,23	0,25	0,20	0,20
доля третьего и выше		0,25	0,25	0,40	0,40
Итоговый поправочный коэффициент		0,99	0,96	0,96	0,96
Корректировка	[%]	-	2,75%	2,53%	2,53%

Источник информации: расчеты Оценщика

Качество отделки

Корректировка на качество отделки определялась по данным аналитического агентства StatRielt.

Табл. 10.11

Поправочные коэффициенты для корректировки на качество отделки

	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1196-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda

Табл. 10.12

Расчет корректировки на качество отделки

Показатель	Значение
Значение корректировки (Объект аренды - высококачественная отделка (люкс), объект-аналог - улучшенная), %	+8,49%

Источник информации: расчеты Оценщика

Результаты расчета корректировки на качество отделки приведены в таблице ниже.

10.2.4. 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:

$$K = \frac{\frac{1}{|S_{1\dots n}|}}{\frac{1}{|S_1|} + \frac{1}{|S_2|} + \dots + \frac{1}{|S_n|}},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1\dots n}$ – сумма абсолютных значений корректировок для всех аналогов;

S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

$\frac{1}{|S_n|}$ – коэффициент соответствия n-го аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Табл. 10.13

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения руб./кв. м (с НДС)	[руб./кв. м]	-	322 101	365 810	336 486
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	283 449	321 913	296 108
Удаленность от метро	-	От 5 до 9 минут пешком	От 5 до 9 минут пешком	От 5 до 9 минут пешком	от 10 до 14 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	4,01%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	283 449	321 913	307 994
Тип недвижимости	-	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	283 449	321 913	307 994
Общая площадь, кв.м	[кв. м]	1 446,20	1 210,80	2 048,00	2 674,70
Корректировка	[%]	-	0,00%	6,00%	6,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	283 449	341 227	326 473
Этажность	-	цоколь, 1, 2, мансарда	подвал, 1, 2, мансарда	подвал, 1-4	подвал, 1-4
Корректировка	[%]	-	2,75%	2,53%	2,53%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		291 233	349 869	334 741
Класс отделки	-	Люкс	Улучшенная	Люкс	Люкс
Корректировка	%	-	8,49%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	315 960	349 869	334 741
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	23,24%	20,53%	24,55%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	4,30	4,87	4,07
Весовой коэффициент	[%]	-	32,48%	36,76%	30,75%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	102 639,65	128 623,51	102 938,47
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с НДС)	[руб./кв. м]	-	334 202		
Общая площадь объекта	[кв. м]		1 446		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС)	[руб.]	-	483 322 406		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без НДС)	[руб.]	-	409 595 260		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки без НДС составляет:

409 595 260 руб.

(Четыреста девять миллионов пятьсот девяносто пять тысяч двести шестьдесят) руб.

10.3. 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.

10.3.1. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{ri} \times MR_i,$$

где Sri — арендопригодная площадь недвижимости,

MRi — годовая рыночная арендная ставка.

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, сдаваемой в аренду, понимается полезная (арендопригодная) площадь.

Оцениваемый объект представляет собой офисный особняк площадью 1 446,2 кв.м. Согласно обзору рынка, подобные объекты сдаются целиком одному арендатору.

Таким образом, арендопригодная площадь объекта составляет 1 446,2 кв.м.

Определение арендной ставки для оцениваемого объекта

При расчете рыночной арендной ставки использовался общий алгоритм расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описан ранее по тексту.

Арендная ставка была определена без учета эксплуатационных расходов (далее - ЭР) и коммунальных платежей (далее - КП), без НДС.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Правила отбора аналогов для проведения расчета

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение - ЦАО г. Москвы, районы Хамовники, Арбат;
- типичное использование окружающей застройки - объекты коммерческого назначения;
- тип объекта - ОСЗ;
- назначение объекта - офисное;
- класс объекта недвижимости - "B+";
- состояние здания - хорошее;
- площадь - от 900 до 3 000 кв.м.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные далее в таблице.

Табл. 10.14

Перечень источников информации

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

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

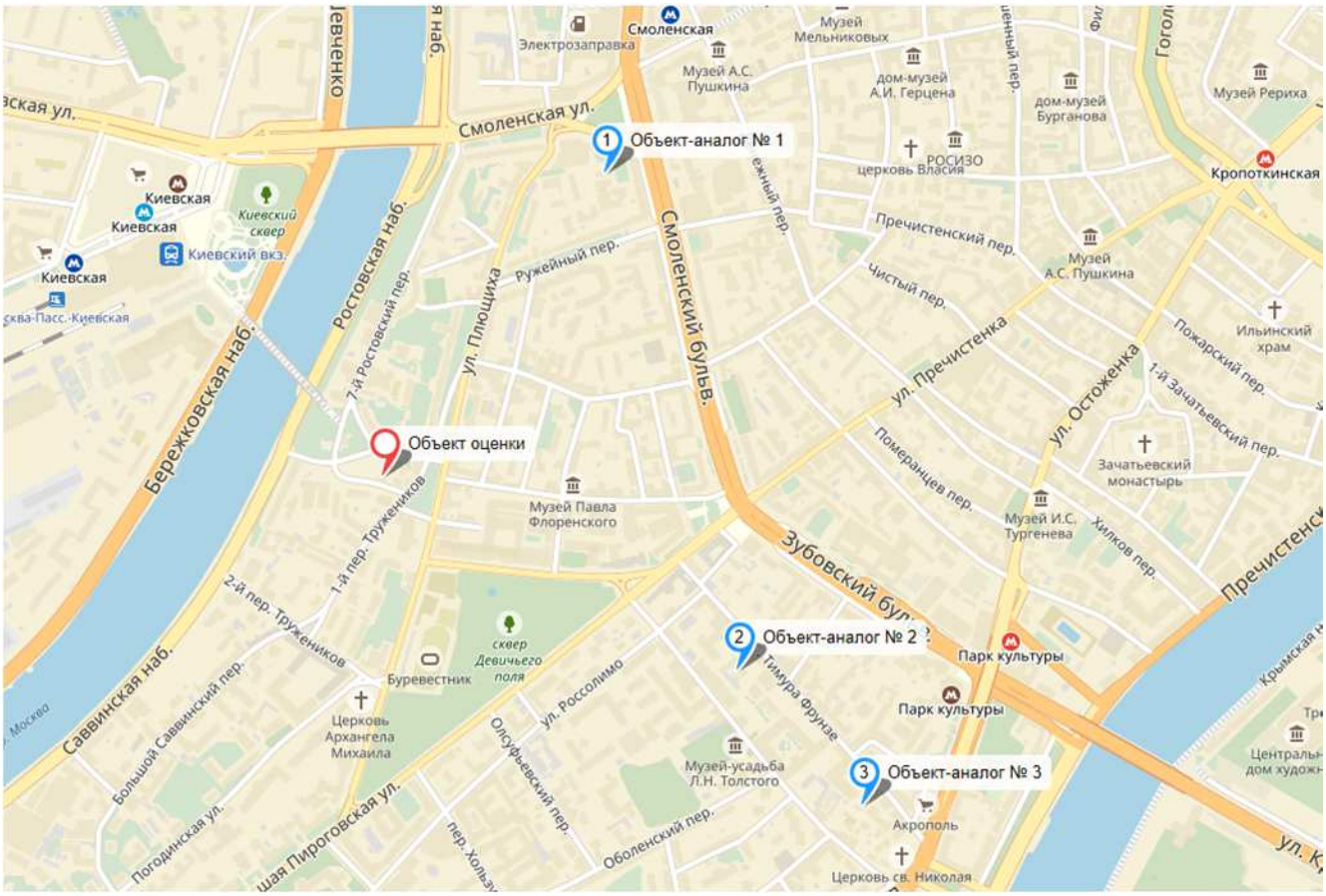
Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками оцениваемого объекта. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта.

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость, т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с Объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Рисунок 10.2

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



Источник информации: https://yandex.ru/maps/

Табл. 10.15

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения арендной ставки в рамках доходного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право 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)	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
	Адрес расположения	г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8	г. Москва, Смоленская-Сенная пл., 27С7	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 11С49	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 11С16
	Ближайшая станция метро	Киевская	Смоленская	Парк Культуры	Парк Культуры
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 минут пешком
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Класс здания	B+	B+	B+	B+
	Общая площадь, кв.м	1 446,20	1 638,70	1 300,00	950,00
	доля подвала/цоколя	0,26	0,40	0,33	0,00
	доля первого этажа	0,25	0,20	0,33	0,33
	доля второго этажа	0,23	0,20	0,33	0,33
	доля третьего и выше	0,25	0,20	0,00	0,33
	Этажность	цоколь, 1, 2, мансарда	подал, цоколь, 1, 2, мансарда	подвал, 1, 2	1, 2, мансарда
	Класс отделки	Люкс	Улучшенная/(мансарда без отделки)	Люкс	Люкс
	Наличие/отсутствие наземной парковки	Есть	Есть	Есть	Есть
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Структура арендной ставки	Без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв.м в год	-	32 953	-	45 000
	Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв.м в год	-	27 926	34 178	38 136
Источник	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://mrochet.ru/object/2422586	https://www.cian.ru/rent/commercial/163874377/	http://mrochet.ru/object/2422774

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Обоснование выбора элементов сравнения

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

При сопоставлении арендных ставок использовались следующие элементы сравнения:

Табл. 10.16

Элементы сравнения для арендной ставки

Группы элементов сравнения	Единица измерения
Передаваемые имущественные права	
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
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс здания
	Общая площадь, кв.м
	Этажность
	Класс отделки
	Наличие/отсутствие наземной парковки
Экономические характеристики	Назначение объекта
	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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. 10.17

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

Группы элементов сравнения	Единица измерения
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Линия застройки
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс здания
	Наличие/отсутствие наземной парковки
Экономические характеристики	Назначение объекта
	Структура арендной ставки

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. 10.18

Элементы сравнения, по которым вносятся корректировки на различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Единица измерения
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Удаленность от метро
Физические характеристики	Общая площадь, кв.м
	Этажность
	Класс отделки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Уторгование

Согласно анализу рынка, приведенному в разделе 7.3, средняя скидка на уторгование арендных ставок за объекты офисного назначения составляет 7,5%. Далее в расчете Оценщик принимает данное значение корректировки.

Анализ характеристик местоположения

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.

Табл. 10.19

Корректировки на удаленность от станции метро

Диапазон площади	Значение корректировки относительно объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро	Источник информации
до 5 мин. пешком	0	-
от 5 до 9 мин. пешком	-4,38%	https://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&f=1
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	https://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
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	https://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
от 20 мин. пешком	-14,36%	https://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&f=1

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

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

Табл. 10.20

Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объекта-аналога				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	-	4,58%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 9 мин. пешком	-4,38%	-	4,01%	7,72%	11,65%

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объекта-аналога				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	-3,86%	-	3,56%	7,34%
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	-7,16%	-3,44%	-	3,65%
от 20 мин. пешком	-14,36%	-10,44%	-6,84%	-3,53%	-

Источник информации: расчеты Оценщика

Значение корректировок представлено в таблице в конце раздела.

Площадь объекта

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.

Проведенное исследование рынка показывает, что для коммерческой недвижимости цена продажи 1 кв.м в зависимости от площади изменяется интервальным образом.

В рамках данного отчета корректировка на площадь определялась согласно по данным справочника "Справочник Оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" - Лейфер Л. А.– Нижний Новгород, 2017 г.).

Расчет корректировки на площадь приведен в таблице ниже.

Табл. 10.21

Корректировка на площадь

Площадь объекта оценки, кв.м.	Площадь объекта аналога, кв.м.						
	до 100	от 100 до 250	от 250 до 500	от 500 до 750	от 750 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 2000
до 100	-	7,00%	18,00%	26,00%	31,00%	37,00%	43,00%
от 100 до 250	-7,00%	-	10,00%	17,00%	22,00%	28,00%	33,00%
от 250 до 500	-15,00%	-9,00%	1,00%	7,00%	11,00%	16,00%	21,00%
от 500 до 750	-20,00%	-15,00%	-6,00%	-	4,00%	9,00%	14,00%
от 750 до 1000	-24,00%	-18,00%	-10,00%	-4,00%	-	5,00%	9,00%
от 1000 до 1500	-27,00%	-22,00%	-14,00%	-8,00%	-4,00%	-	4,00%
от 1500 до 2000	-30,00%	-25,00%	-17,00%	-12,00%	-8,00%	-4,00%	-
более 2000	-31,00%	-26,00%	-19,00%	-13,00%	-10,00%	-6,00%	-2,00%

Источник информации: "Справочник Оценщика недвижимости2017" - Лейфер Л. А.– Нижний Новгород, 2017 г.

Значение корректировок представлено в таблице в конце раздела.

Занимаемый этаж

Корректировка на этаж расположения определялась по данным аналитического агентства StatRielt.

Табл. 10.22

Поправочные коэффициенты для корректировки на этаж

Назначение объекта	Среднее значение
Корректировка на этаж расположения офисной недвижимости: переход от рыночной стоимости объектов, расположенных на 1-ом этаже, — к рыночной стоимости объектов, расположенных в подвале	0,86
Корректировка на этаж расположения офисной недвижимости: переход от рыночной стоимости объектов, расположенных на 1-ом этаже, — к рыночной стоимости объектов, расположенных в цокольном этаже	0,86
Корректировка на этаж расположения офисной недвижимости: переход от рыночной стоимости объектов, расположенных на 1-ом этаже, — к рыночной стоимости объектов, расположенных на 2-м этаже	1,05
Корректировка на этаж расположения офисной недвижимости: переход от рыночной стоимости объектов, расположенных на 1-ом этаже, — к рыночной стоимости объектов, расположенных на 3-м этаже и выше	0,99

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1187-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2017-goda

Описание расчета корректировки на этаж приведено ранее, при расчете стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

Результаты расчета корректировки на этаж расположения приведены в таблице ниже.

Табл. 10.23

Расчет корректировки на этаж расположения

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Этажность	-	цоколь, 1, 2, мансарда	подал, цоколь, 1, 2, мансарда	подвал, 1, 2	1, 2, мансарда
доля подвала/цоколя		0,26	0,40	0,33	0,00
доля первого этажа		0,25	0,20	0,33	0,33
доля второго этажа		0,23	0,20	0,33	0,33
доля третьего и выше		0,25	0,20	0,00	0,33
Итоговый поправочный коэффициент		0,97	0,95	0,97	1,01
Корректировка	[%]	-	2,13%	0,24%	-4,05%

Источник информации: расчеты Оценщика

Качество отделки

Корректировка на качество отделки определялась по данным аналитического агентства StatRielt.

Табл. 10.24

Поправочные коэффициенты для корректировки на качество отделки

	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1196-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda

Корректировка на качество отделки рассчитана по следующей формуле:

Котд = (Дпбо ОО х Nбо + Дпп ОО х Nп+ Дпуп ОО х Nу + Дпв ОО х Nв) / (Дпбо ОА х Nбо + Дпп ОА х Nп+ Дпуп ОА х Nу + Дпв ОА х Nв) - 1,

где:

Котд - корректировка на качесвто отделки;

Дпбо ОО, Дпбо АН - доля площадей без отделки Объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

Дпп ОО, Дпп АН - доля площадей с простой отделкой Объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

Дпу ОО, Дпу АН - доля площадей с улучшенной отделкой Объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

Дпв ОО, Дпв АН - доля площадей с высококачественной отделкой Объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

Nбо - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости объекта без отделки;

Nп - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости объекта с простой отделкой;

Nу - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости объекта с улучшенной отделкой;

Nв - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости объекта с высококачественной отделкой.

Результаты расчета корректировки на качество отделки приведены в таблице ниже.

Табл. 10.25

Расчет корректировки на качество отделки

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Класс отделки	-	Люкс	Улучшенная/ (мансарда без отделки)	Люкс	Люкс
Доля площади с высококачественной отделкой (люкс)	-	1,00	0,00	1,00	1,00
Доля площади с улучшенной отделкой	-	0,00	0,80	0,00	0,00
Доля площади без отделки	-	0,00	0,20	0,00	0,00
Итоговый поправочный коэффициент	-	1,15	1,03	1,15	1,15
Корректировка	[%]	-	12,09%	0,00%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в рамках настоящего отчета в разделе 10.2.5 настоящего Отчет.

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

Табл. 10.26

Расчет среднерыночной величины арендной ставки для оцениваемого объекта

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Величина арендной ставки (без НДС)	[руб./кв.м/год]	-	27 926	34 178	38 136
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв.м/год]	-	25 832	31 615	35 275
Удаленность от метро	-	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	-4,38%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв.м/год]	-	25 832	31 615	33 730
Общая площадь, кв.м	-	1 446,20	1 638,70	1 300,00	950,00
Корректировка	[%]	-	4,00%	0,00%	-4,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв.м/год]	-	26 865	31 615	32 381
Этажность	-	цоколь, 1, 2, мансарда	подал, цоколь, 1, 2, мансарда	подвал, 1, 2	1, 2, мансарда
Корректировка	[%]	-	2,13%	0,24%	-4,05%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв.м/год]	-	27 439	31 690	31 071
Класс отделки	-	Люкс	Улучшенная/(мансарда без отделки)	Люкс	Люкс
Корректировка	[%]	-	12,09%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв.м/год]	-	30 755	31 690	31 071
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	25,72%	7,74%	19,93%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	3,89	12,92	5,02
Весовой коэффициент	[%]	-	17,81%	59,20%	22,99%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв.м/год]	-	5 478,23	18 759,34	7 143,70
Средневзвешенная величина арендной ставки (без НДС)	[руб./кв.м/год]	-	31 381		

Таким образом, арендная ставка за оцениваемый объект составила 31 381 руб./кв.м/год без НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

10.3.2. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется в каждом рассматриваемом периоде, вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI \times (1 - K_v) \times (1 - K_l),$$

где PGIi — потенциальный валовой доход соответствующего периода,

Kvi — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,

Kli — коэффициент потерь от неплатежей.

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.

Согласно анализу рынка, приведенному в разделе 8.6, коэффициент недоиспользования для объектов офисного назначения класса "B+" составляет 14,0%. Далее в расчете Оценщик принимает данное значение коэффициента недоиспользования.

Определение коэффициента потерь от неплатежей

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.

10.3.3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение.

Определение операционных расходов

На основании структуры эксплуатационных и операционных расходов, представленной в разделе 8, Оценщик определил величину операционных расходов для оцениваемого объекта.

Величина операционных расходов по данным анализа рынка составляет 4 763 руб./кв.м/год без НДС, величина эксплуатационных расходов — 3 246 руб./кв.м/год без НДС.

Табл. 10.27

Определение величины эксплуатационных и операционных расходов по показателям

№ п/п	Структура операционных расходов	БЦ класса "В"		Величина, приходящаяся на соответствующий показатель, руб./кв.м/год в год без НДС
1	Техническое обслуживание	20%	23%	738
2	Уборка общих площадей	22%	25%	811
3	Уборка прилегающей территории	15%	17%	553
4	Охрана	6%	7%	221
5	Коммунальные платежи	21%	24%	775
6	Услуги ресепшен	4%	5%	148
Итого эксплуатационные расходы		88%	100%	3 246
7	Налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	12%	-	1 517
8	Итого операционных расходов (с учетом эксплуатационных расходов)	100%		4 763

Так как арендная ставка не включает эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, а арендатор дополнительно к базовой ставке оплачивает эксплуатационные расходы, собственник оплачивает: налог на имущество, расходы страхование, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги.

Таким образом, величина операционных расходов собственника составляет 1 517 руб./кв.м/год без НДС.

Расчет затрат на резерв на замещение на капитальный ремонт

Данная позиция расходов предполагает, что в типичных рыночных условиях владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам данного типа недвижимости.

Отчисления (PMT) в резерв на замещение, формируемые по безрисковой ставке, определяются по формуле:

$$PMT = FV \times SFF(n,Y\_f),$$

$$SFF(n,Y\_f) = Y\_f/((1+Y\_f)^{n-1})$$

где n — период накопления фонда возмещения;

Yf — ставка процента фонда возмещения, обычно принимается равной безрисковой ставке;

FV — размер фонда возмещения, руб.

Период накопления фонда возмещения

Оценщик определял среднюю периодичность проведения капитального ремонта (ВКР[10]) согласно данным аналитического портала Статриелт[11].

Таким образом, периодичность проведения капитального ремонта составила раз в 6 лет.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

[10] Выборочный ремонт (ВКР) - с заменой или усилением отдельных элементов конструкций и инженерного оборудования

[11] https://www.statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta

В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям. В качестве такой ставки доходности Оценщиком было использовано среднее значение долгосрочной доходности к погашению ГКО-ФЗ, рассчитанное на дату оценки. Как указывалось ранее периодичность ремонта составляет раз в 6 лет, значение ставки доходности составило 7,48% в валюте выбранного денежного потока.

Поскольку Оценщиком не прогнозируется увеличение стоимости ремонтных работ во времени, для расчета ежегодных отчислений использовалась реальная безрисковая ставка.

Реальная ставка определяется на основе рассчитанной номинальной ставки по формуле Фишера (Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости». — М.: «Маросейка», 2009):

$$1 + Y_{nom} = (1 + Y_{real}) \times (1 + \lambda),$$
$$Y_{real} = (1 + Y_{nom}) / (1 + \lambda) - 1,$$

где Y nom — номинальная безрисковая ставка,

Y real — реальная безрисковая ставка,

λ — общий уровень инфляции.

Табл. 10.28

Прогноз индекса потребительских цен

Год	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Инфляция	4,00%	4,40%	4,20%	4,10%	4,10%	4,00%	3,60%	3,50%	3,40%	3,00%	3,30%	3,10%	2,90%

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком
http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc/prognoz_2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc;

Среднегеометрическое значение составило 3,6%. Реальная безрисковая ставка составила 3,75%.

Определение затрат на капитальный ремонт помещения приведено в таблице далее.

Табл. 10.29

Затраты на ремонт

Источник	Капитальный ремонт	
	с НДС	без НДС
http://gammaremont.ru/%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C-%D1%80%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%B0-%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%B0-%D0%B7%D0%B0-1-%D0%BA%D0%B2-%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80/	8000	6 780
https://www.bestremproekt.ru/remont-pomesheniy/remont-magazina.php	9000	7 627
http://ruremonta.ru/remont-pomeshhenij/remont-magazina.php	8000	6 780
Полная стоимость ремонта без НДС, руб./кв.м		7 062

Источник информации: расчеты Оценщика

В таблице далее сведен расчет периодических платежей резерва на замещения на капитальный ремонт.

Табл. 10.30

Расчет затрат на замещение на капитальный ремонт для оцениваемого объекта

Наименование характеристик	Значение
Площадь, кв.м	1446,20
Затраты на проведение капитального ремонта	10 213 276,84
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	6
Безрисковая ставка	3,75%
Отчисления на проведение капитального ремонта (без НДС), руб./год	1 549 435

Источник информации: расчеты Оценщика

10.3.4. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

Выбор конкретной модели расчета коэффициента капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Коэффициент капитализации должен содержать в себе две составляющие:

- доход на капитал (ставка дисконтирования);
- возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

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

Табл. 10.31

Ставки капитализации на 01.10.2017

№ п/п	Назначение	Ставки капитализации, %		
		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Офисные помещения и здания	9%	11%	13%

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda

Учитывая состояние на рынке коммерческой недвижимости Москвы и класс оцениваемого здания, Оценщик в расчетах принимает нижнее значение ставки капитализации для офисных объектов, равное 9,0%.

10.3.5. Расчет стоимости методом прямой капитализации

Определение стоимости методом прямой капитализации приведено в табл. ниже.

Табл. 10.32

Определение стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Арендопригодная площадь помещений	кв. м	1 446,2
2	Среднерыночная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб./кв. м/год	31 381
3	Потенциальный валовый доход	руб.	45 383 202
4	Коэффициент экономического недоиспользования	%	14,0%
5	Потери от недоиспользования помещений	руб.	6 368 776
6	Действительный валовый доход	руб.	39 014 426
7	Расходы на налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	руб.	2 193 812
8	Резерв на замещение	руб.	1 549 435
9	Чистый операционный доход	руб.	35 271 179
10	Ставка капитализации	%	9,00%

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
11	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС)	руб.	391 901 988

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость Объект оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату оценки без НДС составляет:

391 901 988 руб.

(Триста девяносто один миллион девятьсот одна тысяча девятьсот восемьдесят восемь) руб.

11.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. 11.1

Характеристики подходов к оценке

№ 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 подходом 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. 11.2

Согласование результатов расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Подходы	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты (без НДС), руб.	Итоговые результаты (без НДС), руб., округленно
Сравнительный	409 595 260	50%	204 797 630	400 749 000
Доходный	391 901 988	50%	195 950 994	
Затратный	Не применялся	-	-	
Итого:		**100%**	**400 748 624**	

Источник информации: расчеты Оценщика

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

400 749 000 руб.

(Четыреста миллионов семьсот сорок девять 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.[12]

[12] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости").

12.ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

GROUP OF COMPANIES SRG

ДОВЕРЕННОСТЬ № 8

г. Москва «12» января 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора **Олейникова В.А.** , действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Директора Управления по развитию бизнеса направление «Финансовый консалтинг» **Терешина Ивана Владимировича**, паспорт 94 06 730759, выдан Управлением Внутренних Дел г. Глазова и Глазовского района Удмуртской Республики 02.11.2006 г.:

1) Представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанными с проведением работ по оценке и в области бизнес- планирования, проведения встреч с Заказчиками и Партнёрами , консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
2) Заключать и подписывать от имени Общества Договоры на проведение оценки и работ в области бизнес-планирования, сумма которых составляет не более 300 000 (Триста тысяч) рублей;
3) Подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета, Акты выполненных работ;
4) Подписывать от имени Общества письма, исходящие из Управления по развитию бизнеса;
5) Подавать и подписывать от имени Общества заявки и другие документы на участие организации в конкурсных тендерных отборах, а также заверять копии документов для предоставления в составе конкурсной документации;
6) Заверять от имени Общества копии документов для получения аккредитации в банках и других организациях;
7) Подписывать от имени Общества результаты работ по оценке,

а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Доверенность № 28 от 01 июля 2016 года считать недействительной.

Подпись Терёшина Ивана Владимировича _____ удостоверяю,

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» _____ В.А. Олейников
Подпись

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

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №1700SB4001107

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг»

Адрес места нахождения на основании Устава: 105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	**500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)**	50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)	**270 000 руб. 00 коп. (Двести семьдесят тысяч рублей 00 копеек)**
СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	0,027%		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «09» марта 2017 г.**		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «15» марта 2017 г.**	**по «14» марта 2018 г.**	

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 0,1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____ **М.В. Атаджанова/**
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва Дата выдачи: «15» марта 2017 г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Колмыкова Мария Владимировна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0306 № 261032, выдан 15.08.2006г.

УВД города Тихорецка и Тихорецкого района Краснодарского края

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 11 » января 2013г., регистрационный № 008317

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 11 » января 2013 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0013403 *

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1700SB4003418

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Колмыкова Мария Владимировна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	**10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)**
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,035%**		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «10» сентября 2017г.**		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «06» сентября 2017г.**	**по «05» сентября 2018г.**	

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек) от страхой суммы. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____ **/ М.В.Агаджанова /**

М.П.

ВСК Для страховых документов 155

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «05» сентября 2017г.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4. 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 закрепленных 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	29 декабря 2017 г.
Сроки проведения оценки	5 (пять) рабочих дней
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными 2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц 3. 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

Директор Управления по развитию бизнеса
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»

_____ А.И. Яковченко
МП

Генеральный директор
ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты»

_____ О.А. Карпушев
МП

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 МАЙ 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-ЗПИФН «СП» о приёме-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 "Славянские палаты" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 21.02.2007 за № 0754-94119836) под управлением ООО "Управляющая компания "НРК-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

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Григоренко О.Н.

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 МАЙ 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-12/009/2007-697

Регистратор ЛИГАЙ В.О.

Серия 77 АД 300691

GROUP OF COMPANIES SRG

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Кварт. № 541
Инв. № 2

Кондоминиум №

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 8

по 2-му Вражскому пер.

Центрального административного округа г. Москвы

Составлен по состоянию на « 1 » января 1972 г.

I. Владение строениями в домовладении

Дата записи	№№ или литеры строен. по плану	Наименование владельцев кондоминиума, ТСЖ	Долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного за регистрацию права собственности
1	2	3	4	5	6
Закр. паевое инвестиц. фонд недвижимости «Савеловские палаты» (Правила доверит. управления зарегистрированы ФСФР России 21.02.07 за № 0754-94119836) под управлением ООО «Управляющая компания «НРК-Капитал» (Эконом менеджмент»)				S=1446.2 м² Св-во о гос. рег. права от 28.05.07 усл. № 93488	

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Учет запрещений и арестов по фонду Л.С.

Наложено	Снято

II. Экспликация земельного участка

Дата записи	Наименование проезда	Площадь земельного участка: по документам	Площадь земельного участка: фактическая	В том числе: застроенная, м²	в том числе под арками: всего, м²	в том числе под арками: из них заасфальт.	открытые сходы, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по лодж.	незастроенная, м²	тротуары, дорожки, отмостки: всего, м²	в том числе: асфальт., м²	в том числе: прочие покр., м²	в том числе: грунт, м²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
21.03.08	2-ой Вражский пер. д. 8		1318	510				808	60	49	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: тротуары	в том числе: асфальт. покрыт.	в том числе: прочие покрыт.	в том числе: зеленые насажд.	проезжая часть	в том числе: асфальт. покрыт.	в том числе: прочие покрыт.	в том числе: грунт	в том числе: зеленые насажд.	2-метровая полоса
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
21.03.08	2-й Вражский 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: восстан.	Стоимость: общая: действ.	в том числе: основн. стр.: восстан.	в том числе: основн. стр.: действит.	в том числе: служ. стр. и сооруж.: восстан.	в том числе: служ. стр. и сооруж.: действит.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	д. 8 – угрожд.	2	Н/Б	483,1	5642						
	Всего:										

числе															
в том числе															Подпись вносившего текущие изменения
проезжая часть				площадки оборудов.		зеленые насаждения									
	в том числе						в том числе								
всего, м²	асфальт., м²	прочие покрытия, м²	грунт, м²	детские, м²	спортивные, м²	всего, м²	плод. дер., м² / шт.	огор., м² / парники, м²	декоративные деревья и кусты, м²	газон с декорат. дер. и кустами, м²	чистый газон, м² / цветники, м²	пруды, бассейны, фонтаны и др. водные поверхности, м²	грунт, м²	прочие территории, м²	
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
545		545				203				203					подпись

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

№№ стр. или литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса									№ сборника, № таблицы	Единица измерен. и ее стоимость по таблице	Удельный вес оценив. объекта в % %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость, руб.	Износ в % %	Действит. стоимость в руб.
						фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
В/И	сарай	1	5.60×4.00	22.4																	

(Продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

Работу выполнил

ПЛАН СНЯЛ [illegible]

«21» 03 200_ г.

Проверил бригадир [illegible] (подпись)

План снял

Проверил [illegible] 20 г.

Начальник Бюро

«04» 04 200_ г. (подпись)

« ____ » ______________ 20 ____ г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

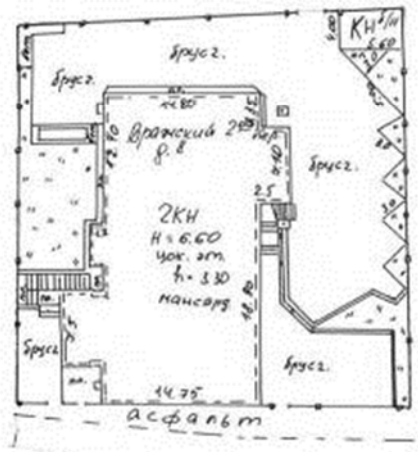
« __ » ___ 20 _ г.	« __ » ___ 20 _ г.	« __ » ___ 20 _ г.	« __ » ___ 20 _ г.

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

№ п/п	Наименование		Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте						Выполнено:		
						всего	в т.ч.		цена за единицу		сумма в руб.	20 __ г.	20 __ г.	20 __ г.
							ре-монт	смена	ре-монт	смена				
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	замощения	Проезды асфальтир.	кв. м											
2		Тротуары асфальтир.	кв. м											
3		Прочие покрытия	кв. м											
4		Без покрытия	кв. м											
5	ограждения	Кирпичные	п/м											
6		Бетонные	п/м											
7		Деревянные	п/м											
8		Металлические	п/м											
9		Прочие	п/м											

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
по адресу: 2-й Вражский пер.
домовл. (вл.) 8 дом
корпус ____ строение (сооружение) ____
квартал № 541 4 АО г. Москвы



Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОСТАВЛЕН ПО СОСТОЯНИЮ НА
«21» 03 2008 г.
План снял Жукова Ю.
Проверил [illegible]
«04» 04 2008 г.

Масштаб 1:500

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	02.04.2007	ОБЪЕКТ	Здание		
Паспорт ГорБТИ N			541/2		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный		Квартал № 541	
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. И т.п.)		2-й Вражский			
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 ТБТИ

Начальник ТБТИ Владимирова М.К.

"02" апреля 2007 г.

Курочкина Наталия Игоревна Заместитель начальника ТБТИ Центральное

М.П.

Исполнитель Пряникова В.Н. 2007.2.236202

Примечание. При заполнении документа исправления и подчистки не допускается

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное ТБТИ

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.,тул.,бульв. и т.п.)		2-й Вражский пер.			
Дом	8	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		1446,2	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		монолитный железобетон
лестничных клеток		-	Год постройки		2004
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		2 кроме того мансарда
вент. камер		-	Подземных этажей		1
других помещений		-	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: встроенно-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

Центральное ТБТИ М.П.

Исполнитель Гаджикаибова Е.Р. 11.09.2007 Подпись

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

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

Помещение N I Тип: Учрежденческие 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			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	солярий	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	электрощитовая	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	подъемник	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. Учрежденческие			345,5	180,6	164,9				

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

01 10 07 0019111

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

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

По адресу: 2-й Вражский пер., 8 стр. 3

2

Помещение N I Тип: Учрежденческие 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			Высота
			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

Помещение N I Тип: Учрежденческие 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			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодк.	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

ф.25

Помещение N I Тип: Учрежденческие
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 всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
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	электрощитовая	0,4		0,4	учрежд.			
	18	электрощитовая	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. Учрежденческие			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. Учрежденческие			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 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			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	А	клетка лестнич	9,5		9,5	учрежд.			310
	Б	клетка лестнич	14,3		14,3	учрежд.			
	а	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

ф.25

Тип: Учрежденческие
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			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	А	клетка лестнич	14,7		14,7 учрежд.				307
	Б	клетка лестнич	19,2		19,2 учрежд.				
Итого по помещению			33,9		33,9				
---Нежилые помещения всего			33,9		33,9				
в т.ч. Учрежденческие			33,9		33,9				
Итого по этажу 1			33,9		33,9				
---Нежилые помещения всего			33,9		33,9				
в т.ч. Учрежденческие			33,9		33,9				

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

Тип: Учрежденческие 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. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
2	А	клетка лестнич	15,5		15,5 учрежд.				307
	В	клетка лестнич	19,2		19,2 учрежд.				
Итого по помещению			34,7		34,7				
---Нежилые помещения всего			34,7		34,7				
в т.ч. Учрежденческие			34,7		34,7				
Итого по этажу 2			34,7		34,7				
---Нежилые помещения всего			34,7		34,7				
в т.ч. Учрежденческие			34,7		34,7				

По адресу: 2-й Вражский пер., 8 стр. 9

ф.25

Тип: Учрежденческие
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 всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
м	А	клетка лестнич	15,3		15,3 учрежд.				227
	Б	клетка лестнич	18,8		18,8 учрежд.				
Итого по помещению			34,1		34,1				
---Нежилые помещения всего			34,1		34,1				
в т.ч. Учрежденческие			34,1		34,1				
Итого по этажу м			34,1		34,1				
---Нежилые помещения всего			34,1		34,1				
в т.ч. Учрежденческие			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. Учрежденческие			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 Гаджикаибова Е.Р.

2007.3.008535

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: 2-й Вражский пер

(наименование ул. (просп., бульв. и т.д.))

домовл. (вл.) _____ дом 8

(нужное подчеркнуть)

корпус _____ строение (сооружение) _____

(нужное подчеркнуть)

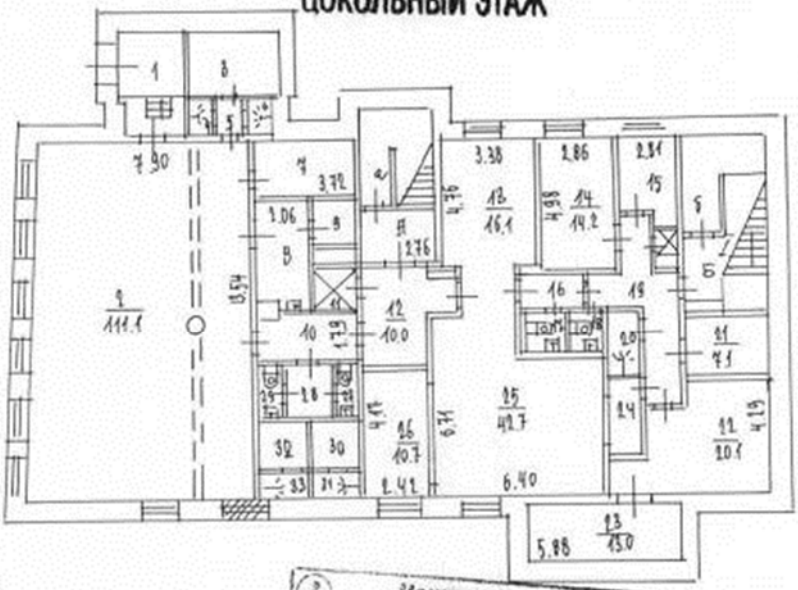
на часть ½ этажа помещ. (квартира) 1

квартал № 541 (2) ЦАО г. Москвы

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

___й ЭТАЖ

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на

• 20 • 09 2005 г.

Исполнитель Окунева

Проверил _____

• 04 • 09 2007 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА кв./помещ. № I

стр./кор. № _____ Д. № 8

УЛ./ПЕР. 2ой Вражский

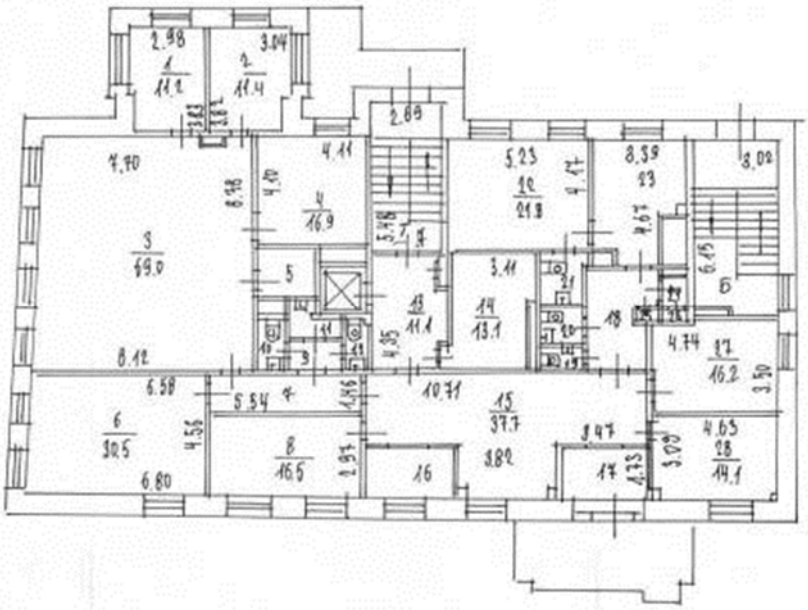
КВАРТ. № 541/2

ЦАО г. МОСКВЫ

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

~~ДЕЙСТВИТЕЛЬНО В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА~~

1 Й ЭТАЖ



(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на «10» 09 2005 г.

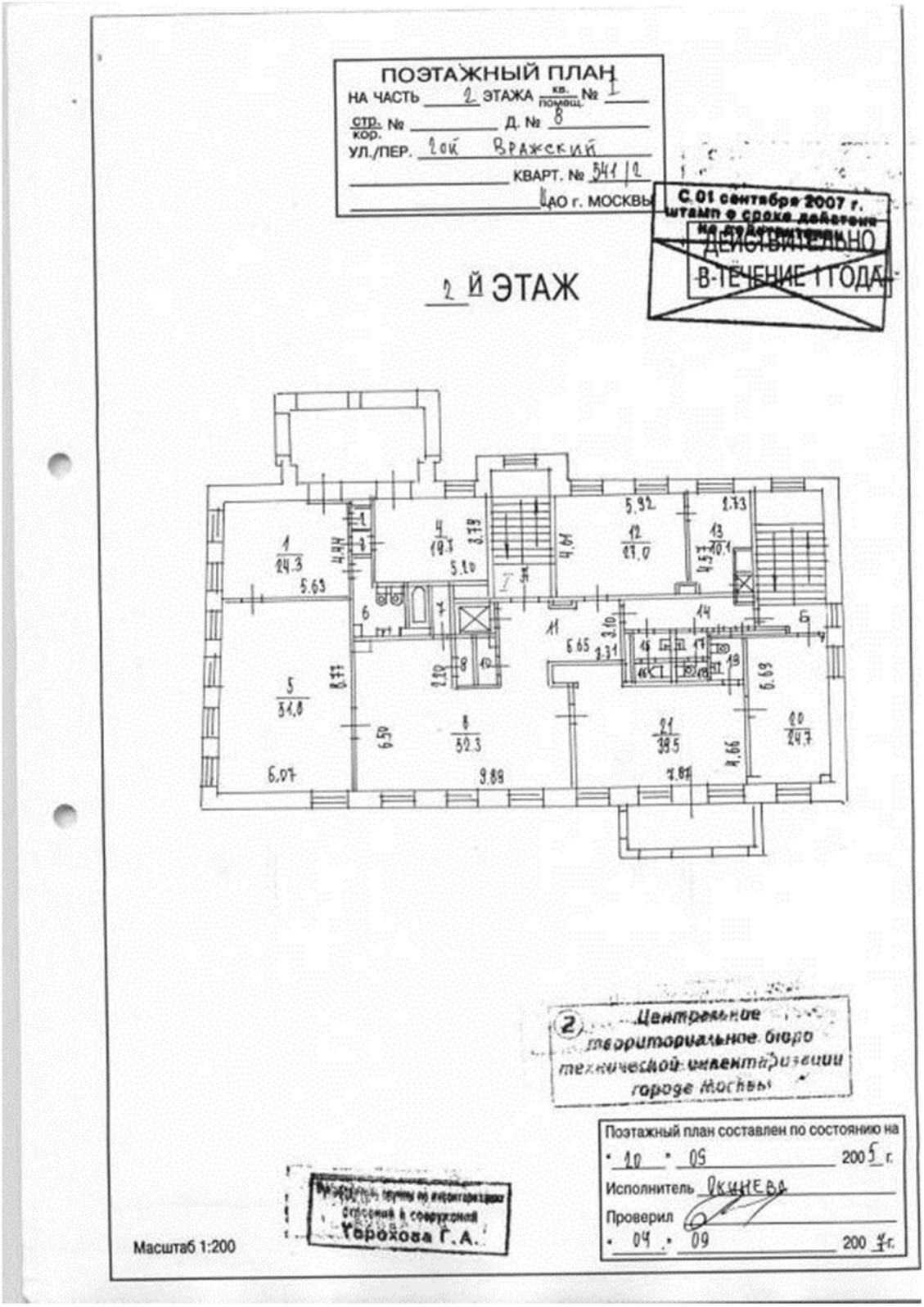
Исполнитель Окунева

Проверил

«04» 09 2007 г.

Масштаб 1:200

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



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ 2 ЭТАЖА кв./помещ. № 1
стр./кор. № _____ Д. № 8
УЛ./ПЕР. 2ой ВРАЖСКИЙ
КВАРТ. № 541/2
ЮАО г. МОСКВЫ

С 01 сентября 2007 г. штамп о сроке действия на документ
ДЕЙСТВИТЕЛЬНО В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

2 Й ЭТАЖ

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации городе Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
« 10 » 09 2005 г.
Исполнитель Окунева
Проверил
« 04 » 09 200 7 г.

Инженер группы по инвентаризации строений и сооружений Горохова Г.А.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ М ЭТАЖА кв./помещ. № 1

стр./кор. № _____ Д. № 8

УЛ./ПЕР. 2-ой Вражский

_____ КВАРТ. № _____

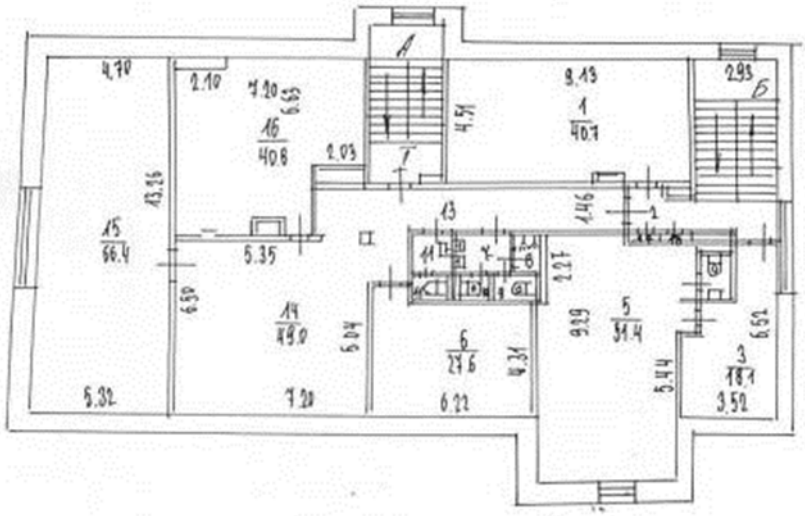
_____ АО г. МОСКВЫ

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

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

__Й ЭТАЖ

МАНСАРДА



Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

49-1535

Поэтажный план составлен по состоянию на

«20» 09 2006 г.

Исполнитель Окунева

Проверил _____

«04» 00 2007 г.

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

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 и 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 Вражский пер., вл.8	Территориально-экономическая зона – 7. Площадь – 0,0966 га. Срок аренды до 21.09.2011г.	1.Предоставить ООО «Хейграунд» земельный участок (категория земель – земли поселений) 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 местности; -представить 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.

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор

Григоренко О.Н.

И.о. секретаря комиссии М.В.Гонтарь

03 НОЯ 2006

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ПРЕФЕКТ

ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

31 октября 2006 г. № 4837-р

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
03 НОЯ 2006
РЕГ. № РД4- 8525/6

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

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 нежилого фонда 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, в соответствии с принятыми решениями по разделам 4 и 5 приложения.

01 1 43201

2

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

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

Исполняющий обязанности префекта Е.М.Васина

КОПИЯ ВЕРНА
НАЧАЛЬНИК ПРОТОКОЛЬНОГО ОТДЕЛА
Е.В. ОМЕЛЬЧЕНКО
СЕКТОР

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор
Григоренко О.Н.

ГЛАВАПУ

КОПИЯ ВЕРНА

МОСКОМАРХИТЕКТУРА
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ Г.МОСКВЫ
ГУП
ГЛАВНОЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

125047, Москва, Триумфальная площадь, 1 тел.250-16-82

Выписка из решения заседания
Архитектурно-планировочной комиссии Архитектурного совета
Москомархитектуры
по рассмотрению материалов для подготовки Акта разрешенного использования участка территории градостроительных объектов

Протокол № **46** дата **26.08.2005**

Рассматриваемый вопрос **Возможность оформления земельно-правовых отношений**

Адрес **Вражский 2-й пер. вл. 8** Округ **ЦАО** Район **Хамовники**

Заказчик **Некоммерческое партнерство "Детско-юношеский спортивный клуб "Новая Лига"**

Наименование объекта **Контрольно-пропускной пункт**

Вид объекта **Некапитальный**

Вид работ по объекту

Отв. Управление **АПУ ЦАО**

Технико-экономические показатели

Площадь застройки: **20,06 кв. м**

Решение Комиссии

Возможна краткосрочная аренда земельного участка при условии предоставления решения Окружной земельной комиссии Префектуры ЦАО.

ВЫПИСКА ВЕРНА

Заместитель начальника
Начальник АПУ ЦАО **Любимов Е.А.**

Отв. Исполнитель **Кузнецова С.М.** тел **251-61-05**

Генеральный директор
Григоренко О.Н.

филиал ФГБУ "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	—				6	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 Вражский, вл 8								
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	—	весь	—	—	—	—	—	—	
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	Особые 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 1 категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

М. Н. Санакоев
(инициалы, фамилия)

Приложение 1

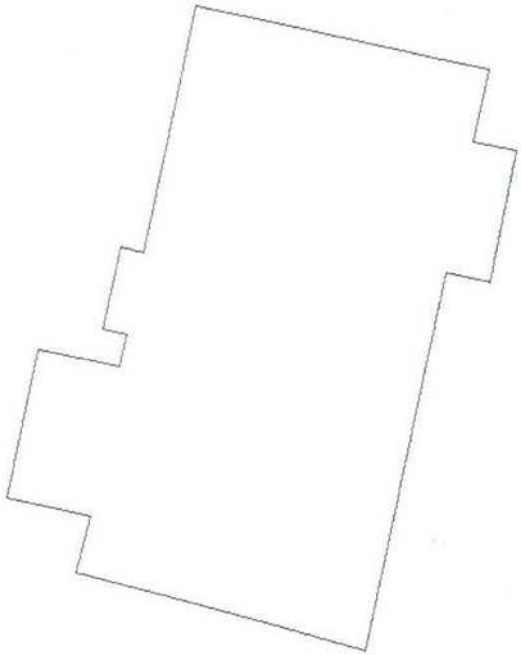
В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

02.04.2012 № 77/501/12-20905

1	Кадастровый номер 77:01:0005004:146	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3

4 План (чертеж, схема) земельного участка



Условные знаки: ——

5 Масштаб 1:300

Инженер 1 категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

М. Н. Санакоев
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) П.3

02.04.2012 № 77/501/12-20905

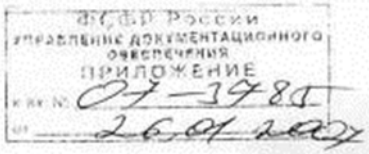
1	Кадастровый номер 77:01:0005004:146				2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	—	весь	Аренда	Собственники данного объекта недвижимости и данные 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 депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саввинские палаты» под управлением ООО «Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)»		
	2	—	весь	Долгосрочная аренда	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д.У. ЗПИФН "Саввинские палаты"		

Инженер 1 категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

М. Н. Санакоев
(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 именуются – 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 нахождение 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 рощи, 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

2

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 аудитору 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;

4

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:

- 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
- Машиностроение для легкой и пищевой промышленности и бытовых приборов
- Авиационная промышленность
- Оборонная промышленность
- Судостроительная промышленность
- Радиопромышленность
- Промышленность средств связи
- Электронная промышленность
- Прочие виды производства 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
- Пищевкусовая 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
- Мукомольно-крупяная промышленность
- Комбикормовая промышленность
- Медицинская промышленность
- Полиграфическая промышленность
- Другие промышленные производства
- Сельское хозяйство
- Лесное хозяйство
- Наземный железнодорожный транспорт общего пользования
- Трамвайный транспорт
- Метрополитеный транспорт общего пользования
- Железнодорожный транспорт необщего пользования
- Автомобильное хозяйство
- Троллейбусный транспорт
- Шоссейное 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, составляющее фонд, могут быть как включены, так и не включены в котировальные списки организаторов торговли на рынке ценных бумаг.

5

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 государств, 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 паевых 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;

6

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 неправомочных 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;

7

- 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 паи

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 паи свободно обращаются по завершении формирования фонда. Ограничения обращения инвестиционных паев устанавливаются федеральным законом.

40. Учет прав на инвестиционные паи 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 паи неустановленного лица»;
- запроса нотариуса, связанного с открытием наследства;
- запроса суда, правоохранительного, налогового органа, а также иного уполномоченного законом государственного органа.

9

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 представлении 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:

12

- 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

13

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 правомочия 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).

14

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, созвавшего 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);

15

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, созвавшего 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);

15

- 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.

16

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 реестре 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 реестре 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;

17

- 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

18

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.

X. 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:

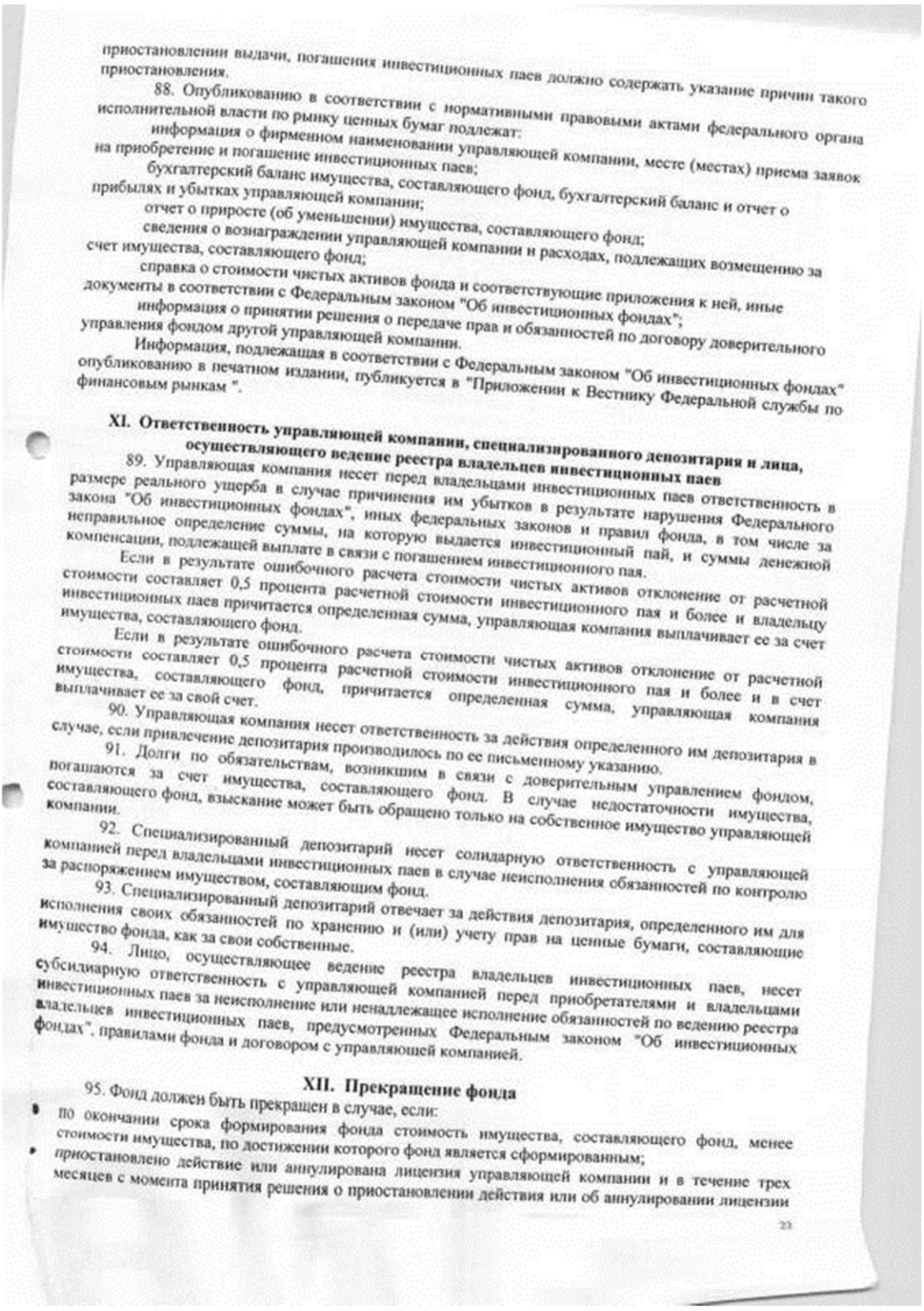
- правила фонда, а также полный текст внесенных в них изменений и дополнений, зарегистрированных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг;
- правила фонда с учетом внесенных в них изменений и дополнений, зарегистрированных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных 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, заключение аудитора, 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 дня 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

23

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 владельцев 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 [illegible] финансовым рынкам ".

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

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

Генеральный директор
ООО УК «НРК-Капитал» О.Н. Григоренко

23

Получено 29.08.2012г

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

№ М - 01 - 037466
(Номер договора)

13 06 2012
(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0005004:146
(Кадастровый №)

12105537
(Условный №)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Регистрационного округа
Государственная регистрация
ДОГОВОРА АРЕНДЫ
24 АВГ 2012
77-77-14/053/2012-
(подпись) (Ф.И.О.)

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 охранного 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 обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и

действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и 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: 121019, г.Москва, улица Знаменка, дом 13, стр.1
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	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 № 30101810200000000933
БИК 044583001	БИК 044525933
Телефон	Телефон 911-91-63

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырех) 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.

"___"_____20____г.

ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-01-511430

(Номер договора)

26 04 2011

(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 Арендодателю 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 обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой 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 возвратить Арен-

додателю 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,	Расчетный счет № 40702810500000000956
в АКБ ''Русский земельный банк''	в АКБ "НАЦИОНАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВНЫЙ БАНК" (ОАО) Г. МОСКВА
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Корреспондентский счет № 30101810200000000933
БИК 044552730,	БИК 044525933
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	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 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник ТОРЗ ЦАО

В. Р. Старков

" " 200 г.

М.П.

Исполнитель:
Зимко Е.В.
2006г.

От Арендатора:

Генеральный директор

А.В. Козьяков

" " 200 г.

М.П.

Приложение 1
к Договору аренды
№ М-01-514310
от «28» февраля 200 7 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 07111105011010101120, код ОКАТО 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:	От Арендатора:
Начальник ТОРЗ ЦАО	Генеральный директор
_____ Б.Р. Старков	_____ А.В. Козьяков
м.п.	м.п.
"__" _____ 200____г.	"__" _____ 200____г.

Исполнитель:
Симко Е.В.

партамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение № 2 к Договору аренды
№ М-01-514910

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Адресные ориентиры: г. Москва , 2-й Вражский переулок, вл. 8
Кадастровый № 770105004162

Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЦАО В. Р. Старков

М.П.

Департамент земельных ресурсов города Москвы

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

ЭКЗ.№1

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

28.08.2007 № 01/07- 0385

В. 1

1	**Кадастровый номер** 77:01:05004:162					2	Лист № 1	3	Всего листов 4
	Общие сведения								
4	**Предыдущие номера** 77:01:05004:082								
5	**Наименование участка:** Землепользование					6	—		
7	**Местоположение:** Г. МОСКВА, 2-Й ВРАЖСКИЙ ПЕРЕУЛОК, ВЛ. 8								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	—	ВЕСЬ	—	—	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование /назначение/: ИНФОРМАЦИЯ О СООТВЕТСТВИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ И АКТ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОТСУТСТВУЮТ								
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ПАРКОВКУ АВТОТРАНСПОРТА НА 11 МАШИНОМЕСТ, С ВОЗМОЖНОСТЬЮ УСТАНОВКИ КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНОГО ПУНКТА ПЛОЩАДЬЮ 0,002 ГА								
11	Площадь: 966 КВ. М	12	Нормативная цена: —	13	Кадастровая стоимость: —	14	Базовая ставка арендной платы: —		
15	Сведения о правах: —								
16	Особые отметки: УЧЕТНЫЙ НОМЕР УЧАСТКА ЦБД ДЗР: 01/31/05537. ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ, ПОДЛЕЖИТ УТОЧНЕНИЮ ПРИ МЕЖЕВАНИИ. ПЛАН ИЗГОТОВЛЕН В 3-Х ЭКЗЕМПЛЯРАХ, ИМЕЮЩИХ ОДИНАКОВУЮ ЮРИДИЧЕСКУЮ СИЛУ.								
17	ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ВЫПИСКИ: ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ. В СВЯЗИ С ОТСУТСТВИЕМ ИНФОРМАЦИИ О СООТВЕТСТВИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ И АКТА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, В СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 85 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ И СТ. 27, 30 ЗАКОНА Г. МОСКВЫ ОТ 14.05.2003 Г. № 27 «О ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ И ЗАСТРОЙКЕ В ГОРОДЕ МОСКВЫ» КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН НЕ МОЖЕТ СЛУЖИТЬ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПРИВАТИЗАЦИИ И ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.								
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ:						
		18.2	Номера образованных участков: 77:01:05004:162						
		18.3	Номера ликвидируемых участков: 77:01:05004:082						

Начальник Территориального Объединения Регулирования Землепользования ЦАО

должность

М.П. подпись, дата

/ В. Р. Старков /

Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(выписка из государственного земельного кадастра)

В.2

1	Кадастровый номер	77:01:05004:162	2 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 A-IX-05		
	Условные обозначения – – – – – – Граница участка, сведения о которой не достаточны для определения ее прохождения на местности.		

Начальник Территориального Объединения Регулирования Землепользования ЦАО
должность

подпись, дата

/ В. Р. Старков /
Фамилия И.О

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) **В. 3**

1	**Кадастровый номер** 77:01:05004:162	2	Лист № 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	—	—	СДАН В КРАТКОСРОЧНУЮ АРЕНДУ- ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ХЕЙГРАУНД", ДОГОВОР № М-01-514310 ОТ 18.09.2007 ДО 21.09.2011 / РЕШЕНИЕ ОКРУЖНОЙ КОНКУРСНОЙ КОМИССИИ ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА Г.МОСКВЫ ОТ 21.09.2006 № 29 П.109, УТВЕРЖДЕННОЕ РАСПОРЯЖЕНИЕМ ПРЕФЕКТА ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА Г. МОСКВЫ ОТ 31.10.2006 № 4837-Р. ДЛЯ СОВЕРШЕНИЯ ВТОРИЧНЫХ СДЕЛОК С ПРАВОМ АРЕНДЫ НЕОБХОДИМО ПИСЬМЕННОЕ СОГЛАСИЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ В СООТВЕТСТВИИ С П.5. ДОГОВОРА АРЕНДЫ.
2	—	—	ТЕРРИТОРИЯ ОСОБОГО РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ОХРАННАЯ ЗОНА ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ № 123.
3	001	122 КВ.М.	ТЕРРИТОРИЯ ОСОБОГО РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ОХРАННАЯ ЗОНА ПРИРОДНОГО КОМПЛЕКСА № 36 – ОЗЕЛЕНЕННАЯ ПОЛОСА ВДОЛЬ ПРОЕЗДА. РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ № 2. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 26.03.2002 № 203-ПП. ПЛОЩАДЬ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ.
4	—	—	ИНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА УСТАНАВЛИВАЮТСЯ РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫМИ АКТАМИ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ Г.МОСКВЫ В СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 56 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ.

Начальник Территориального Объединения Регулирования Землепользования ЦАО
должность

М.П. подпись, дата

/ В. Р. Старков /
Фамилия И.О

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(выписка из государственного земельного кадастра)

В.4

1	Кадастровый номер	77:01:05004:162	2 Лист № 4
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 A-IX-05		
	Условные обозначения – – – – – – - Граница части участка, сведения о которой не достаточны для определения ее прохождения на местности.		

Начальник Территориального Объединения Регулирования Землепользования ЦАО
должность

Подпись, дата

/ В. Р. Старков /
Фамилия И.О

управляющая компания НРК КАПИТАЛ

ООО УК «НРК-Капитал»
121019 г.Москва, ул.Знаменка, д.13 стр.1
Тел./факс: 7(499) 517-93-79
www.nrc-capital.ru e-mail: capital@nrc-capital.ru

«20» мая 2013г.

ООО «ЭсАрДжи-оценка»

ООО УК «НРК-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 земелепользование не изменилось.

Генеральный директор **Григоренко О.Н.**

СПРАВКА ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "САВВИНСКИЕ ПАЛАТЫ"
по состоянию на 29.12.17

руб

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	26 142 948	326 787	30 893 000
кабельная линия, расположенная по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11 (18.03.11)	144 170 331	142 390 450	1 779 881	166 696 000
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	24 850 534	310 631	29 026 000
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	16 199 993	202 500	42 978 000
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	50 106 642	626 333	123 893 000
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	1 350 948 913	16 886 862	1 679 844 000
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 Вражский пер., дом 8	28.05.07	240 517 000	240 517 000	0	418 559 000
ИТОГО по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	x	1 630 772 473	1 610 639 479	20 132 994	2 073 330 000
ИТОГО по адресу: 119121, г. Москва, 2-й Вражский пер., дом 8	x	240 517 000	240 517 000	0	418 559 000
ВСЕГО ПО ЗПИФН "Саввинские палаты"	x	1 871 289 473	1 851 156 479	20 132 994	2 491 889 000

Генеральный директор Карпушев О.А.

«НРК – Капитал (Эссет Менеджмент)» Managing Company NRC – Capital (Asset Management)

Примечание:
*) Дата постановки всех объектов внутри здания на проспекте 60-летия Октября - 07.04.11, впоследствии из одних помещений выделялись другие с выдачей соответствующих свидетельств гос.регистрации, даты которых проставлены в таблице в скобках

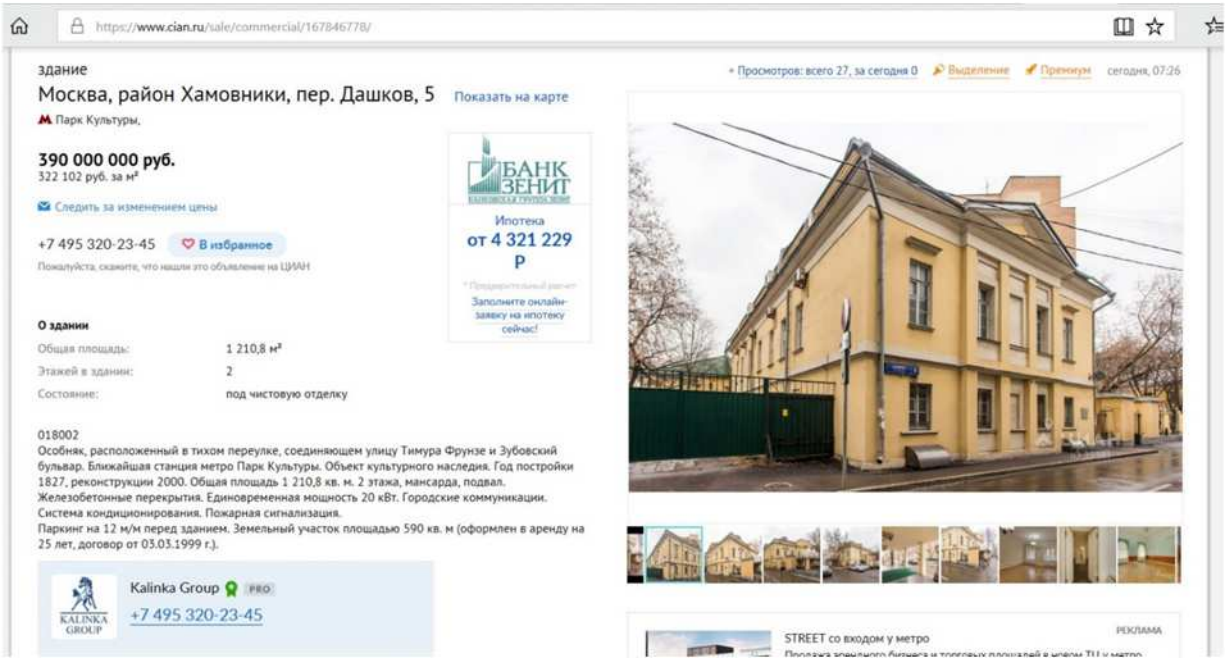
**) Начисление амортизации производится последним календарным днем каждого месяца месяца

***) Данные приведены в последней оценке на 30.06.2017г.

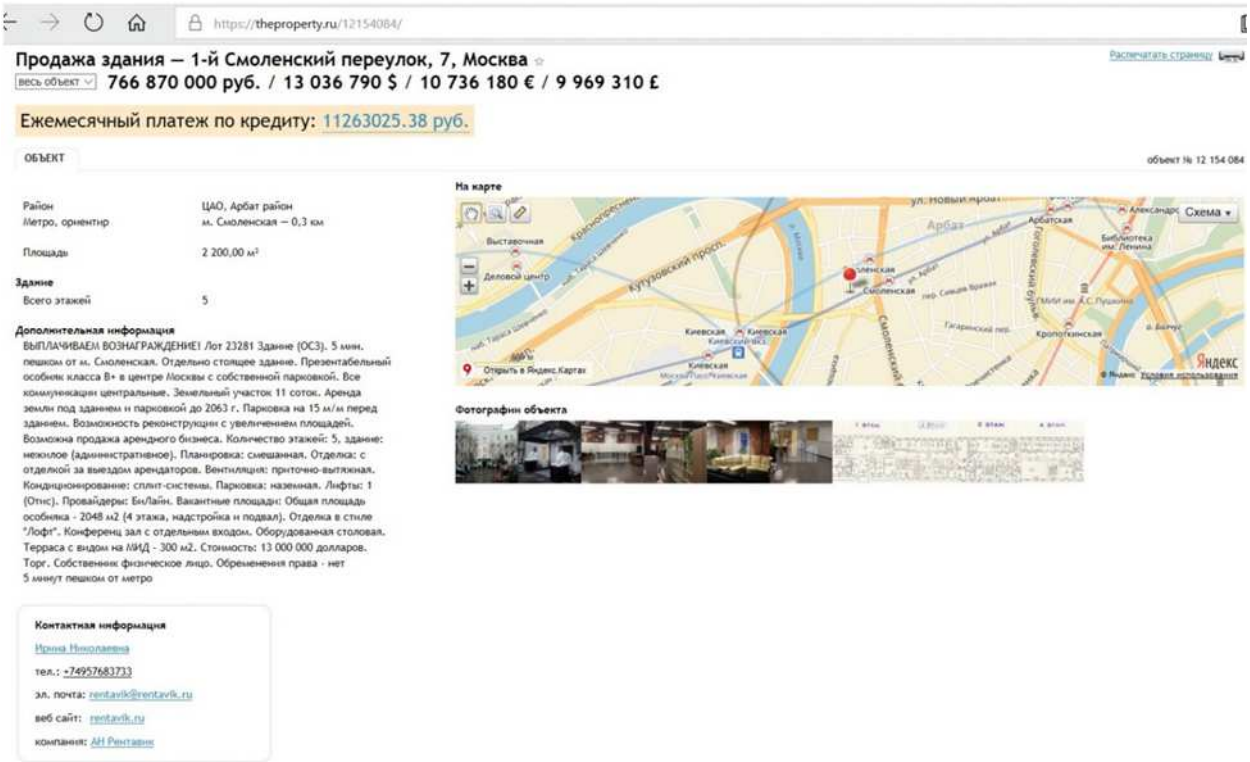
14.ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Объект-аналог № 1



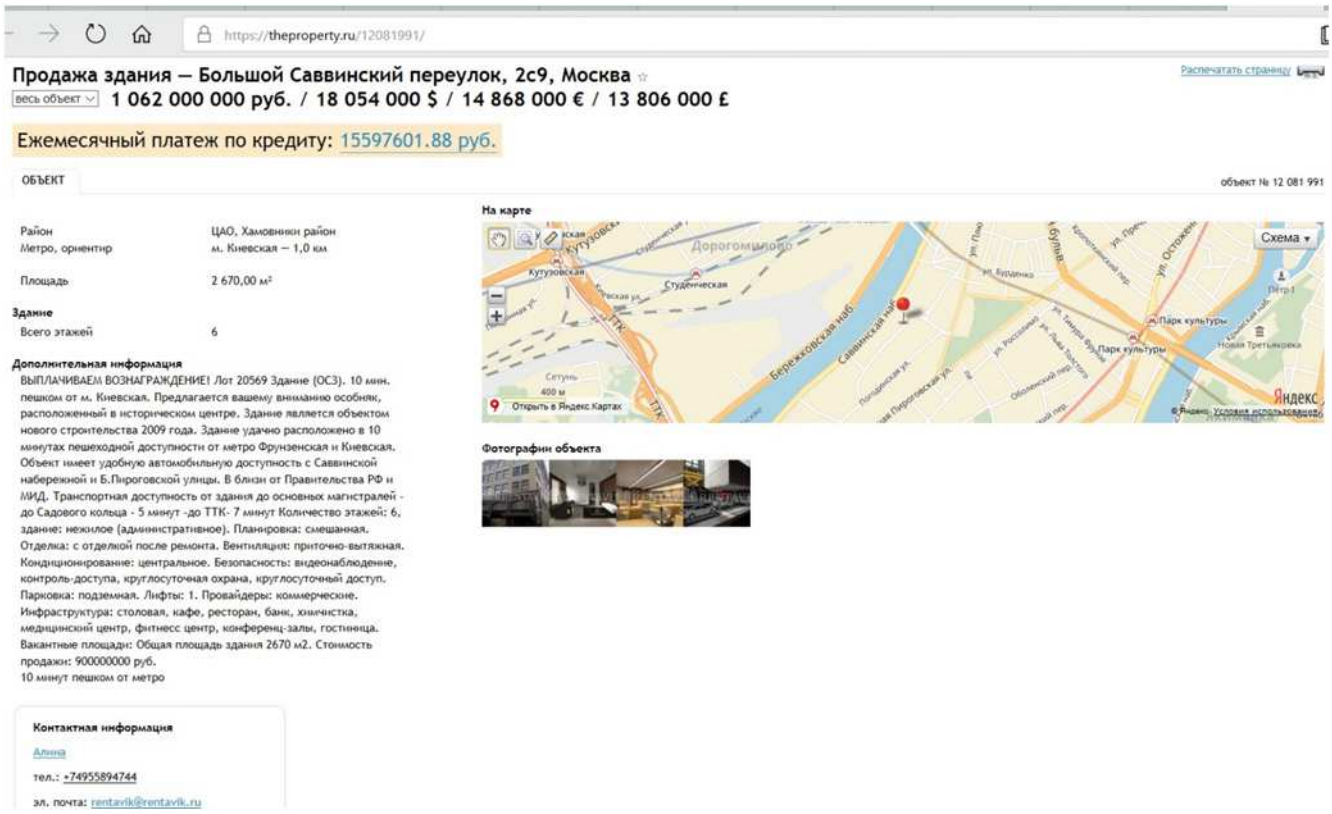
Объект-аналог № 2



Цена предложения 13 000 000 долларов. Курс доллара на 29.12.2017 - 57,6291 руб. [13]

[13] http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=29.12.2017

Объект-аналог № 3



https://theproperty.ru/12081991/

Продажа здания — Большой Саввинский переулок, 2с9, Москва

Распечатать страницу

весь объект **1 062 000 000 руб. / 18 054 000 $ / 14 868 000 € / 13 806 000 £**

Ежемесячный платеж по кредиту: 15597601.88 руб.

ОБЪЕКТ

объект № 12 081 991

Район	ЦАО, Хамовники район
Метро, ориентир	м. Киевская — 1,0 км
Площадь	2 670,00 м²

Здание

Всего этажей	6

Дополнительная информация

ВЫПЛАЧИВАЕМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Лот 20569 Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Киевская. Предлагается вашему вниманию особняк, расположенный в историческом центре. Здание является объектом нового строительства 2009 года. Здание удачно расположено в 10 минутах пешеходной доступности от метро Фрунзенская и Киевская. Объект имеет удобную автомобильную доступность с Саввинской набережной и Б.Пироговской улицы. В близи от Правительства РФ и МИД. Транспортная доступность от здания до основных магистралей - до Садового кольца - 5 минут -до ТТК- 7 минут Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: подземная. Лифты: 1. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, банк, химчистка, медицинский центр, фитнесс центр, конференц-залы, гостиница. Вакантные площади: Общая площадь здания 2670 м2. Стоимость продажи: 900000000 руб.
10 минут пешком от метро

Контактная информация

Алина

тел.: +74955894744

эл. почта: rentavik@rentavik.ru

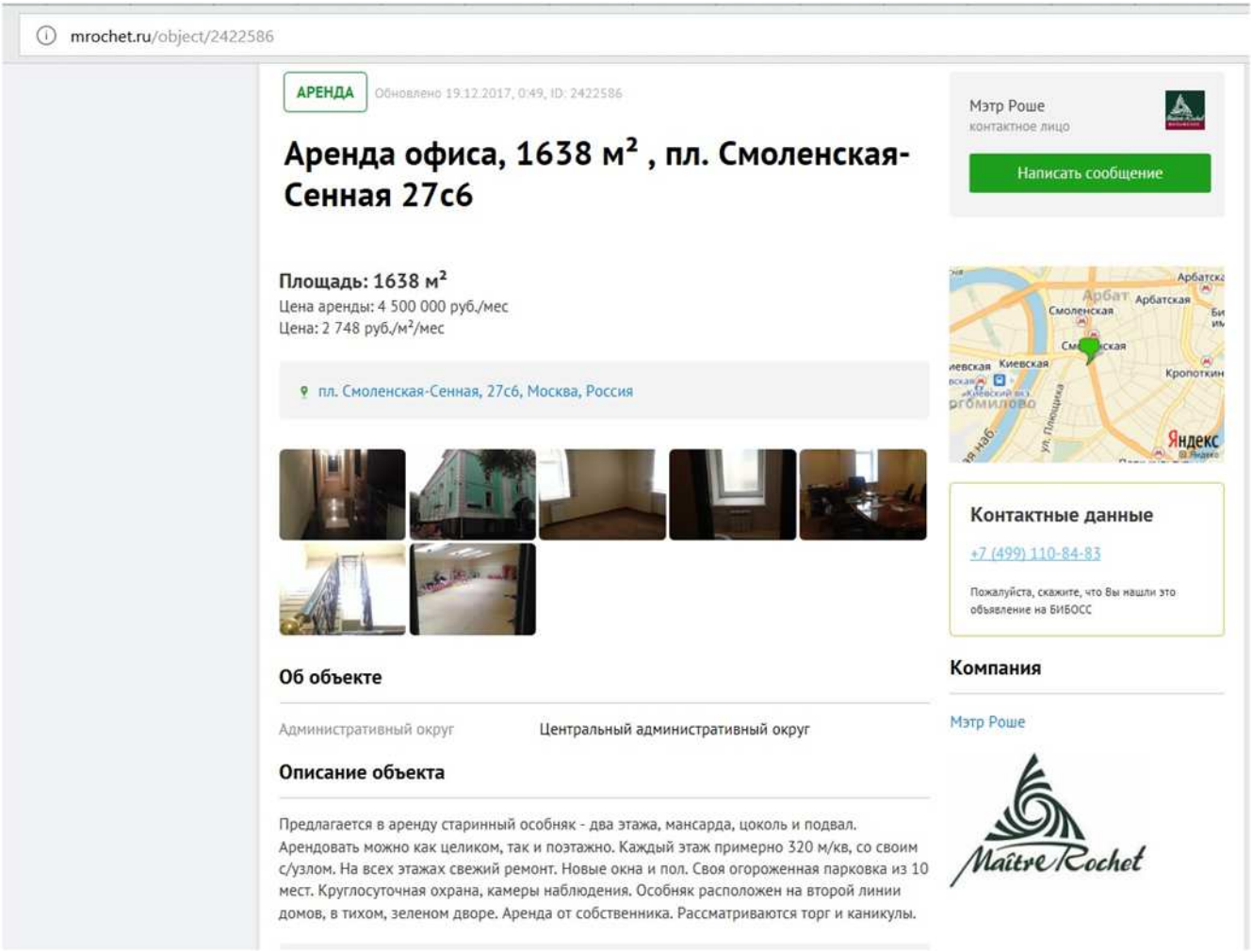
На карте

Схема

Открыть в Яндекс.Картах

Фотографии объекта

Объект-аналог № 1



Объект-аналог № 2

https://www.cian.ru/rent/commercial/163874377/

здание

Москва, район Хамовники, ул. Тимура Фрунзе, 11С56

Показать на карте

Парк Культуры, 6 мин. пешком

Фрунзенская, 14 мин. пешком

5 113 334 руб. в месяц
47 200 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 916 358-88-94 , +7 495 788-03-35 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

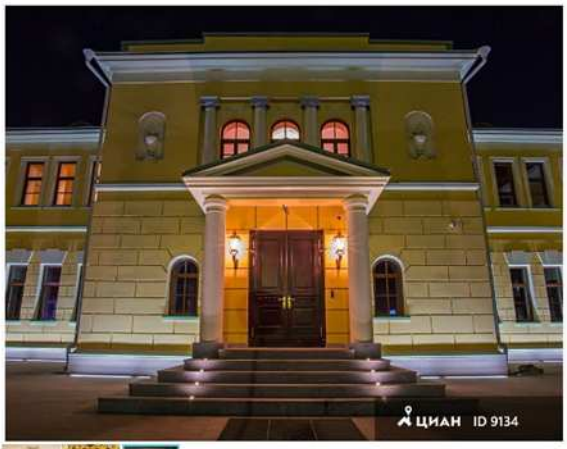
О здании

Тип здания:	особняк
Общая площадь:	1 300 м²
Этажей в здании:	2
Класс:	A+
Состояние:	дизайнерский ремонт
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Эксклюзивный офисный особняк. Победитель конкурса Московская реставрация 2014.
Общая площадь 1300 кв.м.
Подземный паркинг, огороженная территория. В ближайшем окружении множество ресторанов, банков, офисов крупных российских и зарубежных компаний.
Управляющая компания выполнит все пожелания арендаторов и будет способствовать комфортному пребыванию на долгие годы.
Арендная ставка: 34 178 руб/кв.м/год (базовая) + 6 500 руб/кв.м/год (эксплуатация). Планировка по запросу

Славянский Двор PRO
+7 916 358-88-94
+7 495 788-03-35

Просмотров: всего 49, за сегодня 3 Платное 12 дек, 10:21



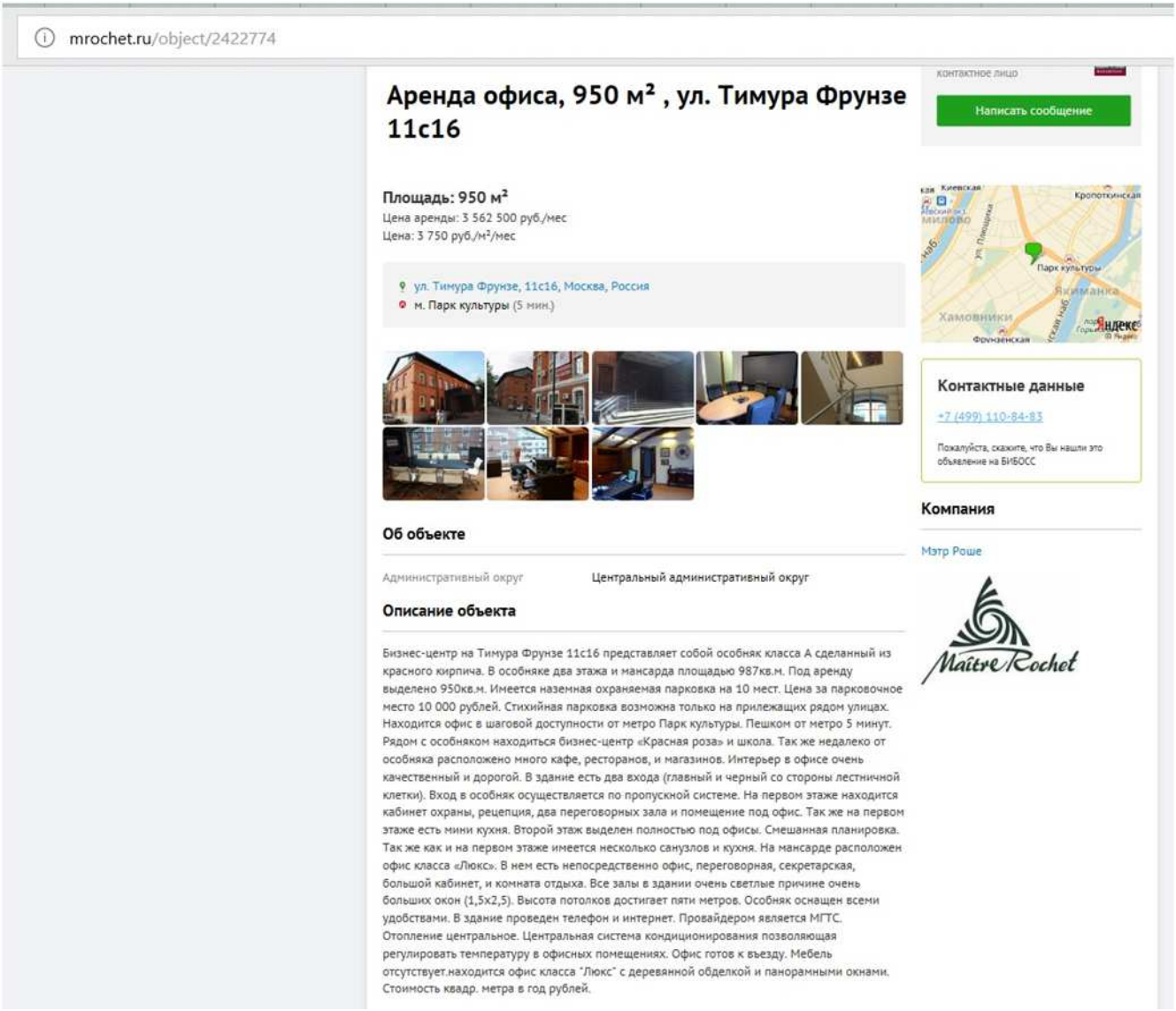
РЕКЛАМА

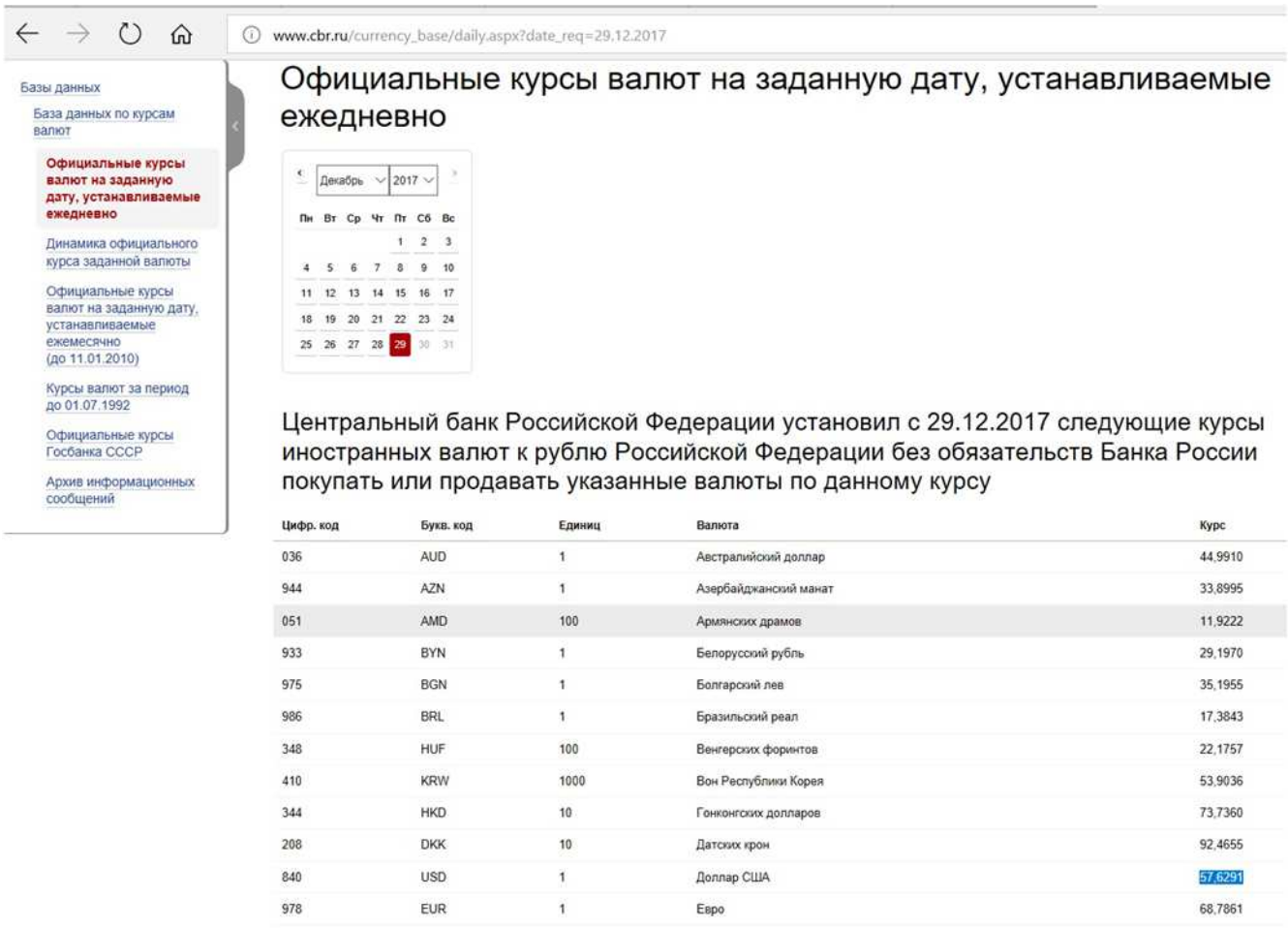
Loft - офисы в действующем БЦ
Аренда офисов и торговых помещений в БЦ Riverdale. м. Павелецкая. От 39 м2. Офисы с отделкой в стиле Loft.
Тел.: (495) 215-05-42

РЕКЛАМА

Street retail в ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей.
Тел.: (495) 646-10-07

Объект-аналог № 3





www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=29.12.2017

Базы данных

- База данных по курсам валют
- **Официальные курсы валют на заданную дату, устанавливаемые ежедневно**
- Динамика официального курса заданной валюты
- Официальные курсы валют на заданную дату, устанавливаемые ежемесячно (до 11.01.2010)
- Курсы валют за период до 01.07.1992
- Официальные курсы Госбанка СССР
- Архив информационных сообщений

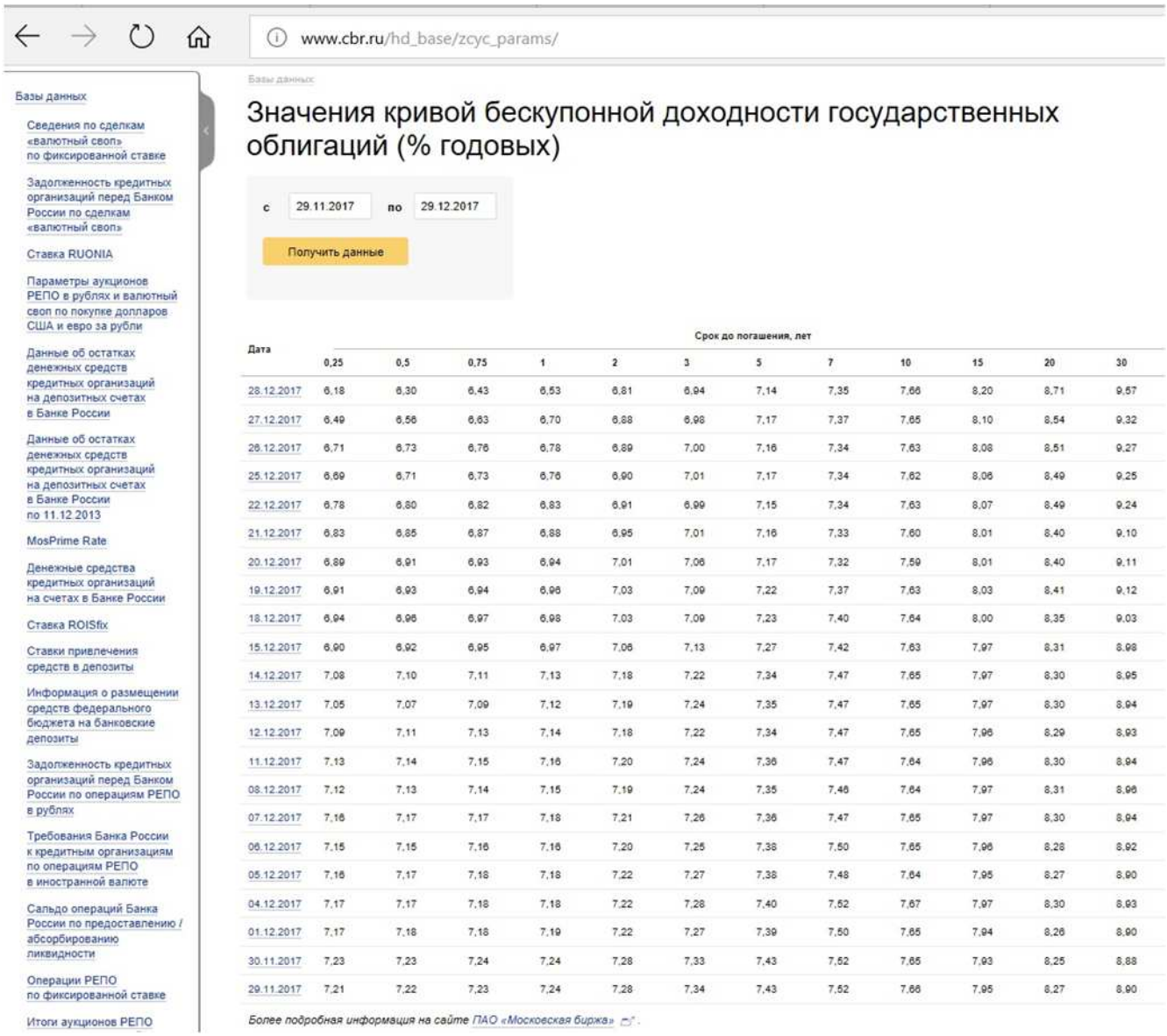
Официальные курсы валют на заданную дату, устанавливаемые ежедневно

Декабрь 2017

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Центральный банк Российской Федерации установил с 29.12.2017 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	44,9910
944	AZN	1	Азербайджанский манат	33,8995
051	AMD	100	Армянских драмов	11,9222
933	BYN	1	Белорусский рубль	29,1970
975	BGN	1	Болгарский лев	35,1955
986	BRL	1	Бразильский реал	17,3843
348	HUF	100	Венгерских форинтов	22,1757
410	KRW	1000	Вон Республики Корея	53,9036
344	HKD	10	Гонконгских долларов	73,7360
208	DKK	10	Датских крон	92,4655
840	USD	1	Доллар США	57,6291
978	EUR	1	Евро	68,7861



www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Базы данных

Базы данных

Сведения по сделкам «валютный своп» по фиксированной ставке

Задолженность кредитных организаций перед Банком России по сделкам «валютный своп»

Ставка RUONIA

Параметры аукционов РЕПО в рублях и валютный своп по покупке долларов США и евро за рубли

Данные об остатках денежных средств кредитных организаций на депозитных счетах в Банке России

Данные об остатках денежных средств кредитных организаций на депозитных счетах в Банке России по 11.12.2013

MosPrime Rate

Денежные средства кредитных организаций на счетах в Банке России

Ставка ROISfix

Ставки привлечения средств в депозиты

Информация о размещении средств федерального бюджета на банковские депозиты

Задолженность кредитных организаций перед Банком России по операциям РЕПО в рублях

Требования Банка России к кредитным организациям по операциям РЕПО в иностранной валюте

Сальдо операций Банка России по предоставлению / абсорбированию ликвидности

Операции РЕПО по фиксированной ставке

Итоги аукционов РЕПО

Базы данных

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 29.11.2017 по 29.12.2017

Получить данные

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
28.12.2017	6,18	6,30	6,43	6,53	6,81	6,94	7,14	7,35	7,66	8,20	8,71	9,57
27.12.2017	6,49	6,56	6,63	6,70	6,88	6,98	7,17	7,37	7,65	8,10	8,54	9,32
26.12.2017	6,71	6,73	6,76	6,78	6,89	7,00	7,16	7,34	7,63	8,08	8,51	9,27
25.12.2017	6,69	6,71	6,73	6,76	6,90	7,01	7,17	7,34	7,62	8,06	8,49	9,25
22.12.2017	6,78	6,80	6,82	6,83	6,91	6,99	7,15	7,34	7,63	8,07	8,49	9,24
21.12.2017	6,83	6,85	6,87	6,88	6,95	7,01	7,16	7,33	7,60	8,01	8,40	9,10
20.12.2017	6,89	6,91	6,93	6,94	7,01	7,06	7,17	7,32	7,59	8,01	8,40	9,11
19.12.2017	6,91	6,93	6,94	6,96	7,03	7,09	7,22	7,37	7,63	8,03	8,41	9,12
18.12.2017	6,94	6,96	6,97	6,98	7,03	7,09	7,23	7,40	7,64	8,00	8,35	9,03
15.12.2017	6,90	6,92	6,95	6,97	7,06	7,13	7,27	7,42	7,63	7,97	8,31	8,98
14.12.2017	7,08	7,10	7,11	7,13	7,18	7,22	7,34	7,47	7,65	7,97	8,30	8,95
13.12.2017	7,05	7,07	7,09	7,12	7,19	7,24	7,35	7,47	7,65	7,97	8,30	8,94
12.12.2017	7,09	7,11	7,13	7,14	7,18	7,22	7,34	7,47	7,65	7,96	8,29	8,93
11.12.2017	7,13	7,14	7,15	7,16	7,20	7,24	7,36	7,47	7,64	7,96	8,30	8,94
08.12.2017	7,12	7,13	7,14	7,15	7,19	7,24	7,35	7,46	7,64	7,97	8,31	8,96
07.12.2017	7,16	7,17	7,17	7,18	7,21	7,26	7,36	7,47	7,65	7,97	8,30	8,94
06.12.2017	7,15	7,15	7,16	7,16	7,20	7,25	7,38	7,50	7,65	7,96	8,28	8,92
05.12.2017	7,16	7,17	7,18	7,18	7,22	7,27	7,38	7,48	7,64	7,95	8,27	8,90
04.12.2017	7,17	7,17	7,18	7,18	7,22	7,28	7,40	7,52	7,67	7,97	8,30	8,93
01.12.2017	7,17	7,18	7,18	7,19	7,22	7,27	7,39	7,50	7,65	7,94	8,26	8,90
30.11.2017	7,23	7,23	7,24	7,24	7,28	7,33	7,43	7,52	7,65	7,93	8,25	8,88
29.11.2017	7,21	7,22	7,23	7,24	7,28	7,34	7,43	7,52	7,66	7,95	8,27	8,90

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа».

Корректировка на торг

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

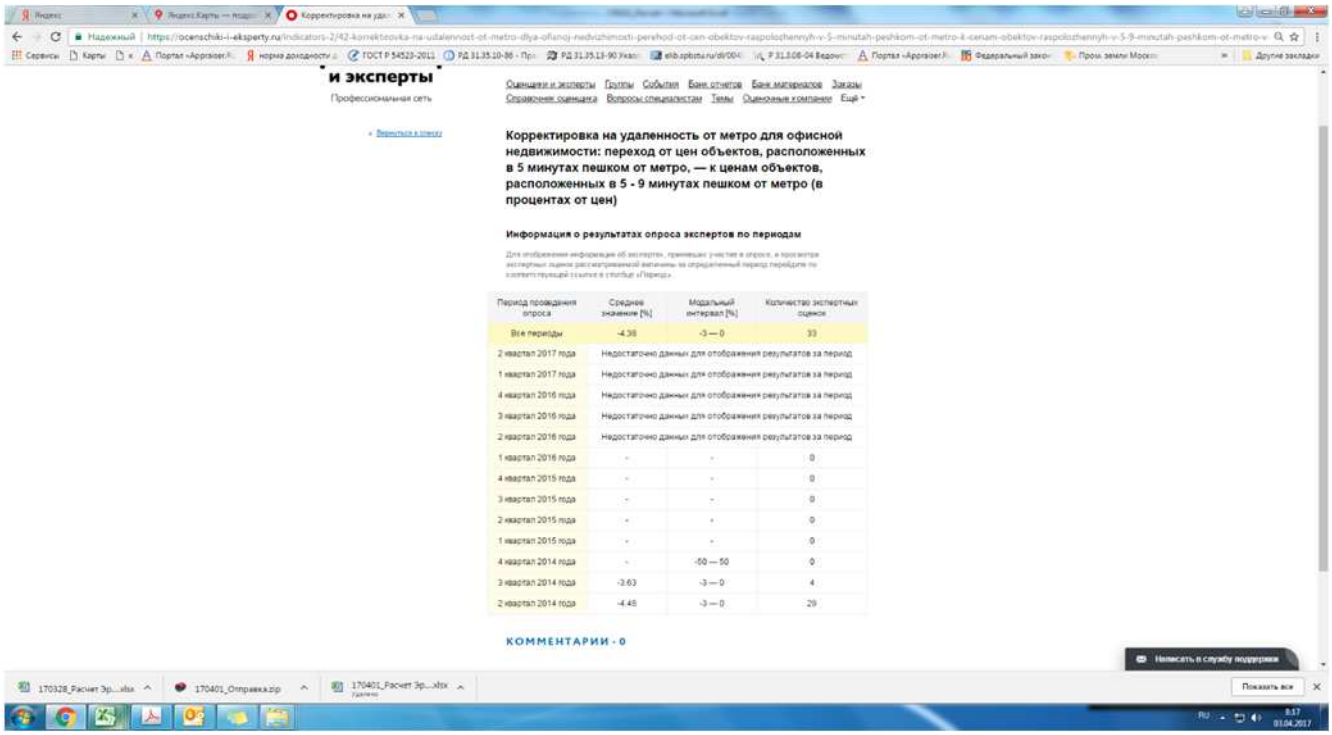
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

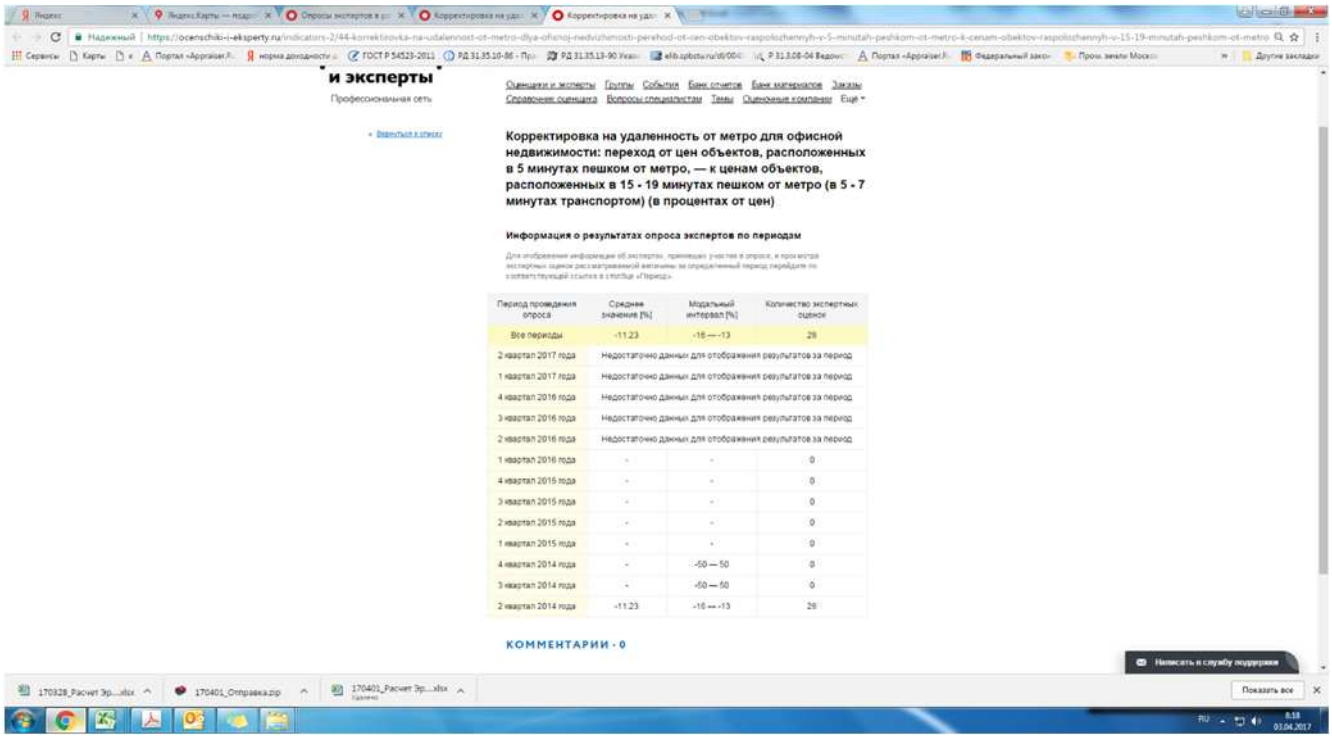
Таблица 1.3.2

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	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9 -10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)

Корректировка на расстояние до метро





и эксперты

Профессиональная сеть

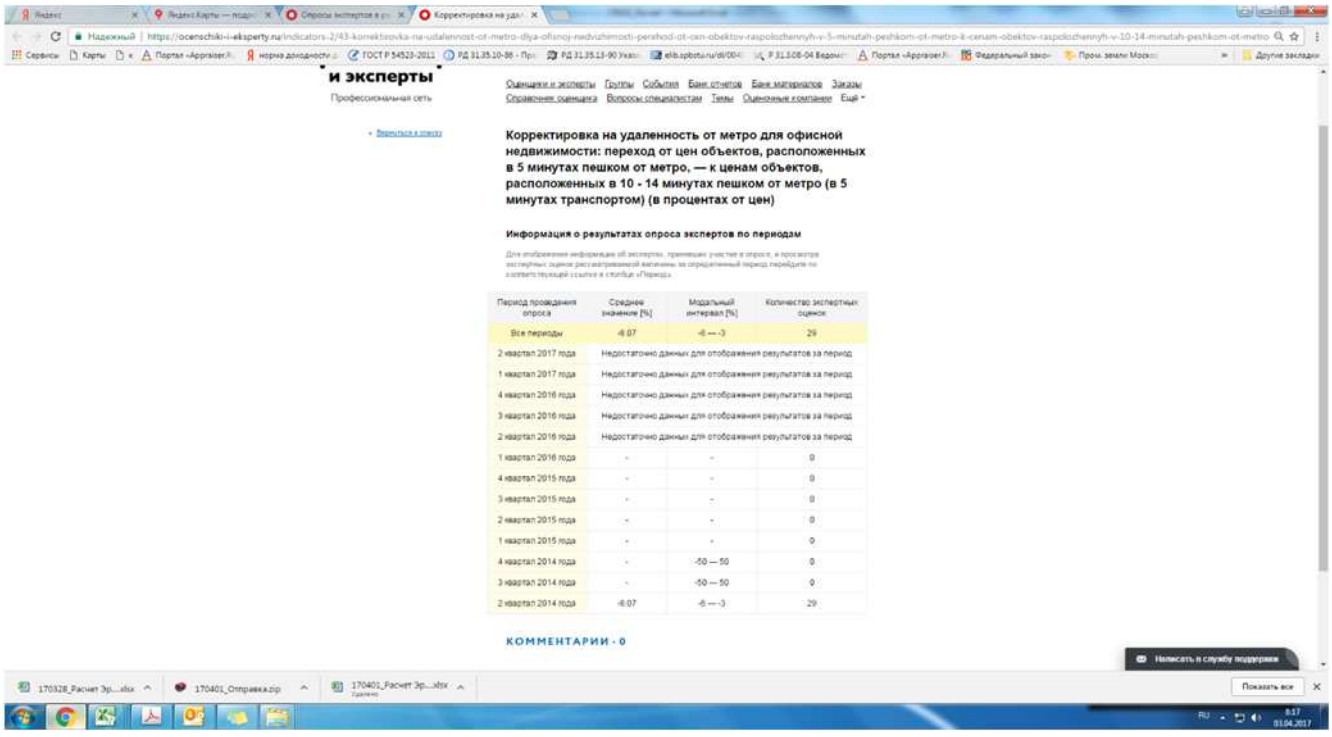
Оценщики и эксперты | Группы | События | Банк отчетов | Банк материалов | Заказы
Справочник оценщика | Вопросы специалистам | Темы | Оценочные компании | Ещё

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)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11.23	-16 — -13	28
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
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	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-11.23	-16 — -13	28

КОММЕНТАРИИ - 0



и эксперты

Профессиональная сеть

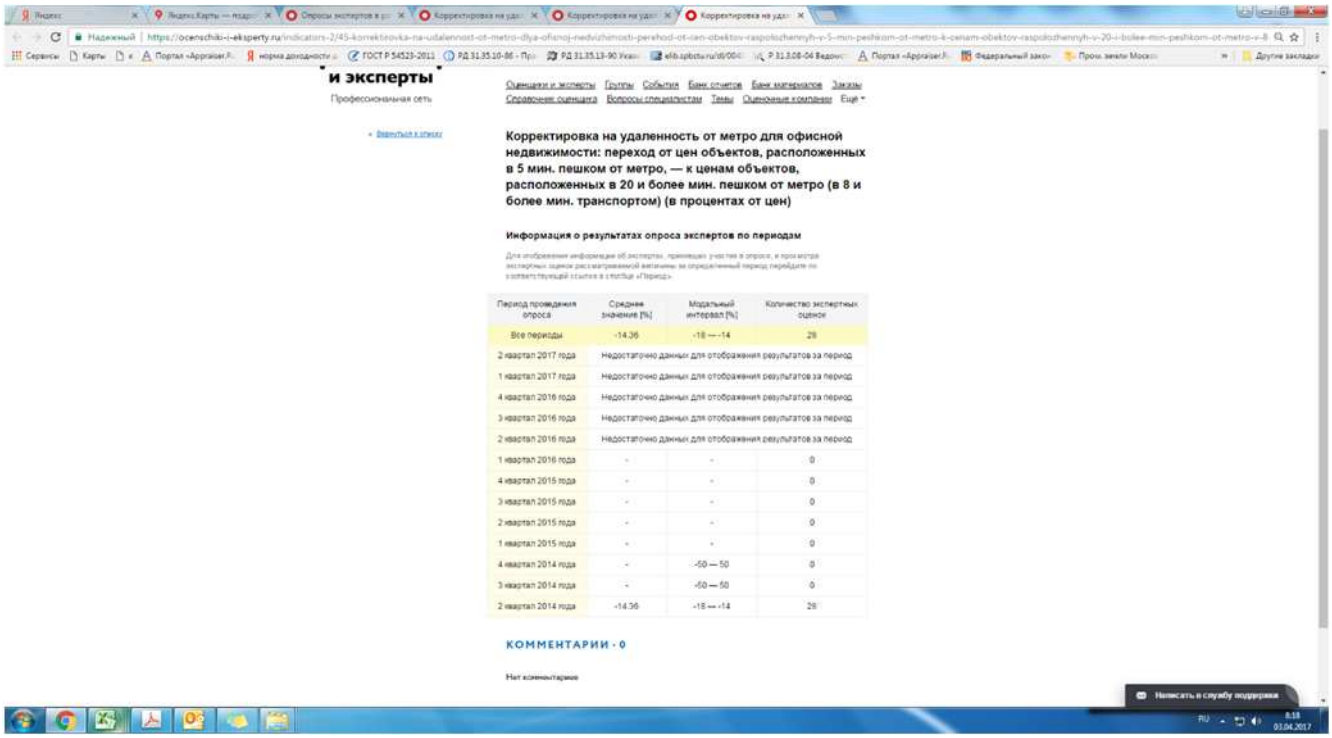
Оценщики и эксперты | Группы | События | Банк отчетов | Банк материалов | Заказы
Справочник оценщика | Вопросы специалистам | Темы | Оценочные компании | Ещё

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)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-6.07	-6 — -3	29
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
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	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-6.07	-6 — -3	29

КОММЕНТАРИИ - 0



Корректировка на площадь объекта

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Площадь, кв.м		Арендная ставка аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Корректировка на этаж расположения

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1187-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popra

Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2017 года

1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,64		0,76
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,02	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,91	0,83
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,84
	Б. При аренде объектов:	0,00	0,00	
1.	Торговых помещений:	0,00	0,00	
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,85	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,11	1,05
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,92	0,85
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86

01.10.2017

Корретировка на класс отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	**0,89**
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	**1,06**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	**1,15**
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,13	**1,10**

01.10.2017

Структура операционных расходов

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.

Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

Ставка капитализации

Итоги расчетов Statriell на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	**Среднее значение**	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	**0,11**	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	**0,11**	0,13
Складские помещения и здания	0,11	**0,15**	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	**0,18**	0,22

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-милионников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

01.10.2017

Назад Вперёд