



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 124/06-14

"Определение величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки – нежилого здания площадью 1 446,2 кв. м, кадастровый номер 77:01:005004:1034, расположенного на земельном участке общей площадью 482 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, расположенного по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8"

Дата оценки: 30 июня 2017 г.

Дата составления: 30 июня 2017 г.

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

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"
("SRG-Consulting")**

Москва 2017

Исполнительное резюме

В соответствии с Договором № 124/06 от 23 августа 2006 г. и Заданием на оценку № 14 от 22 июня 2017 г. ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") произвело оценку величины справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания площадью 1 446,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № 124/06-14 от 30 июня 2017 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") был сделан вывод о том, что справедливая (рыночная) стоимость¹ объекта оценки, по состоянию на 30 июня 2017 г. округленно составляет (без учета НДС):²

418 559 000 руб.

(Четыреста восемнадцать миллионов пятьсот пятьдесят 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 Департамента по оценке
ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")



Э.А. Данилов

¹ В соответствии с международным стандартом финансовой отчетности IFRS 13

² Округленно до тысяч рублей.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
4.1. Сведения о заказчике	11
4.2. Сведения об оценщике	11
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях	12
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	13
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	13
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	13
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	13
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	13
5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	14
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	15
6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета	15
6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки	16
6.4.1. Характеристика Центрального административного округа	16
6.4.2. Характеристика района Хамовники	17
6.4.3. Характеристика объекта оценки	17
6.5. Описание количественных и качественных характеристик	19
6.5.1. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка	19
6.5.2. Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого зданий	21
6.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	27
6.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	27
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	28
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	28
7.2. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2017 г.	30
7.2.1. Классификация	30

7.2.2. Анализ сегмента рынка объекта оценки	31
7.2.3. Общая ситуация	31
7.2.4. Предложение	32
7.2.5. Спрос	35
7.2.6. Вакантность	37
7.2.7. Коммерческие условия	38
7.2.8. Ставки капитализации	39
7.2.9. Операционные расходы	39
7.2.10. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	39
7.2.11. Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	43
7.2.12. Анализ ликвидности объекта оценки	45
7.2.13. Основные выводы и прогноз развития рынка офисной недвижимости	46
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
8.1. Общие сведения	48
8.2. Анализ вариантов использования условно свободных участков	48
8.3. Анализ земельного участка с существующими улучшениями	51
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	53
9.1.1. Обоснование выбора метода оценки	53
9.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения	53
9.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения	54
9.1.4. Выбор объектов-аналогов	54
9.1.5. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов	55
9.1.6. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)	57
9.1.7. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений)	61
9.2. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета	64
9.2.1. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода	64
9.2.2. Расчет величины доходов	65
9.2.3. Расчет величины расходов	72
9.2.4. Расчет ставки капитализации	74
9.2.5. Расчет стоимости методом прямой капитализации	74
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	75

11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	
78	
12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	93
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	173

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м. кадастровый номер 77:01:005004:1034, 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. кадастровый номер 77:01:005004:1034, 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 (рыночной) стоимости объекта оценки	На здание – общая долевая собственность; На земельные участки: <ul style="list-style-type: none"> ➢ 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	30 июня 2017
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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 № 14 от 22 июня 2017 г. к договору №124/06 от 23.08.2006 г.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

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

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

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

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

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

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

Вид определяемой стоимости

Вид определяемой стоимости – рыночная.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015), под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

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

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

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

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

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

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting"):

Табл. 4.2

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН	1022200911260
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	"Росгосстрах": - Дополнительное соглашение № 1 и № 2 к Договору (полису) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, №19/16/134/933 от 3 февраля 2016 г., страховая сумма – 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) рублей, франшиза (безусловная, по каждому страховому случаю) – не установлена, срок действия договора с 12 февраля 2016 г. по 31 мая 2018 г. 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 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Оценщиком, выполнившим настоящий Отчет об оценке, является Ковалев Дмитрий Александрович (далее - Оценщик).

Табл. 4.3

Сведения об оценщике

Оценщик	Ковалев Дмитрий Александрович
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 240009242 (регистрационный номер 322) от 31.03.2014 г., выдан негосударственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования", специализация: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО РАО, адрес: г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5. Свидетельство № 00723 (номер согласно реестру членов СРО РАО - 00693) от 15.12.2015
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 0078330-0465829/16 ОО от 20.10.2016 г., срок действия с 20.10.2016 г. по 19.10.2017 г., выдан ООО "СК "Согласие", страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) руб.
Номер контактного телефона,	Контактный номер телефона: +7(495)797-30-31

почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 KovalevDA@srgroup.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 3-х лет
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	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 № 13 от 22 июня 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 оценки

Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание
Назначение объекта	Офисное
Адрес расположения	г. Москва, пер. 2-й Вражский, д. 8
Кадастровый (или условный номер)	77:01:005004:1034
Номера помещений согласно документам БТИ	н/д
Общая площадь объекта, кв. м	1 446,2

Источник информации: документы Заказчика

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

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

Табл. 5.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подходы	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты (без учета НДС), руб.	Итоговые результаты (без учета НДС), руб., округленно
Сравнительный	422 854 510	50%	211 427 255	
Доходный	414 263 820	50%	207 131 910	
Затратный	Не применялся	-	-	418 559 000
Итого:		100%	418 559 165	

Источник информации: расчеты Оценщика

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

418 559 000 руб.

(Четыреста восемнадцать миллионов пятьсот пятьдесят девять тысяч) руб.

Оценщик



Д.А. Ковалев

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. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Табл. 6.1

Перечень документов

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права серии	Серия 77 АД № 300691 от 28 мая 2007 г.
2	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли)	№ М-01-037466 от 13.06.2012 г. о
3	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли)	№ М-01-514310 от 28 февраля 2007 г.
4	Экспликация к поэтажному плану здания	№ 7752-р от 20 сентября 2005 г.
5	Технический паспорт на здание	№8 от 7 апреля 2008 г
6	Выписка из технического паспорта на здание (строение)	№ 541/2 от 4 сентября 2007 г.
7	Справка для оценщика ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"	От 30.06.2017 г.
8	Перечень арендаторов	На 30.06.2017 г.

Источник информации: данные документов, предоставленных Заказчиком

6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 6.2

Сведения об обладателе прав на объект оценки

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

Балансовая стоимость объекта оценки 240 517 000

Источник информации: документы Заказчика

6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

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

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

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

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

Ниже в таблице представлен реестр арендаторов.

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

Перечень арендаторов

№ п/п	Арендуемая площадь, кв.м	Тип помещения	Месячная сумма аренды, включая 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 не сдано в аренду	0,00	х	х	х	х	х	х	х
справочно общая площадь	1 446,20	х	х	х	х	х		х

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

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

6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

6.4.1. Характеристика Центрального административного округа⁵

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

Состоит из 11 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Китай-город (особая территориальная единица), Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка.

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

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

Центральный административный округ – узел транспортных коммуникаций города. Основные транспортные магистрали: Тверская и 1-я Тверская-Ямская улицы, улицы Охотный ряд, Новый Арбат, а также Сущевский вал, Новослободская улица, часть Комсомольского и Ленинского проспектов, Бульварное и Садовое кольцо. По территории ЦАО проходит несколько

⁵ <http://mosopen.ru/district/cao>

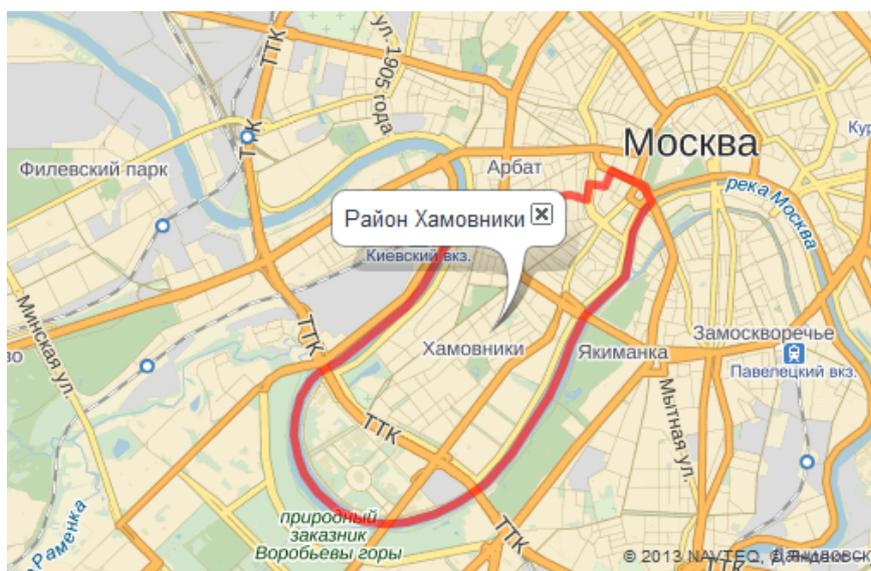
железнодорожных линий, облегчающих связь с пригородом. Здесь же расположены Ярославский, Ленинградский, Казанский, Курский и Павелецкий вокзалы.

6.4.2. Характеристика района Хамовники⁶

Район Хамовники входит в состав 10-и районов Центрального административного округа г. Москвы. Район занимает территорию в 950 га, в нем насчитывается 138 улиц и 6 станций метро ("Воробьевы горы", "Кропоткинская", "Парк культуры" (Сокольническая и Кольцевая линии московского метрополитена), "Спортивная" и "Фрунзенская" Сокольнической линии московского метрополитена). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 108 тыс. чел.

Рисунок 6.1

Район Хамовники на карте г. Москвы



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

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

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

6.4.3. Характеристика объекта оценки

Табл. 6.4

Характеристика местоположения объекта оценки

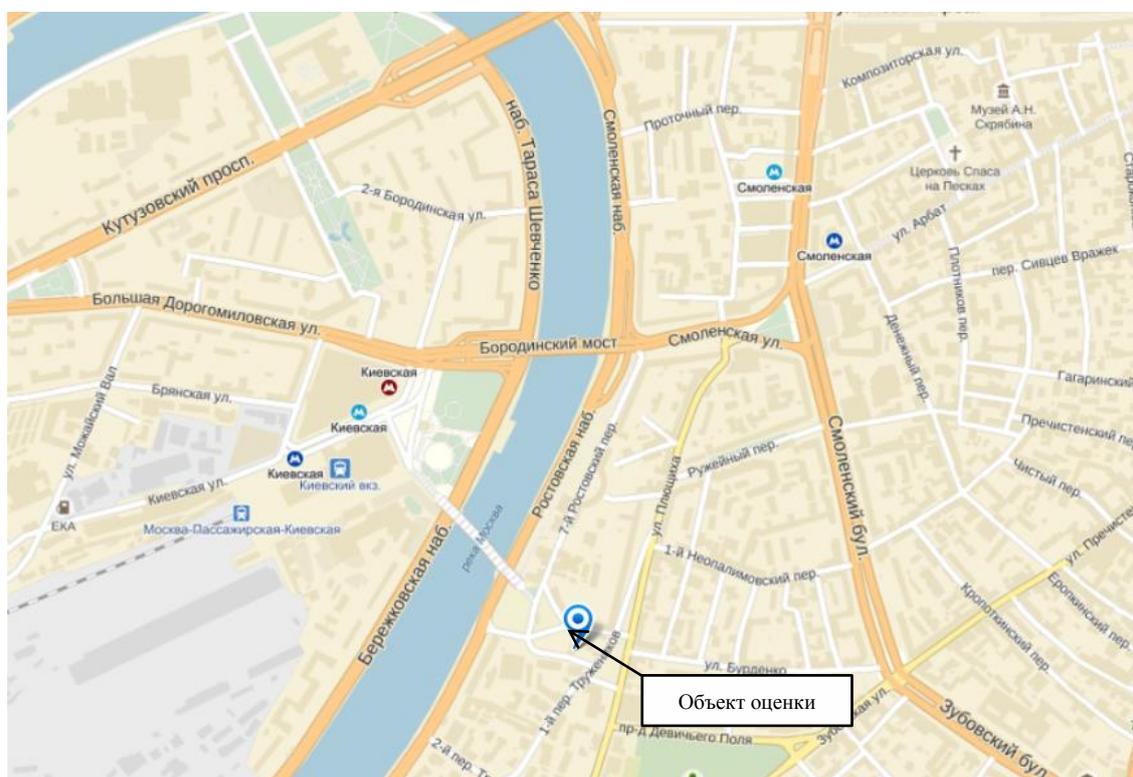
Наименование параметра	Характеристика
Административный округ	ЦАО
Район	Хамовники
Адрес расположения	г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8
Ближайшая станция метро	Киевская
Удаленность от метро	От 5 до 10 минут пешком
Линия застройки	Первая линия
Типичное использование окружающей застройки	Участок расположен преимущественно в зоне общественно-жилой

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

Наименование параметра	Характеристика
Транспортная доступность	<p>застройки</p> <p>Объект оценки расположен на первой линии домов 2-го Вражского переулка, в Центральном административном округе, в районе "Хамовники", на расстоянии 740 м (до 10 минут пешком) от станции метро "Киевская" Кольцевой линии московского метрополитена, 600 м от Зубовского бульвара, а также в 200 м от Саввинской набережной и 900 м от Садового кольца. Прилегающие улицы: 1-ый Вражский переулок, 1-ый пер. Тружеников, 7-й Ростовский переулок. Ближайшие к объекту оценки основные транспортные магистрали – Саввинская набережная, Садовое кольцо. Объект оценки расположен недалеко от этих магистралей (улиц) и имеет хорошую транспортную доступность</p>
Экономическое местоположение	Объект оценки расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с высоким спросом на административно-торговую и жилую недвижимости
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

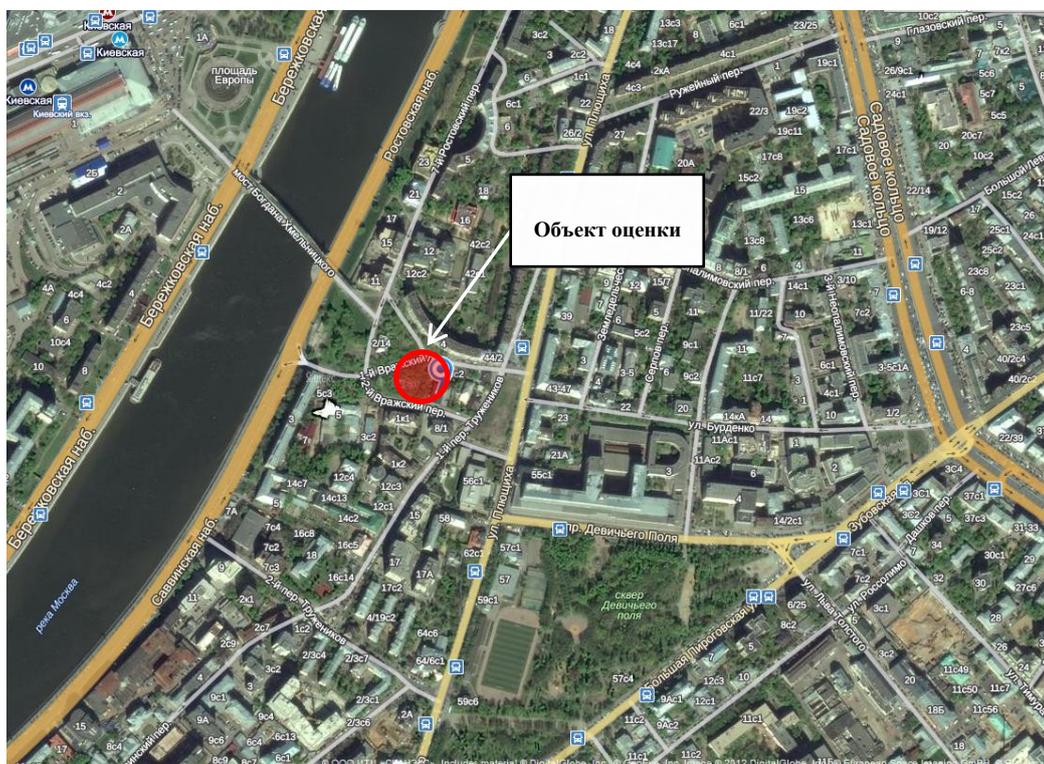
Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Схематическое изображение объекта оценки на карте района Хамовники



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

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



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

6.5. Описание количественных и качественных характеристик

6.5.1. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

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

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

Общие сведения о земельных участках представлены в таблице ниже.

Табл. 6.5

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" ⁷
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.

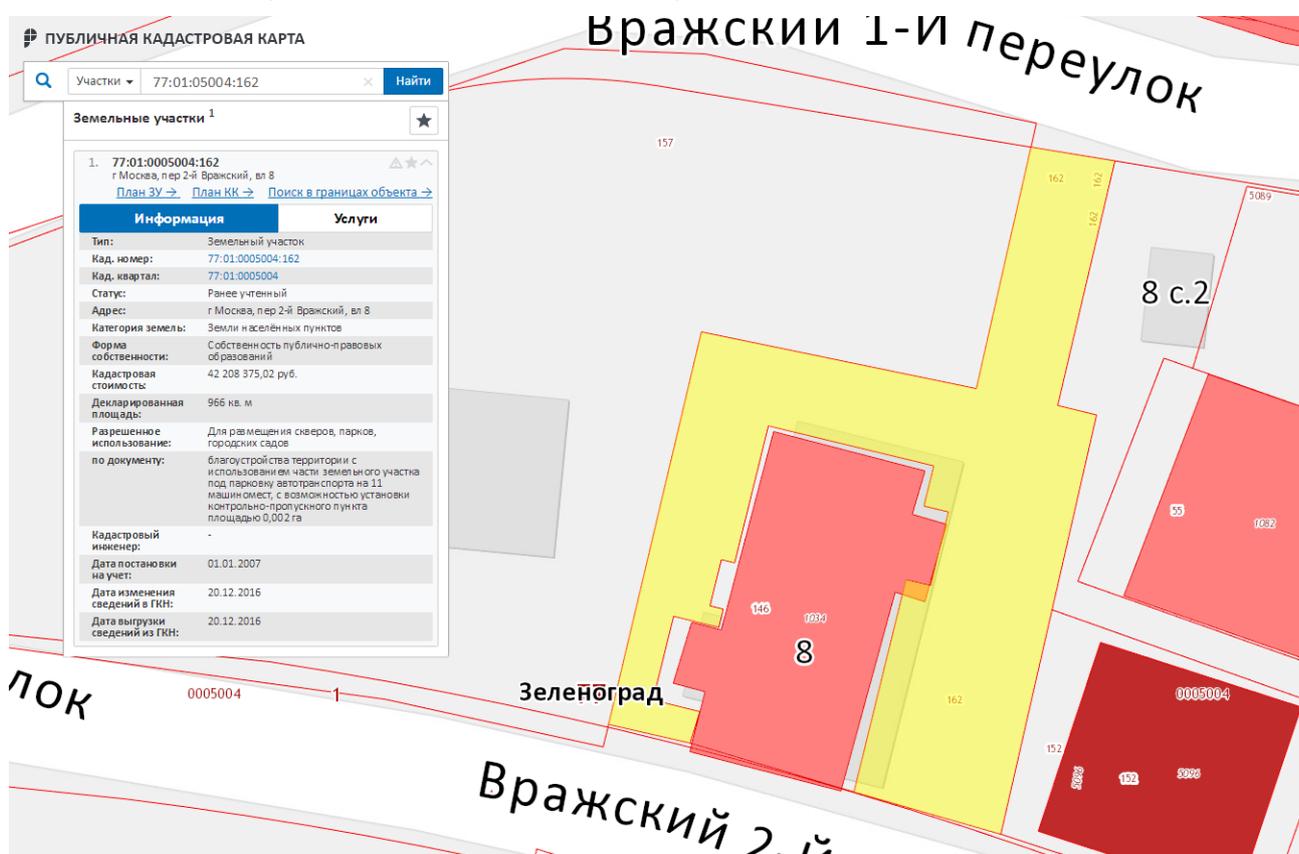
⁷ Право собственности принадлежит Департаменту городского имущества г. Москвы (ранее – Департамент земельных ресурсов г. Москвы)

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика
Кадастровый (или условный) номер	77:01:005004:162
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
Текущее использование	Размещение парковки для автомобилей, благоустройство территории
Объекты недвижимости, расположенные на участке	Отсутствуют

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

Рисунок 6.3

Ситуационный план земельного участка площадью 966,0 кв. м



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

Табл. 6.6

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 Вржский переулок, д. 8
Правообладатель объекта	ООО УК "НРК-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"8
Вид права	Право аренды
Правоустанавливающий документ	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-01-037466 от 13.06.2012 г.

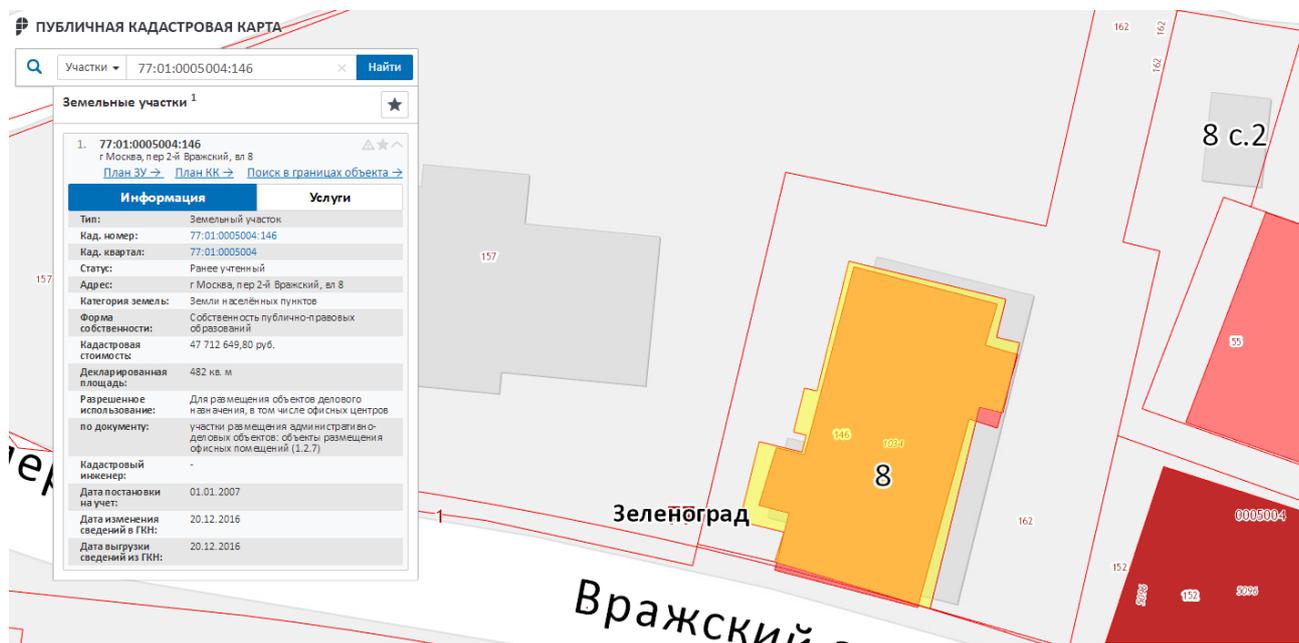
⁸ Право собственности принадлежит Департаменту городского имущества г. Москвы (ранее – Департамент земельных ресурсов г. Москвы)

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика
Кадастровый (или условный) номер	77:01:005004:146
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
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 6.4

Ситуационный план земельного участка площадью 482,0 кв. м



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

6.5.2. Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого здания

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

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

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

На здание приходится земельный массив совокупной площадью 1 448,0 кв. м, состоящий из двух смежных участков площадью 966,0 кв. м и 482,0 кв. м соответственно. При этом земельный участок площадью 966,0 кв. м. позволяет разместить небольшой паркинг (11 машиномест).

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

Табл. 6.7

Технико-экономические показатели нежилого здания

Наименование параметра, ед. изм.	Значение	Источник информации
Общая характеристика объекта		
Наименование объекта недвижимости	Особняк	
Назначение объекта	Нежилое	Согласно визуальному осмотру
Текущее использование	Офисное	
Тип объекта недвижимости	ОСЗ	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АД № 300691 от 28 мая 2007 г.
Балансовая первоначальная стоимость, руб.	240 517 000,0	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 30 июня 2017 г.
Остаточная стоимость, руб.	11 363 007	Выписка из технического паспорта на здание (строение) № 541/2 от 4 сентября 2007 г.
Год постройки	2004	
Срок полезной службы, лет	85 ⁹	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	–
Площадь общая, кв. м:	1 446,20	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АД № 300691 от 28 мая 2007 г.
в том числе:		
площадь основная, кв. м	871,30	Экспликация к поэтажному плану здания № 7752-р от 20 сентября 2005 г.
площадь вспомогательная, кв. м	574,90	Стандарт измерения площади - БТИ
Арендопригодная площадь, кв. м	1 446,20	
Общая площадь наземной части здания, кв. м	1 065,20	
Общая площадь подземной части здания, кв. м	381,00	Экспликация к поэтажному плану здания № 7752-р от 20 сентября 2005 г.
Этажность	1-2 этаж, мансарда, цоколь	
Наличие подвального помещения	Отсутствует	
Наличие цокольного помещения	Есть	
Наличие (отсутствие) парковочных мест	Есть (организованная наземная парковка)	
Наличие (отсутствие) перепланировок	Фактическая планировка помещений соответствует поэтажному плану БТИ	Согласно визуальному осмотру
Состояние отделки	Люкс10	
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	+	

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

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

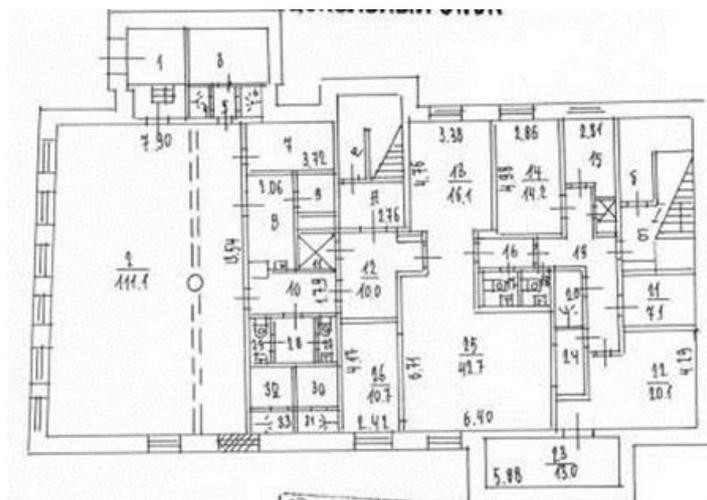
Наименование параметра, ед. изм.	Значение	Источник информации
Водоснабжение	+	
Канализация	+	
Электроосвещение	+	
Система пожарной сигнализации	+	
Интернет	+	
Телефон	+	
Охранные системы	+	

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Ниже представлен поэтажный план здания.

Рисунок 6.5

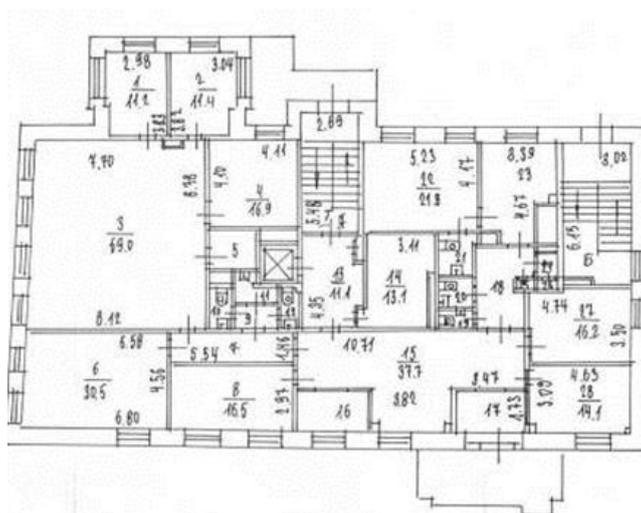
Схематическое изображение цокольного этажа



Источник информации: данные технической документации на здание

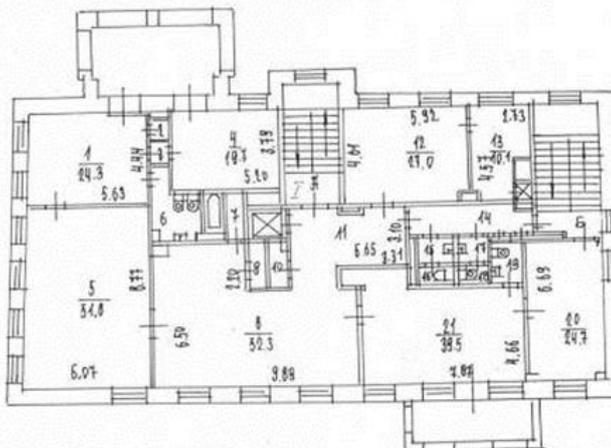
Рисунок 6.6

Схематическое изображение первого этажа



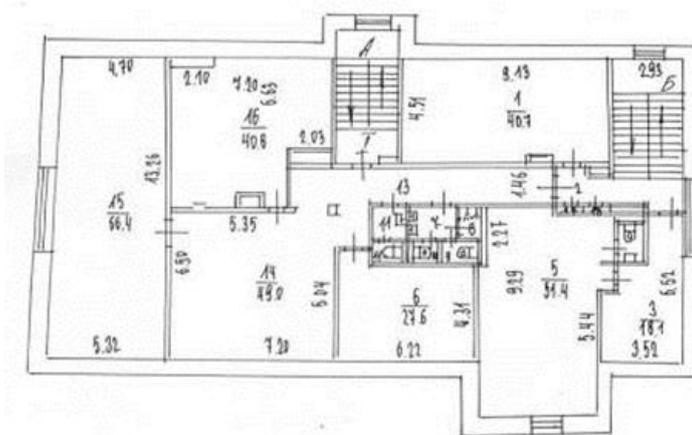
Источник информации: данные технической документации на здание

Схематическое изображение второго этажа



Источник информации: данные технической документации на здание

Схематическое изображение мансарды



Источник информации: данные технической документации на здание

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

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

Фотографии оцениваемого здания приведены ниже.

Фотография 6.1

Фасад здания



Источник информации: данные визуального осмотра

Фотография 6.2

Внутренние помещения объекта оценки







Источник информации: данные визуального осмотра

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

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

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

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

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

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

Основные показатели развития экономики

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

Табл. 7.1

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

Наименование показателя	2015 г.	4 кв. 2016	2016 г.	Янв. 2017 г	Фев. 2017 г.
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности (ИБВЭД)	-4,1	0,8	0,4	2,1	
Промышленное производство -к предыдущему месяцу с исключением сезонности*	-08	1,7	1,3	2,3	-2,7
Производство сельхозпродукции	2,6	5,0	4,8	0,6	0,2
Оборот розничной торговли	-10	-4,8	-5,2	-2,3	-2,6
Уровень безработицы**/с исключением сезонности***	5,6	5,4	5,5	5,6/5,3	5,6/5,3
Номинальная заработная плата	5,1	7,7	7,8	8,3	6,0
Реальная заработная плата	-9,0	1,8	0,7	3,1	1,3
Объем строительства	-4,8	-2,0	-4,3	-2,4	-4,5

Источник информации: http://www.cbr.ru/dkp/inf_com/ec_2017-03.pdf

* Здесь и далее динамика показателей с исключением сезонности может быть уточнена при поступлении новых данных статистических наблюдений.

** В % к экономически активному населению.

*** Оценка Банка России.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в I квартале 2017 года

В феврале 2017 г. экономическая активность продолжила восстанавливаться. По оценкам Банка России, с учетом устранения календарного фактора промышленное производство в годовом сопоставлении выросло на 1,0 – 1,5%. Годовой прирост инвестиций в основной капитал в I квартале 2017 г. оценивается на уровне 1 – 3%. При этом восстановление роста потребительского спроса еще не обрело устойчивость.

Производство инвестиционных товаров сократилось после существенного роста в январе. Вместе с тем снижение показателей инвестиционной активности в феврале было небольшим, и в целом за I квартал 2017 г., по оценкам Банка России, инвестиции в основной капитал увеличатся на 1 – 3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В квартальном сопоставлении (с устранением сезонности) показатель также вырастет. Оживление инвестиционной активности во многом обусловлено ожидаемым восстановлением спроса, снижением макроэкономической неопределенности, а также повышением доступности инвестиционного импорта в условиях укрепления рубля.

В условиях низкой инфляции и восстановления производственной активности реальная заработная плата увеличивалась. Реальные располагаемые денежные доходы населения после повышения в январе 2017 г., связанного с проведением единовременной выплаты пенсионерам, ожидаемо вернулись на уровень ноября-декабря 2016 года.

На этом фоне в ежемесячном сопоставлении продолжилось оживление потребительской активности, сдерживаемое склонностью населения к сберегательной модели поведения. При этом восстановление потребительского спроса пока не обрело устойчивость: оборот розничной торговли еще не вернулся к уровню начала 2016 г. с учетом устранения календарного фактора. С учетом этого, по оценкам Банка России, в I квартале 2017 г. годовой темп сокращения расходов на конечное потребление домашних хозяйств составит 1 – 2%. При этом по сравнению с предыдущим кварталом с учетом устранения сезонности ожидается рост показателя.

В феврале 2017 г. производство потребительских товаров сократилось по сравнению с предыдущим месяцем с учетом устранения календарного фактора. Такая динамика их выпуска связана с тем, что потребительский спрос восстанавливается медленно и неустойчиво.

В дальнейшем восстановление экономической активности продолжится.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году - 12,9 % и 15,5 % соответственно).

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

В феврале 2017 г. годовая инфляция замедлилась до 4,6%, что несколько ниже прогнозной траектории Банка России. Месячный рост потребительских цен с исключением сезонности замедлился, по оценке, до низкого уровня (0,1%). Снизились темпы удорожания непродовольственных товаров и услуг, подешевели продукты питания. При этом заметно подорожали пассажирские перевозки железнодорожным транспортом, что было обусловлено особенностями графика внутригодовых изменений тарифов, и ценовой всплеск носил кратковременный характер.

Сближение инфляции с целевым уровнем 4% происходит в условиях более уверенного восстановления экономической активности, что указывает на сохранение потенциала снижения ключевой ставки в первом полугодии. Тем не менее сохраняются проинфляционные риски, в первую очередь связанные с исчерпанием действия временных факторов (укрепления рубля и высокого предложения продовольствия), ускорением роста цен производителей, неустойчивым снижением инфляционных ожиданий. Ограничить инфляционные риски позволит поддержание умеренно жестких денежно-кредитных условий.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону - как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства - ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов - после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов -повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов - после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1 -ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов - динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

По оценкам Банка России, годовой прирост ВВП в I квартале 2017 г. составит 0,4 – 0,7%, что соответствует увеличению показателя на 0,1 – 0,4% по сравнению с предыдущим периодом с учетом устранения сезонности.

7.2. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2017 г.¹¹

7.2.1. Классификация¹²

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,

¹¹ Данный обзор подготовлен с использованием данных компаний Naibecar, Colliers, Knightfrank и Jones Lang LaSalle и печатных аналитических изданий.

¹² Анализ рынка офисных особняков г. Москвы составлен на основании информации, представленной в сети Интернет: <http://news.ners.ru/eksperty-rasskazali-o-tsenakh-na-rynke-ofisnykh-osobnyakov-moskvy.html>, АН "МИЭЛЬ" (<http://www.miel.ru/lenta/detail/3877/>), http://xmetra.ru/article/Ofisnye_osobnyaki.html

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

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

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

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

7.2.2. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений по продаже, в ставке аренды помещений, заполняемости объекта и ставке капитализации.

Основываясь на проведенном анализе НЭИ, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта оценщик считает его эксплуатацию в качестве административного здания.

7.2.3. Общая ситуация

Основная активность клиентов сейчас формируется за счет переездов уже присутствующих на рынке небольших компаний. Доля нового бизнеса ограничена. Интерес к площадкам под строительство и объем офисов класса А на высокой стадии готовности являются позитивными предпосылками для восстановления темпов ввода качественных площадей.

В 1 кв. 2017 года рынок офисной недвижимости вырос на 0,3% относительно 4 кв. 2016 года. Информация представлена ниже.

Рисунок 7.1

Объем ввода бизнес-центров (классы А, В+, В), тыс. кв. м.



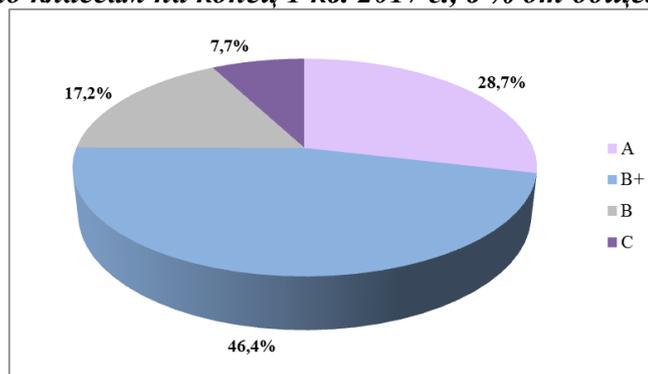
Источник информации: <http://naibecar.com/research/>

Согласно представленным данным прирост общей площади по итогам 1 квартала 2017 года составил 90,0 тыс. кв. м (GVA). По сравнению с 2015 годом, динамика ввода офисных площадей остаётся низкой (текущий показатель почти в 2 раза ниже результата 1 кв. 2015 года).

По оценкам компании NAIВесар объем предложения офисных площадей в 1-ом квартале 2017 г. составил чуть выше 15 872 тыс. кв. м (GLA). Общий объем предложения достиг 14 645 тыс. кв. м (GLA) – для классов А, В+, В; с учетом класса С – 1 227 тыс. кв. м. Ниже представлена структура объема предложения.

Рисунок 7.2

Объем по классам на конец 1 кв. 2017 г., в % от общего объема



Источник информации: <http://naibecar.com/research/>

Согласно представленным данным наибольшая доля в объеме предложения по итогам 1 кв. 2017 года приходится на офисные помещения класса В+ - 46,4%, на долю класса А приходится 28,7% помещений, наименьшую долю занимают офисные помещения класса С - 7,7%.

Уровень обеспеченности офисными площадями составляет по итогам 1 кв. 2017 г. в среднем 1 282 кв. м на 1000 жителей (с учетом класса С). В высококлассных сегментах (А и В+) на 1000 человек приходится 962 кв. м.

В таблице ниже приведены основные индикаторы рынка офисной недвижимости по итогам 1 квартала 2017 года.

Табл. 7.2

Основные индикаторы рынка, 1 квартал 2017 г. (высококласная офисная недвижимость)

Наименование показателя	Класс офисных объектов	
	А	В+
Общий объем офисных площадей по классам (GLA), тыс. кв. м	4 550	7 361
Введено в эксплуатацию по классам (GLA), тыс. кв. м	0	51,8
Доля вакантных площадей, %	21,3%	14,3%
Арендные ставки на конец 1 квартала 2017 г. (без учета НДС и эксплуатационных расходов), руб./кв. м/мес.*	1 980	1 430
Цены продаж, руб./ кв. м.*	110 000 - 350 000	

Источник информации: <http://naibecar.com>

* Цены предложения по продаже и аренде зданий (особняков) могут значительно превосходить значения указанного диапазона

7.2.4. Предложение

Результат 1 квартала 2017 года показал, что рынок еще испытывает на себе последствия кризисных явлений, и показатели ввода пока находятся на минимальных рыночных значениях.

Объем ввода в 1 кв. 2017 года составил 51,8 тыс. кв. м (GLA), что на 16% выше показателей предыдущего квартала и сопоставимо с результатами аналогичного периода 2016 года. Весь введенный в 1 квартале 2017 года объем относится к одному объекту сегмента В+, расположенному за пределами ТТК, в ЮЗАО.

Объекты, введенные в 1 квартале 2017 года

Название бизнес-центра	Адрес расположения	Округ	Класс	Общая площадь, тыс. кв. м	Арендопригодная площадь, тыс. кв. м
NEO GEO, корп. В (2 очередь)	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17	ЮЗАО	В+	90	51,8

Источник информации: <http://naibecar.com>

При этом сроки сдачи объектов, которые ожидалось к вводу в 1 кв. 2017 года были перенесены. Так, объекты в составе ММДЦ "Москва-Сити" ("Федерация-Восток" и "IQ-квартал") перенесены на II полугодие 2017 г., БЦ Neopolis – на 1 кв.2018 г.

В отчетном периоде было анонсировано несколько крупных сделок по покупке бизнес-центров:

- "Россельхозбанк" стал владельцем офисного центра «Инком сити» (класс В+) площадью около 10 тыс. кв. м. Сумма сделки оценивается в сумму от 1,2 млрд до 2,5 млрд руб.
- "Локо-Банк" приобрёл у компании "Галс-Девелопмент" 4,5 тыс. кв. м в башне «Б» БЦ SkyLight (класс А).

Анонсированы планы по новому строительству:

- В рамках проекта бизнес-парка "Ростех-Сити" на территории бывшего Тушинского аэродрома планируется строительство 380 тыс. кв. м офисных площадей. Сроки не анонсируются.
- Согласовано строительство второй очереди башни "Империя-Тауэр", состоящей из 2-х корпусов. В одном из корпусов предполагается разместить офисы. Срок реализации проекта – 2019 год.
- Деловой центр площадью 27 тыс. кв. м. разместится в городском квартале «Ривер парк». Застройщик ООО «Речников инвест» планирует завершить строительство не раньше 3 кв. 2018 г.
- ООО «Адамант» построит в деревне Картамазово «Новой Москвы» МФК (в т.ч. офисные помещения) общей площадью 13,1 тыс. кв. м. Сроки не анонсируются.

Предложение на особняки

В целом в Москве насчитывается более 600 офисных особняков и ОСЗ, используемых по коммерческому назначению, что включает в себя как уже используемые объекты, так и выставленные на продажу лоты. Суммарная площадь особняков составляет порядка 600-800 тыс. кв. м. Основу рынка офисных особняков Москвы составляют исторические здания в ЦАО.

По итогам марта 2017 года, на территории Москвы в продаже находилось порядка 310 особняков, из которых 78% лотов сосредоточено в ЦАО. Общая площадь особняков в ЦАО в продаже составила 296,7 тыс. кв. м.

В течение 1-го квартала 2017 г. объем предложения офисных особняков в ЦАО Москвы увеличился на 14% по сравнению с 4-м кварталом 2016 г. Ниже представлена структура предложения офисных особняков в ЦАО г. Москвы по итогам 1 квартала 2017 года.

Рисунок 7.3

Структура предложения офисных особняков на рынке продажи в ЦАО Москвы, %



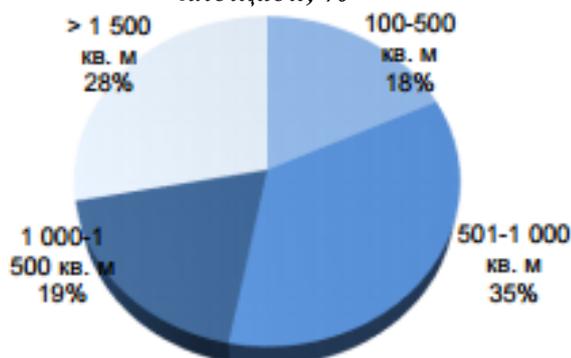
Источник информации: <http://blackwood.ru>

Согласно представленным данным в структуре предложения особняков в ЦАО по районам лидерами являются такие районы, как: Басманный, Замоскворечье, Таганский, Мещанский, Хамовники и Тверской, на которые суммарно пришлось 75% объема предложения офисных особняков на рынке. Совокупный объем предложения офисных особняков по данным районам составил 184 объекта.

Средняя площадь особняка в ЦАО составила 1 200 кв. м, при этом основной объем предложения особняков (35%) приходится на здания площадью 501-1 000 кв. м. Информация представлена ниже.

Рисунок 7.4

Структура предложения офисных особняков на рынке продажи в ЦАО Москвы по площади, %



Источник информации: <http://blackwood.ru>

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., составляя \$7,4 тыс. за кв. м. При этом данный показатель на 3% ниже значения аналогичного показателя на конец марта 2016 г.

Средняя удельная цена предложения офисных особняков в ЦАО в рублях снизилась до 417,7 тыс. руб. за кв. м, что на 8% меньше, чем по итогам 2016 г. и на 21% ниже, чем годом ранее.

Наиболее типичный диапазон удельных цен предложений в рублях на рынке офисных особняков в 1-м квартале 2017 г. составляет порядка 125 – 1 300 тыс. руб. за кв. м в зависимости от характеристик и локации объекта.

7.2.5. Спрос

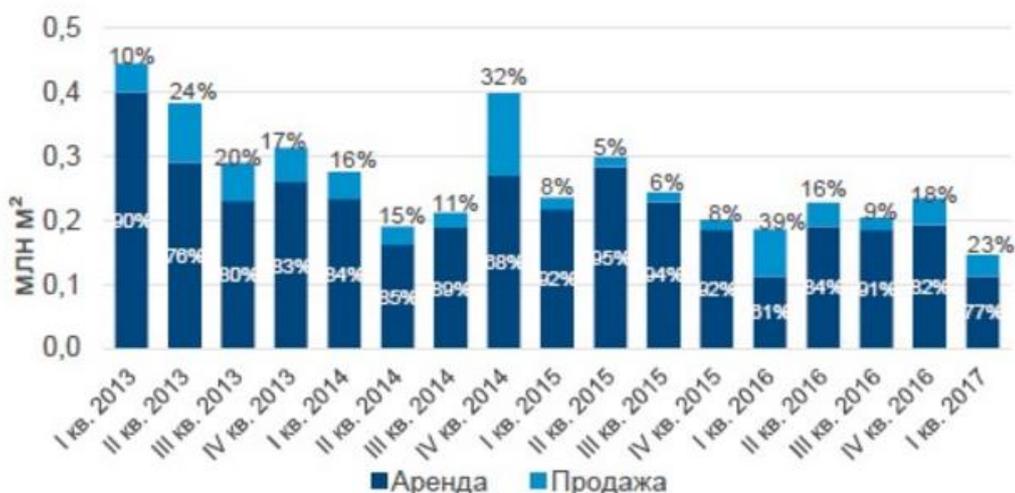
Начало года традиционно демонстрирует низкую активность рынка. Совокупный объем новых сделок составил около 145 000 кв. м, что на 38% ниже, чем в предыдущем квартале, и на 21% меньше, чем годом ранее (185 000 кв. м в 1 квартале 2016 года).

Средний размер сделки по аренде не превысил по итогам 1 квартала 2017 года 995 кв. м. В своем большинстве крупные, в особенности западные, арендаторы уже пересмотрели текущие условия аренды минимум на 2-3 года, и наиболее активны сейчас те небольшие компании, которые рассматривают возможность переехать из старых офисов в более качественные.

Больше половины – 53% арендованных и купленных площадей – сконцентрировано в ЦДР (Центральный деловой район). Другие востребованные офисные помещения расположены в бизнес-центрах в Ленинградском субрынке и в ММДЦ «Москва-Сити», где было заключено 9% и 7% сделок в 1 квартале 2017 года.

Рисунок 7.5

Объем проданных и арендованных офисных помещений в Москве



Источник информации: <http://www.colliers.com>

ТОП-3 крупнейших сделок отчетного периода:

- компания "Яндекс" арендовала 10,3 тыс. кв. м в бизнес-парке "Аврора" (класс А) под дополнительный офис;
- французская фармкомпания АО "Сервье" стала арендатором 6,6 тыс. кв. м в БЦ класса А «Белые Сады»;
- немецкая страховая компания ERGO заключила договор об аренде 3,2 тыс. кв. м в БЦ Silver City (класс А), сроком на 5 лет.

Далее представлены основные сделки по купле и аренде офисных помещений, совершенные в 1 квартале 2017 года.

Табл. 7.4

Основные сделки по купле и аренде офисных помещений, совершенные в 1 квартале 2017 года

№ п/п	Название здания	Класс	Общая площадь, тыс. кв. м	Покупатель / арендатор	Тип сделки
1	Аврора	A	10 300	Яндекс	Аренда
2	Белые Сады	A	6 600	АО «Сервье»	Аренда
3	Silver City	A	3 175	ERGO	Аренда
4	Башня Империя (Москва Сити)	A	2 700	Центр поддержки малого бизнеса	Аренда
5	РТС Таганский	B+	2 400	X5 Retail Group	Аренда
6	Инком Сити	B+	10 000	Россельхозбанк	Продажа

№ п/п	Название здания	Класс	Общая площадь, тыс. кв. м	Покупатель / арендатор	Тип сделки
7	Сириус Парк	B+	1 447	Управление ВОЛС-ВЛ	Аренда
8	Евразия	A	14 740	ВТБ	Продажа

Источник информации: <http://naibecar.com> ; <http://dev.ricci.ru>

Наибольший объем сделок по аренде и продаже офисных помещений в Москве пришелся на сектор банковских и финансовых услуг (48%). Информация представлена ниже.

Рисунок 7.6

Распределение сделок по отраслям по итогам 1 квартала 2017 г.



Источник информации: <http://dev.ricci.ru>

Спрос на особняки

Обособники 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.

Данный сегмент офисной недвижимости в меньшей степени подвержен макроэкономическим факторам — даже в пики кризисных периодов (2009 и 2015 годы) глубина падения спроса на офисные особняки в г. Москве была меньшей, чем на классические БЦ.¹³

7.2.6. Вакантность

Табл. 7.5

Уровень вакантности офисных помещений по итогам 1 кв. 2017 года

Показатель	A	B+	B	C
Уровень вакантности	21,3%	14,3%	10,2%	8,4%

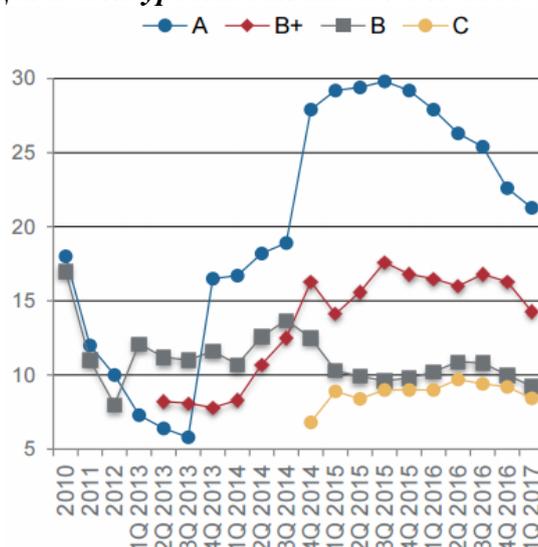
Источник информации: <http://naibecar.com>

Средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 16,1%, снизившись относительно 4 кв. 2016 года на 10,1% или 1,8 п.п. Далее представлена динамика уровня вакансии по классам.

В соответствии с аналитикой (Rway № 266, май 2017) уровень вакантности офисных площадей класса А по состоянию на 1 кв. 2017 г. составляет 19,3%, класса В - 15,9%, класса С - 12,5%.

Рисунок 7.7

Динамика уровня вакансии по классам, %



Источник информации: <http://naibecar.com>

Несмотря на снижающиеся в последние два года объемы нового строительства, на данный момент на рынке качественных офисных помещений свободно около 2,9 млн. кв. м площадей. Сейчас каждый шестой квадратный метр остается вакантным. При этом данный объем имеет неравномерное распределение по географии Москвы.

В ЦАО уровень свободных площадей по всем классам является одним из самых низких. На конец марта показатель здесь составляет 10,8%. Однако, в абсолютном выражении здесь сосредоточено наибольшее количество свободных площадей, а именно 700 тыс. кв. м. Это является 1/4 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

Наибольший уровень пустующих офисных помещений класса А сохраняется в районах "ЮВАО до ЧТК" (65,4%) и "ВАО до ЧТК" (60,8%), здесь сосредоточены единичные крупные объекты данного класса с высокой вакансией. В ЦАО в классе А количество свободных площадей за квартал уменьшилось на 0,4 п.п. до 16,5%.

В ММДЦ "Москва-Сити" совокупная площадь незанятых офисов по итогам 1 квартала составила 18,2%.

¹³ <http://www.rbcplus.ru/partners/57c4c2c97a8aa91f46f01279>

В классе В+ отмечена явно выраженная тенденция к росту заполняемости площадей вне ТТК по сравнению с 4 кв. 2016 года – снижение вакансии с 19,2% до 16,0% (на 16,3%). Существенное снижение доли вакантных площадей произошло в классе С внутри ТТК: с 11,5% до 8,8% (на 23,1%).

7.2.7. Коммерческие условия

В 1 кв.2017 года высококлассный сегмент показал прирост арендных ставок к 4 кв.2016 года: в классе А – в среднем на 4,8% (в зависимости от типа); в классе В+ - на 7,5%; классе В – на 4,7%. Наибольший вклад в рост арендных ставок в классе А внесли объекты с локацией внутри ТТК. Ставки в классе В+ росли как за счёт объектов внутри ТТК, так и за счёт объектов за его пределами. Далее представлены средние арендные ставки на рынке офисной недвижимости по итогам 1 квартала 2017 года.

Табл. 7.6

Средние арендные ставки на конец 1 квартала 2017 года (без учета НДС и эксплуатационных расходов)*

	руб./кв. м./мес.	руб./кв. м./год
Класс А		
Центральный деловой район (ЦДР)	2 130	25 560
Вне ЦДР, внутри ТТК	2 100	25 200
Вне ТТК	1 350	16 200
В среднем по классу на рынке	1 980	23 760
Класс В+		
Центральный деловой район (ЦДР)	1 770	21 240
Вне ЦДР, внутри ТТК	1 420	17 040
Вне ТТК	1 170	14 040
В среднем по классу на рынке	1 430	17 160
Класс В		
Центральный деловой район (ЦДР)	1 390	16 680
Вне ЦДР, внутри ТТК	1 280	15 360
Вне ТТК	1 000	12 000
В среднем по классу на рынке	1 110	13 320
Класс С		
Вне ЦДР, внутри ТТК	1 050	12 600
Вне ТТК	810	9 720
В среднем по классу на рынке	880	10 560

Источник информации: <http://naibecar.com>

* Цены предложения по аренде зданий (особняков) могут значительно превосходить значения указанного диапазона

Согласно представленным данным средняя арендная ставка на офисные помещения в классе А составила 1 980 руб./кв. м/мес. без учета НДС и эксплуатационных расходов, в классе В+ - 1 430 руб./кв. м/мес., в классе В – 1 060 руб./кв. м/мес., в классе С - 880 руб./кв. м./мес. На фоне роста ставок сократился разрыв между классами А и В+ (с 30% до 28%), при этом увеличился разрыв между классами В и В+ (с 20% до 22%). Относительная разница между классами С и В осталась на прежнем уровне.

Как и на протяжении предыдущего года, изменения рублевых цен в сегменте продаж не наблюдается. Цена на офисные объекты и блоки в классе А, В варьируется в диапазоне 110 000–350 000 руб./кв. м.¹⁴

Как было отмечено ранее Средняя удельная цена предложения офисных особняков в ЦАО в рублях снизилась до 417,7 тыс. руб. за кв. м, что на 8% меньше, чем по итогам 2016 г. и на 21% ниже, чем годом ранее.

¹⁴ Источник информации: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_office_rus.pdf?la=ru-RU

Наиболее типичный диапазон удельных цен предложений в рублях на рынке офисных особняков в 1-м квартале 2017 г. составляет порядка 125 – 1 300 тыс. руб. за кв. м в зависимости от характеристик и локации объекта.

7.2.8. Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Оценщиком была рассчитана средняя ставка капитализации по рынку. Информация представлена ниже.

Табл. 7.7

Ставки капитализации

Аналитическое агентство	Ставка капитализации для офисных помещений, % (среднее значение)	Источник
Colliers	10,0%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/report_investment_ru.pdf?la=ru-RU
Jones Lang Lassalle	9,8%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Investment_Q4_rus.pdf?63189e9a-50c2-42fc-bd8f-d54ba81a9486
Knight Frank	10,0%	https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/599/documents/ru/moscow-investment-market-4665.pdf
http://www.konti.ru/	10,3%	http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf
Статриелт	9,0%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2017-goda
Среднее значение	9,8%	Расчеты Оценщика

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Ставка капитализации для офисных помещений находится в диапазоне от 9,0% до 10,3%, в среднем - 9,8%.

7.2.9. Операционные расходы

Согласно аналитике (Rway № 266, май 2017), операционные расходы для офисной недвижимости класса А составляют от 2 700 до 8 000 руб. за кв. м.

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

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по продаже и аренде административных зданий (особняков) в непосредственной близости от объекта оценки и сопоставимой по ценообразующим показателям. Выборка объектов офисной недвижимости представлена в таблице ниже.

Предложения по продаже административных зданий (особняков) в районе расположения объекта оценки

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги						
		1	2	3	4	5	6	7
Передаваемые имущественные права		Право собственности						
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка						
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение						
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июнь 2017						
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО						
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Арбат	Якиманка	Замоскворечье	Замоскворечье
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 20С3	г. Москва, Большой Левшинский пер., 1/11	г. Москва, Большой Саввинский пер., 2С9	г. Москва, 1-й Смоленский пер., 7	г. Москва, ул. Большая Полянка, 43С1	г. Москва, Садовническая ул., 72С2	г. Москва, Новокузнецкая ул., 40С1
	Ближайшая станция метро	Парк Культуры	Смоленская	Киевская	Смоленская	Полянка	Павелецкая	Павелецкая
	Удаленность от метро	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком			
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения						
	Линия застройки	Первая линия						
	Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание						
	Класс здания	A-B+						
	Общая площадь, кв. м	1 805,00	1 497,00	2 670,00	2 048,00	500,00	1 320,00	2 073,80
Физические характеристики	Вид права на земельный участок	Аренда						
	Наличие/отсутствие наземной парковки	Есть						
	Состояние отделки	Люкс						
Экономические характеристики	Назначение	Офисное здание						
Стоимостные	Цена предложения, руб. (с	670 000 000	560 000 000	1 063 620 000	827 260 000	169 000 000	308 000 000	950 000 000

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги						
		1	2	3	4	5	6	7
характеристики	учетом НДС) Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	371 191	374 081	398 360	403 936	338 000	233 333	458 096
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/sale/commercial/13802357/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158424259/	https://www.cian.ru/sale/commercial/6194069/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155640073/	https://www.cian.ru/sale/commercial/143803852/	https://www.cian.ru/sale/commercial/157663254/	https://www.cian.ru/sale/commercial/150845274/
	Контактные данные	8 (495) 730-68-80	8 (495) 776-75-79	8 (495) 730-68-80	8 (929) 560-62-24	8 (925) 517-39-33	8 (985) 220-85-84	8 (495) 933-49-94

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ показал, что цена предложения по продаже административных зданий (особняков) класса "А-/В+" в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 233 333 до 458 096 руб./кв. м с учетом НДС и без учета скидки на торг.

Табл. 7.9

Предложения по аренде административных зданий (особняков) в районе расположения объекта оценки

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги					
		1	2	3	4	5	6
Передаваемые имущественные права		Право аренды					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка					
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июнь 2017					
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Хамовники	Пресненский	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Пресненский
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 11С56	г. Москва, 2-я Звенигородская ул., 2/1С1	г. Москва, ул. Остоженка, 19С1	г. Москва, 1-й Зачатьевский пер., 3С1	г. Москва, ул. Остоженка, 17	г. Москва, 2-я Звенигородская ул., 2/1С1
	Ближайшая станция метро	Парк Культуры	Улица 1905 года	Парк Культуры	Парк Культуры	Парк Культуры	Улица 1905 года
	Удаленность от метро	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком
	Линия застройки	Первая линия					
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения					

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги					
		1	2	3	4	5	6
Физические характеристики	Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Класс	А	А	А	А	А	А
	Арендопригодная площадь, кв. м	1 300,00	2 400,00	1 500,00	2 990,00	1 136,00	2 417,00
	Состояние отделки	Люкс	Люкс	Люкс	Люкс	Люкс	Люкс
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Структура арендной ставки	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов					
		С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов					
		С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов					
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	-	-	-	-	-	-
	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	40 678	42 373	29 500	33 898	35 000	46 610
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/rent/commercial/149615643/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159231189/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153829636/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159234010/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153219547/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159229056/
	Контактные данные	8 (925) 849-97-47	8 (495) 589-47-44	8 (926) 018-99-91	8 (495) 768-37-33	8 (495) 730-68-80	8 (499) 350-05-60

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ показал, что цена предложения по аренде административных зданий (особняков) класса "А-/В+" в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 29 500 до 46 610 руб./кв. м без учета НДС и скидки на торг.

7.2.11. Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Информация о размере корректировки на торг была подтверждена в результате исследований рынка недвижимости и консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также согласно данным Сборника рыночных данных СРД 2017.

Табл. 7.1

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для объектов офисного назначения

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на торг, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее
1	Скидка на уторговывание арендных ставок объектов офисного назначения	-7,00%	-9,00%	-8,00%

Источник информации: Сборник рыночных данных СРД-20, май 2017 г.

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для объектов недвижимости, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов, ниже, чем меньших по площади объектах. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Величина корректировки вносится согласно данным портала "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на площадь для коммерческой недвижимости.

Табл. 7.2

Величина корректировки на площадь офисных объектов (для базового помещения до 100 кв. м)

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

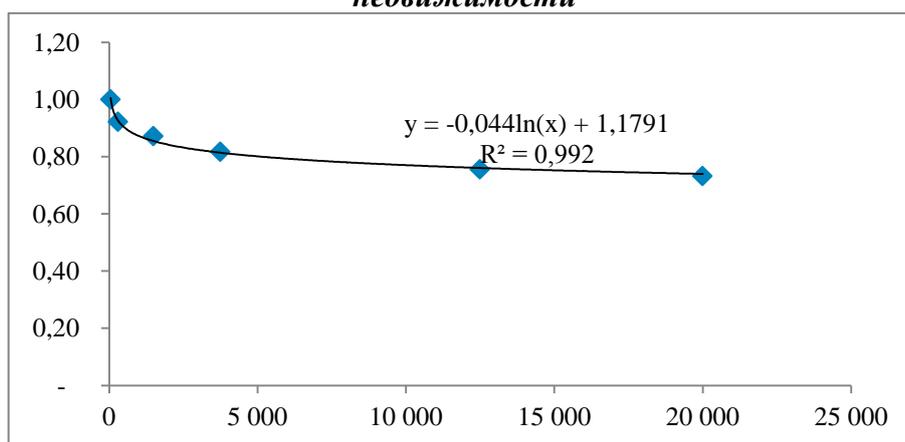
Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
Более 20 000 кв. м	-26,72%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1

Источник: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru>

Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости.

Рисунок 7.8

Зависимость стоимости 1 кв. м недвижимости от площади объекта для офисной недвижимости



Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица корректировок на площадь приведена ниже.

Табл. 7.3

Расчет корректировок на площадь

Площадь объектов-аналогов	Площадь объекта оценки					
	до 100 кв. м	от 100 до 500 кв. м	от 500 до 2500 кв. м	от 2 500 до 5 000 кв. м	от 5 000 до 20 000 кв. м	более 20 000 кв. м
до 100 кв. м	0,00%	-7,75%	-12,81%	-18,33%	-24,39%	-26,72%
от 100 до 500 кв. м	8,40%	0,00%	-5,49%	-11,47%	-18,04%	-20,56%
от 500 до 2500 кв. м	14,69%	5,80%	0,00%	-6,33%	-13,28%	-15,95%
от 2 500 до 5 000 кв. м	22,44%	12,95%	6,76%	0,00%	-7,42%	-10,27%
от 5 000 до 20 000 кв. м	32,26%	22,01%	15,32%	8,01%	0,00%	-3,08%
более 20 000 кв. м	36,46%	25,89%	18,98%	11,45%	3,18%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка на удаленность от станций метрополитена вводится, если расстояние от станции до объектов различается более чем на 5 минут пешком. Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на удаленность от станций метрополитена для коммерческой недвижимости.

Табл. 7.4

Корректировки на удаленность от станции метро

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

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

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Таблица корректировок на удаленность от станции метро приведена ниже.

Табл. 7.5

Матрица корректировок на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объекта-аналога				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком (5 мин. транспортом)	от 15 до 20 мин. пешком (5-7 транспортом)	от 20 мин. пешком (8 и более мин. транспортом)
до 5 мин. пешком	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 10 мин. пешком	-4,38%	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%
от 10 до 15 мин. пешком (5 мин. транспортом)	-8,07%	-8,07%	0,00%	4,58%	8,78%
от 15 до 20 мин. пешком (5-7 мин. транспортом)	-11,23%	-11,23%	-4,38%	0,00%	4,58%
от 20 мин. пешком (8 и более мин. транспортом)	-14,36%	-10,44%	-8,07%	-4,38%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Подробное описание расчета корректировок по ценообразующим параметрам представлено в Разделе 9.1.6 при определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

7.2.12. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости – это риелторские компании.

При этом важно отметить, что в ряде случаев явно неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т. п. – могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать "условно ликвидными". Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

При выборе стоимости для целей оценки залогового имущества, относящегося к группе "Ликвидное", необходимо исходить из условия погашения текущей задолженности за счет средств, вырученных от продажи имущества. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости в обмене.

При выборе стоимости для оценки залогового имущества, относящегося к группе "Условно ликвидное", необходимо исходить из условия возможности продажи имущества в составе имущественного или технологического комплекса (бизнес образующих активов) предприятия. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости при текущем использовании.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного с учетом консультирования с представителями предприятия. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

Срок экспозиции

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, схожих по основным характеристикам. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Такие сведения можно получить у риелторских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Табл. 7.10

Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-9	10-18

Источник информации: http://arb.ru/site/docs/other/Ком36_Rekom-2011-12-22.pdf с учетом изменений от 14.11.2016г. Положения Центрального банка России "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности" № 254-П.

На основании анализа рынка срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет 9 месяцев.

Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности.

7.2.13. Основные выводы и прогноз развития рынка офисной недвижимости

Основные выводы по рынку офисной недвижимости Москвы за 1 квартал 2017 года:

1. Сохраняется замедление темпов вывода на рынок новых офисных площадей. За 1 кв.2017 г. введен объем, сопоставимый с аналогичным периодом 2016 г., но в 2 раза меньший, чем за 1 кв. 2015 г. С начала 2016 г. основной объем (97%) вводимых

площадей приходится на сегмент В+, остальные 3% - на класс А. Объекты класса В и С на рынок не выводились.

2. Снижение доли вакантных офисных площадей. С конца 2016 г. продолжается снижение вакансии в офисных центрах по всем сегментам, что связано в том числе с позитивными изменениями в макроэкономике. Низкие объемы ввода в классе А привели к тому, что за год вакансия снизилась на 6,6 п.п.(24%). Быстрее заполняются офисы внутри ТТК. Об этом свидетельствуют и крупные сделки (от 1 тыс. кв. м) по аренде: 81% площадей арендованы в классе А, при этом почти все объекты расположены в ЦАО. В классе В+ уровень вакансии также существенно сократился – на 2,2 п.п. (13%) к 1 кв.2016 г. В сегментах В и С снижение доли вакантных площадей происходит более медленными темпами – менее 1 п.п. за год. Собственники подстраиваются под наиболее активных арендаторов – компании среднего и малого бизнеса, желающих улучшить условия аренды. С этой целью крупные помещения дробятся на более ликвидные мелкие офисы. Рынок остаётся рынком арендатора: сдаются или полностью готовые помещения или выполняется ремонт под клиента.
3. Наметилась тенденция к повышению арендных ставок в высококлассном сегменте А, В+, В. В 1 квартале 2017 года отмечается активное повышение заявленных арендных ставок по сравнению с концом 2016 г., в некоторых объектах рост составляет более 20%. Среднее повышение по классам составило: в классе А - на 4,8%, классе В+ - на 7,5%, и В – на 4,7%. Заявленные арендные ставки не являются окончательными, а служат предметом торга и зависят от местоположения объектов. Ожидается, что во 2 кв. 2017 года ситуация стабилизируется.
4. цена предложения по продаже административных зданий (особняков) класса "А-/В+" в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 233 333 до 458 096 руб./кв. м с учетом НДС и без учета скидки на торг.
5. Цена предложения по аренде административных зданий (особняков) класса "А-/В+" в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 29 500 до 46 610 руб./кв. м без учета НДС и скидки на торг.

До конца 2017 года планируется ввод порядка 424 тыс. кв. м (GLA) офисных площадей. Из этого объёма более 60% придётся на 3 квартал 2017 года за счёт ожидаемого ввода крупных объектов: Федерация «Восток», «IQ-квартал», «Оазис», «Большевик (2 очередь)». Во втором квартале ожидается ввод 1 объекта класса А площадью 7,1 тыс. кв. м (GLA). С учётом того, что ввод большого объема площадей откладывается, во 2 квартале 2017 года может продолжиться тенденция к росту заполняемости объектов, особенно класса А.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

8.1. Общие сведения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Анализ вариантов использования условно свободных участков

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

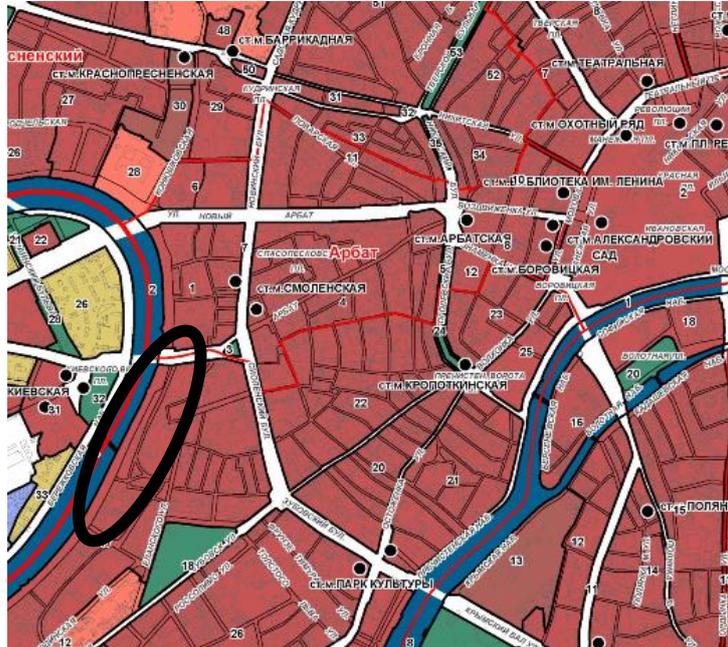
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

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

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

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

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



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

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

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

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

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

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

Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к следующим выводам:

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

Итог вышеизложенного представлен в Табл. 8.1.

Табл. 8.1

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

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

Источник информации: анализ наиболее эффективного использования, проведенный Оценщиком

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

8.3. Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1.1. Обоснование выбора метода оценки

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.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта сравнительным подходом. Описание алгоритма расчета в рамках подходов приведено в соответствующих разделах настоящего отчета.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹⁵.

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

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

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

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

9.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик

¹⁵ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

9.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения

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

В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж Оценщик выделил следующие элементы сравнения.

Табл. 9.1

Элементы сравнения	
Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Удаленность от метро
	Линия застройки
Физические характеристики	Ближайшее окружение
	Тип недвижимости
	Класс здания
	Площадь общая, кв. м
	Вид права на земельный участок
	Наличие/отсутствие наземной парковки
Экономические характеристики	Состояние отделки
	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

9.1.4. Выбор объектов-аналогов

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 так же использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

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. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 9.2

Перечень источников информации	
Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены"	www.avito.ru
"Из рук в руки" и др.	http://www.cian.ru
	http://www.realty.dmir.ru
	http://fortexgroup.ru
	http://restate.ru
	http://www.beboss.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В расчетах оценщиком использовалась только часть в наибольшей степени сопоставимых объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. прочие объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете стоимости объекта оценки из-за применения значительных стоимостных корректировок.

9.1.5. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже настоящего отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а также по результатам телефонных переговоров.

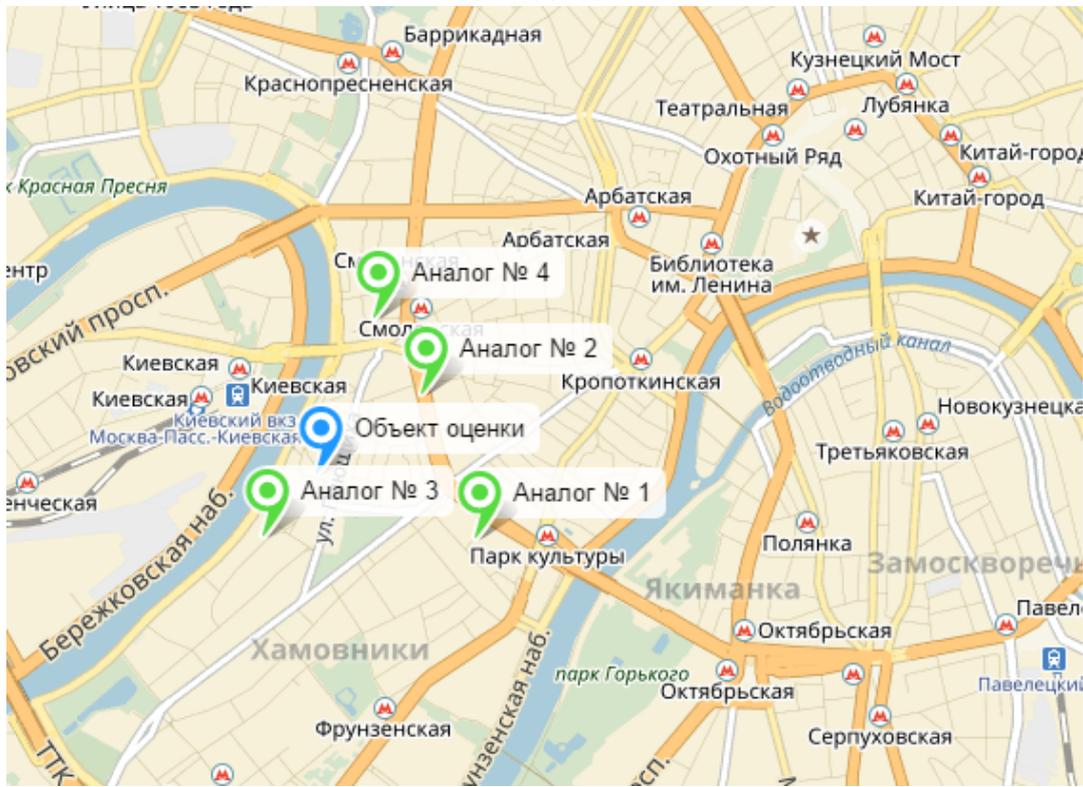
Репрезентативная выборка объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Арбат
	Адрес расположения	г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 20С3	г. Москва, Большой Левшинский пер., 1/11	г. Москва, Большой Саввинский пер., 2С9	г. Москва, 1-й Смоленский пер., 7
	Ближайшая станция метро	Киевская	Парк Культуры	Смоленская	Киевская	Смоленская
	Удаленность от метро	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 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
Физические характеристики	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Класс здания	А-В+	А-В+	А-В+	А-В+	А-В+
	Общая площадь, кв. м	1 446,20	1 805,00	1 497,00	2 670,00	2 048,00
	Вид права на земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Наличие/отсутствие наземной парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Экономические характеристики	Состояние отделки	Люкс	Люкс	Люкс	Люкс	Люкс
	Назначение	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	670 000 000	560 000 000	1 063 620 000	827 260 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	371 191	374 081	398 360	403 936
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/13802357/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158424259/	https://www.cian.ru/sale/commercial/6194069/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155640073/
	Контактные данные	-	8 (495) 730-68-80	8 (495) 776-75-79	8 (495) 730-68-80	8 (929) 560-62-24

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.1

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



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

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

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

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

Табл. 9.4

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

№ п/п	Элементы сравнения для объекта недвижимого имущества
1	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
2	Условия продажи (предложения)
3	Период между датами сделок (предложений) и оценки
4	Административный округ
5	Район
6	Адрес местоположения
7	Ближайшее окружение
8	Типичное использование окружающей застройки
9	Линия застройки
10	Тип недвижимости
11	Класс здания
12	Удаленность от метро
13	Вид права на земельный участок
14	Наличие/отсутствие наземной парковки
15	Состояние отделки
16	Назначение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

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

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

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

Табл. 9.5

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

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

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

В соответствии с данными СРД-20 (май 2017 г.) скидка на уторгование цена продажи объектов офисного назначения находится в диапазоне от 10 до 12%. В рамках настоящего Отчета величина скидки на торг была принята в размере 12%, что соответствует верхней границе диапазона.

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка на общую площадь

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

При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

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

Табл. 9.6

Корректировки на площадь для офисной недвижимости

Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
до 100 кв. м	0	

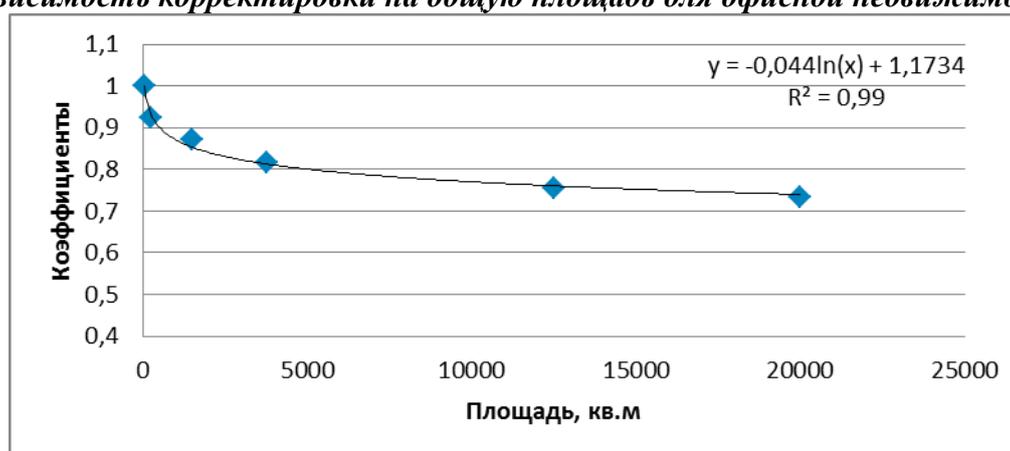
Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
от 100 до 500 кв. м	-7,75%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1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

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

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

Рисунок 9.2

Зависимость корректировки на общую площадь для офисной недвижимости



Источник информации: расчеты Оценщика

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

В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0,044 \times \ln(X) + 1,1734,$$

где:

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

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

Величина корректировки на общую площадь определена по следующему алгоритму:

$$\text{Кпл} = (\text{Коо}/\text{Коа} - 1) * 100\%$$

где:

Кпл - корректировка на площадь, %;

Коо - корректирующий множитель объекта оценки;

Коа - корректирующий множитель объекта - аналога.

Таким образом, Оценщиком была введена корректировка на размер общей площади в рамках настоящего Приложения для каждого объекта-аналога соответственно (см. табл. ниже).

Табл. 9.7

Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	1 446,20	1 805,00	1 497,00	2 670,00	2 048,00
Корректирующий множитель	0,853225	0,843474	0,851706	0,826247	0,837917
Величина корректировки		1,2%	0,2%	3,3%	1,8%

Источник информации: расчеты Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования¹⁶.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило:

чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки по формуле:

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

где:

- К – искомый весовой коэффициент;
- n – номер аналога;
- S1..n – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;
- S1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;
- S2– сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;
- Sn– сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;
- 1/Sn – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

¹⁶ Экономика недвижимости (Н. А. Щербакова).

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

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

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	371 191	374 081	398 360	403 936
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности				
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	371 191	374 081	398 360	403 936
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка				
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	371 191	374 081	398 360	403 936
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	326 648	329 192	350 556	355 463
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Июнь 2017				
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	326 648	329 192	350 556	355 463
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	326 648	329 192	350 556	355 463
Район	-	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Арбат
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	326 648	329 192	350 556	355 463
Адрес расположения	-	г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 20С3	г. Москва, Большой Левшинский пер., 1/11	г. Москва, Большой Саввинский пер., 2С9	г. Москва, 1-й Смоленский пер., 7
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	326 648	329 192	350 556	355 463
Ближайшая станция метро	-	Киевская	Парк Культуры	Смоленская	Киевская	Смоленская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	326 648	329 192	350 556	355 463
Удаленность от метро	-	От 5 до 10 минут пешком				
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	326 648	329 192	350 556	355 463
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения				

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	326 648	329 192	350 556	355 463
Линия застройки		Первая линия				
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	326 648	329 192	350 556	355 463
Тип недвижимости	-	Отдельно стоящее здание				
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	326 648	329 192	350 556	355 463
Класс здания	[кв. м]	A-B+	A-B+	A-B+	A-B+	A-B+
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	326 648	329 192	350 556	355 463
Общая площадь, кв. м	-	1 446,20	1 805,00	1 497,00	2 670,00	2 048,00
Корректировка	[%]	-	1,20%	0,20%	3,30%	1,80%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 568	329 850	362 125	361 862
Вид права на земельный участок	-	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 568	329 850	362 125	361 862
Наличие/отсутствие наземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 568	329 850	362 125	361 862
Состояние отделки	-	Люкс	Люкс	Люкс	Люкс	Люкс
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 568	329 850	362 125	361 862
Назначение	-	Офисное здание				
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	330 568	329 850	362 125	361 862
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	13,20%	12,20%	15,30%	13,80%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	7,58	8,20	6,54	7,25
Весовой коэффициент	[%]	-	25,63%	27,73%	22,11%	24,52%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	84 734,21	91 480,54	80 082,70	88 722,83
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	345 020			
Общая площадь объекта	[кв. м]	-	1 446			
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	498 968 322			
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-	422 854 510			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

9.2. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2.1. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

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

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

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

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации следующие:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
 - определение арендопригодной площади,
 - определение среднерыночной арендной ставки;
- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;

- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

9.2.2. Расчет величины доходов

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

Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

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

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

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

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

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

Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

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

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

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

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

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

Табл. 9.9

Перечень источников информации

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

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

При сопоставлении арендных ставок использовались следующие элементы сравнения:

Табл. 9.10

Элементы сравнения для арендной ставки

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

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

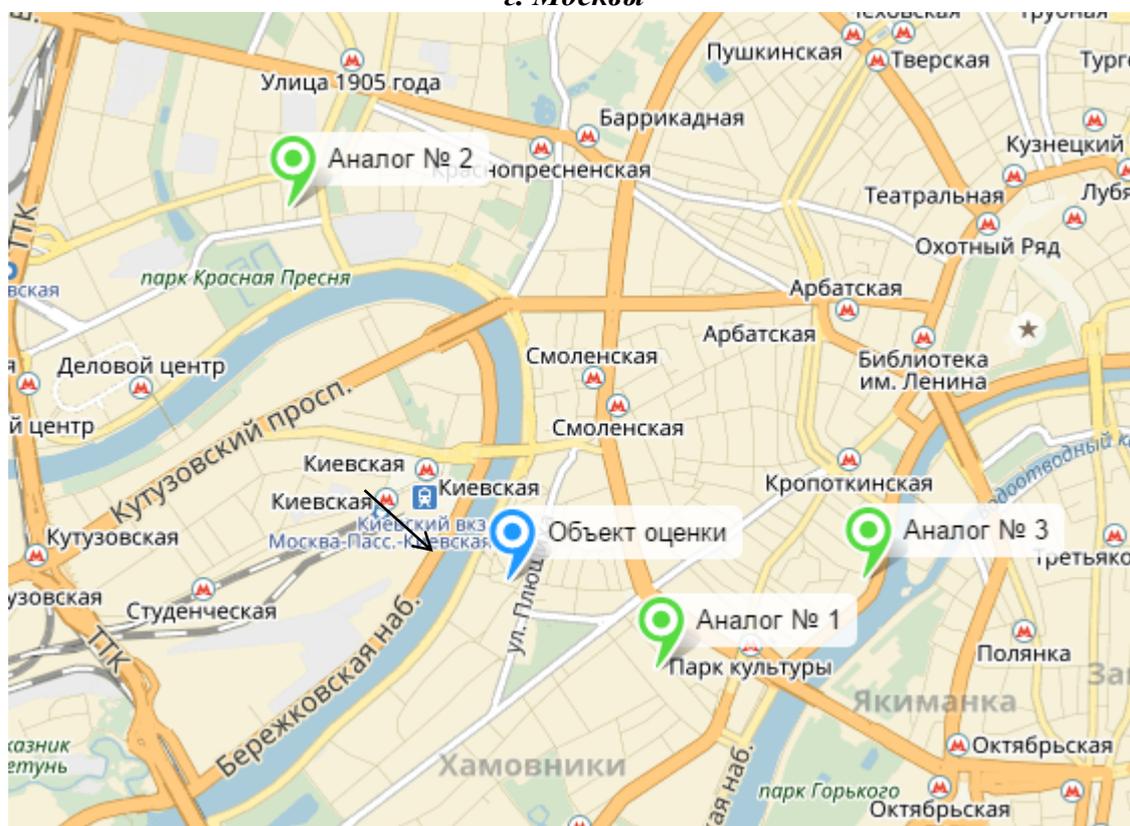
Результаты вышеизложенного представлены в табл. ниже, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе ресурсов Интернет.

Репрезентативная выборка объектов-аналогов

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)	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Хамовники	Хамовники	Пресненский	Хамовники
	Адрес расположения	г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 11С56	г. Москва, 2-я Звенигородская ул., 2/1С1	г. Москва, 1-й Зачатьевский пер., 3С1
	Ближайшая станция метро	Киевская	Парк Культуры	Улица 1905 года	Парк Культуры
	Удаленность от метро	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 10 до 15 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
	Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Физические характеристики	Класс	А-В+	А	А	А
	Арендопригодная площадь, кв. м	1 446,20	1 300,00	2 400,00	2 990,00
	Состояние отделки	Люкс	Люкс	Люкс	Люкс
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Структура арендной ставки	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	-	-	-	-
	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	-	40 678	42 373	33 898
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/149615643/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159231189/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159234010/
	Контактные данные	-	8 (925) 849-97-47	8 (495) 589-47-44	8 (495) 768-37-33

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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



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

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

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

Табл. 9.12

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

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

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

Табл. 9.13

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

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

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий предоставления аренды и внесение корректировки на торг

В соответствии с данными СРД-20 (май 2017 г.) скидка на уторгование арендных ставок объектов офисного назначения находится в диапазоне от 7 до 9%. В рамках настоящего Отчета величина скидки на торг была принята в размере 9,0%, что соответствует верхней границе диапазона.

Анализ характеристик местоположения

Корректировка на удаленность от метро

Подробное описание корректировки на удаленность от метро представлено в п. 7.2.11 настоящего Отчета.

Размер корректировок на удаленность от метро представлен в таблице ниже.

Табл. 9.1

Применение корректировки на удаленность от метро

Элементы группы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Удаленность от метро	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком
Корректировка	-	0,00%	0,00%	4,58%

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Таким образом, по отношению к объекту-аналогу № 3 будет применена повышающая корректировка в размере 4,58%.

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка на площадь

Подробное описание корректировки на площадь представлено в п. 9.1.6 настоящего Отчета.

Размер корректировок на площадь представлен в таблице ниже.

Табл. 9.14

Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	1 446,20	1 300,00	2 400,00	2 990,00
Корректирующий множитель	0,853225	0,857915	0,830938	0,821267
Величина корректировки		-0,5%	2,7%	3,9%

Источник информации: расчеты Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

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

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

Расчет среднерыночной величины арендной ставки

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Величина арендной ставки (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	40 678	42 373	33 898
Передаваемые имущественные права	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	40 678	42 373	33 898
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка			
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	40 678	42 373	33 898
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	37 017	38 559	30 847
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	37 017	38 559	30 847
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	37 017	38 559	30 847
Район	-	Хамовники	Хамовники	Пресненский	Хамовники
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	37 017	38 559	30 847
Адрес расположения	-	г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 11С56	г. Москва, 2-я Звенигородская ул., 2/1С1	г. Москва, 1-й Зачатьевский пер., 3С1
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	37 017	38 559	30 847
Ближайшая станция метро	-	Киевская	Парк Культуры	Улица 1905 года	Парк Культуры
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	37 017	38 559	30 847
Удаленность от метро	-	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	4,58%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	37 017	38 559	32 260
Линия застройки	-	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	37 017	38 559	32 260
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения			

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	37 017	38 559	32 260
Тип недвижимости	-	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	37 017	38 559	32 260
Класс	-	A-B+	A	A	A
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	37 017	38 559	32 260
Арендопригодная площадь, кв. м	-	1 446,20	1 300,00	2 400,00	2 990,00
Корректировка	[%]	-	-0,50%	2,70%	3,90%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	36 832	39 601	33 518
Состояние отделки (абсолютная корр)	-	Люкс	Люкс	Люкс	Люкс
Корректировка	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	36 832	39 601	33 518
Назначение объекта	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	36 832	39 601	33 518
Структура арендной ставки	-	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Корректировка	руб./кв.м	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	36 832	39 601	33 518
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	9,50%	11,70%	17,48%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	10,53	8,55	5,72
Весовой коэффициент	[%]	-	42,46%	34,47%	23,07%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	15 637,05	13 651,16	7 733,56
Средневзвешенная величина арендной ставки (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	37 022		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

9.2.3. Расчет величины расходов

Определение коэффициента недоиспользования

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

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

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = \frac{T_c}{(N_a + T_c)},$$

где:

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования;

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

N_a – период, на который заключается договор аренды.

В соответствии с аналитикой (Rway № 266, май 2017) уровень вакантности офисных площадей класса А по состоянию на 1 кв. 2017 г. составляет 19,3%. В рамках настоящего Отчета коэффициент недоиспользования был принят на уровне 19,3%.

Определение операционных расходов

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

Операционные расходы принято делить:

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

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

Согласно аналитике (Rway № 266, май 2017), операционные расходы для офисной недвижимости класса А составляют от 2 700 до 8 000 руб. за кв. м.

В соответствии со Справкой, предоставленной Заказчиком, величина расходов на содержание объекта, расположенного по адресу г. Москва, 2-й Вржский переулок, д. 8 за 2016 год составила 2 455 540 руб. без учета НДС. В рамках настоящего отчета величина операционных расходов для офисных помещений была принята по данным Заказчика.

Определение расходов на замещение

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта. Периодичность проведения ремонта составляет 20 лет для производственно-складской недвижимости (Согласно Положению о проведении планово-

предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений (<http://www.docload.ru/Basesdoc/1/1879/index.htm>) и 25 лет для офисной недвижимости (согласно ВСН 58-88). Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле:

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

где: $P_{\text{зам}}$ – ежегодные отчисления в фонд замещения;

$C_{\text{рем}}$ – стоимость капитального ремонта;

i – процентная ставка (средняя ставка для вклада для физических лиц и нефинансовых организаций в рублях на дату оценки на срок свыше года – 11,23 %¹⁷ (ББС № 5 (288)));

n – периодичность проведения капитального ремонта (периодичность проведения ремонта составляет 25 лет для объектов офисного назначения).

Капитальный ремонт, как правило, включает в себя следующие виды работ:

- разборка строительных конструкций;
- восстановление гидроизоляции стен, фундаментов, балконов, лоджий;
- ремонт и усиление стен, несущих конструкций;
- ремонт, усиление и замена перекрытий;
- ремонт и устройство перегородок;
- ремонт и замена кровли;
- ремонт и замена оконных и дверных проемов;
- ремонт и замена полов;
- ремонт и восстановление отделочных покрытий;
- ремонт фасадов с их утеплением.

Необходимо определить стоимость капитального ремонта 1 кв. м. коммерческой недвижимости.

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

Табл. 9.16

Расчет стоимости капитального ремонта офисных помещений, руб.

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

¹⁷<http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1705r.pdf>

Наименование компании	Интернет-источник	Капитальный ремонт	
		Стоимость работ с учетом НДС	Стоимость черновых материалов с учетом НДС
руб./кв. м			Стоимость отделочных материалов с учетом НДС
Полная стоимость ремонта без учета НДС, руб./кв. м		12 627	

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

Расчет резерва на замещение по каждому типу помещений представлен в таблице ниже.

Табл. 9.17

Расчет резерва на замещение

Наименование	Значение
	г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8
Стоимость капитального ремонта, руб./кв. м	12 627,12
Периодичность проведения капитального ремонта, лет	25
Депозитная ставка (средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в руб. сроком более 1 года)	11,23%
Резерв на замещение, руб./кв. м	86,87
Общая площадь, кв. м	1446,20
Резерв на замещение, руб.	125 626

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2.4. Расчет ставки капитализации

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

Согласно данным, приведенным в анализе рынка (Раздел 7.2.8 настоящего Отчета), ставка капитализации для офисных помещений г. Москвы находится в диапазоне от 9,0% до 10,3%. В рамках настоящего отчета Оценщик использовал ставку капитализации в размере 9,8%, то соответствует среднему значению диапазона.

9.2.5. Расчет стоимости методом прямой капитализации

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

Табл. 9.18

Определение стоимости методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
			г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 8
1	Арендопригодная площадь помещений	кв. м	1 446,2
2	Среднерыночная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб./кв. м/год	37 022
3	Потенциальный валовый доход (1*2)	руб.	53 540 898
4	Коэффициент экономического недоиспользования	%	19,30%
5	Потери от недоиспользования помещений	руб.	10 333 393
6	Действительный валовый доход (3*4)	руб.	43 207 505
7	Операционные расходы	руб.	2 455 540
8	Резерв на замещение	руб.	154 111
9	Чистый операционный доход (6-7-8)	руб.	40 597 854
10	Ставка капитализации	%	9,80%
11	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	414 263 820

Источник информации: расчеты Оценщика

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

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

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

Табл. 10.1

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. 10.2

Согласование результатов расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Подходы	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты (без учета НДС), руб.	Итоговые результаты (без учета НДС), руб., округленно
Сравнительный	422 854 510	50%	211 427 255	418 559 000
Доходный	414 263 820	50%	207 131 910	
Затратный	Не применялся	-	-	
Итого:		100%	418 559 165	

Источник информации: расчеты Оценщика

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

418 559 000 руб.

(Четыреста восемнадцать миллионов пятьсот пятьдесят 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.¹⁸

¹⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



ДОВЕРЕННОСТЬ № 40

г. Москва

«26» мая 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 Старшего руководителя проектов по оценке Козлову Татьяну Васильевну, паспорт 40 99 234781, выдан 12 отделом милиции Московского района Санкт-Петербурга, дата выдачи 27.09.1999г.:

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

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Подпись Козловой Татьяны Васильевны _____

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»



Подпись _____

В.А. Олейников

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

РОСГОССТРАХ



ПАО «РОСГОССТРАХ»

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

г. Москва,

«03» февраля 2016 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

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

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

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

не установлена

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

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

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

7. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

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

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

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

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

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

9.2. Заявление Страхователя с приложениями.

10. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

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

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

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО «Росгосстрах»

Адрес места нахождения:

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

ИНН: 5027089703

Расч. Счет: 40701810900000000187

в ПАО «РГС Банк» г. Москва

БИК: 044525174

Корр. Счет: 30101810945250000174


А.П.Шалин
Уполномоченный представитель
страховщика

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «ЭсАрджи-Оценка»

Адрес места нахождения: 105082,

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

ИНН 2221034139

Расч. Счет: 40702810138290030034

в Стромьинском ОСБ № 5281, Сбербанк

РФ ПАО г. Москва

Корр. Счет: 30101810400000000225

БИК 044525225


В.А.Олейников
Генеральный директор

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

☐ **8 (800) 200 99 77**

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ



ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «РОСГОССТРАХ»

Дополнительное соглашение № 1 к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.

г. Москва

«21» апреля 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Уполномоченного представителя Страховщика Шалина А.П., действующего на основании Доверенности № 1056-Д от «01» января 2016 г., с одной стороны, и ООО «ЭсАрджи-Оценка», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Олейникова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту - Соглашение) к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года (далее по тексту - Договор страхования) о нижеследующем:

1. По соглашению Сторон раздел **6 «СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ»** Договора страхования изложить в следующей редакции:

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

- 6.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «31» мая 2018 г.
6.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
6.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке. Тем не менее, в случае неуплаты очередного страхового взноса или его оплаты в меньшей, чем установлено настоящим Договором страхования, сумме, действие страхования не распространяется на страховые случаи, произошедшие в период времени с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в настоящем Договоре как дата уплаты очередного страхового взноса до 23.59 часов дня уплаты суммы задолженности.
6.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.
6.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

2. В связи с увеличением Срока действия по Договору страхования Страхователь обязуется уплатить дополнительную страховую премию в размере **438.937,00 (Четыреста тридцать восемь тысяч девятьсот тридцать семь и 00/100) рублей.**

Дополнительная страховая премия оплачивается Страхователем единовременно, безналичным перечислением на расчетный счет Страховщика в срок до «01» мая 2016 г., согласно выставленному счету на оплату.

3. Обязательства Сторон, не затронутые настоящим Соглашением, остаются в неизменном виде.

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до окончания срока действия Договора страхования.

5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. Подписи сторон
СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

М.П.

Шалин А.П.
Уполномоченный представитель Страховщика

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ЭсАрджи-Оценка»

М.П.

Олейников В.А.
Генеральный директор



ПАО СК «Росгосстрах»
Лицензия СИ № 0001 от 23 мая 2016 г.
Место нахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
ИНН: 7707067883, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

**Дополнительное соглашение № 2
к Договору (Полису) № 19/16/134/933
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
ОТ «03» ФЕВРАЛЯ 2016 Г.**

Россия, г. Москва

«12» января 2017 г.

Настоящим подтверждается, что:

- в связи с переименованием Страхователя Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрджи-Оценка» (ИНН: 2221034139, КПП: 770101001, ОГРН: 1022200911260, место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11.) на основании Протокола № 38 от 28 декабря 2016 года Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «ЭсАрджи-Оценка»

с 12 января 2017 г. реквизиты Страхователя в Договоре № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года излагаются в следующей редакции:

Наименование ООО «ЭсАрджи-Консалтинг»
Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ИНН: 2221034139, КПП: 770101001, ОГРН: 1022200911260
Расч. счёт: 40702810138290030034
в ПАО Сбербанк
Корр. счет: 30101810400000000225
БИК: 044525225
Адрес для корреспонденции: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11

Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 экземплярах (1 экземпляр – для Страховщика, 1 экземпляр 1 – для Страхователя), и является неотъемлемой частью Полиса.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»**

М.П. _____

Уполномоченный представитель

А.П.Шалин

Доверенность № 1056-Д от 01.01.2016 г.



**СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ЭсАрджи-Консалтинг»**

М.П. _____

Генеральный директор

В.А.Олейников



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

От имени Страховщика:

 М.П. /М.В. Агалжанова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «15» марта 2017 г.

ДОГОВОР № 1700SB4001107
страхования ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор

г. Москва

«02» марта 2017 г.

Страховое акционерное общество «ВСК», именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Исполнительного директора Дирекции страхования ответственности Центра корпоративного страхования Агаджановой Майи Вячеславовны, действующего на основании Доверенности №0528-Д от «23» января 2017 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг», именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Олейникова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор страхования о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

1.1. По настоящему Договору страхования Страховщик обязуется при наступлении страхового случая возместить в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности ущерб (имущественный вред) третьих лиц, а Страхователь обязуется уплатить страховую премию (страховые взносы) в установленные Договором страхования сроки.

1.2. Настоящий Договор страхования заключен и действует в соответствии с Правилами №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК» (в дальнейшем – Правила, Правила страхования), которые прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, применяются. Положения настоящего Договора страхования имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

1.3. **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.

1.4. **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».

1.5. **Территория страхования:** Российской Федерации (исключая зоны ведения боевых действий и официально объявленные зоны чрезвычайных ситуаций).

1.6. Договор страхования считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая (также по тексту **Выгодоприобретатель, Потерпевшее лицо**).

1.7. Правила страхования, заявление на страхование, заполненное Страхователем, а также другие документы, указанные в разделе 9 настоящего Договора страхования, являются его неотъемлемой частью.

2. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

2.1. **Страховым случаем** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором страхования, является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя

Страховое акционерное общество «ВСК»

страховой случай, Страховщик имеет право на компенсацию своих расходов на ведение дела за счет страховой премии, которую Страхователь уплатил или обязан уплатить по Договору страхования, если оплата страховой премии производится в рассрочку, а также на оставшуюся часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовал Договор страхования.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 10 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация,
 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
 ИНН 7710026574 КПП 997950001
 Р./сч. 40701810600020001241
 Кор./сч. 30101810400000000225
 Банк: ПАО Сбербанк г. Москва
 БИК 044525225
 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220
 Тел./Факс. (495) 727-44-44

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
 «ЭсАрДжи-Консалтинг»

Место нахождения: 105082, г. Москва, ул.
 Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11
 ИНН 2221034139
 Р./сч. 40702810138290030034
 Кор./сч. 30101810400000000225
 Банк: ПАО «Сбербанк России» г. Москва
 БИК 044525225
 Тел. + 7 (495) 797-30-31
 Факс: + 7 (495) 797-30-31
 e-mail: info@srgroup.ru, NikolaidisYS@srgroup.ru

От имени Страховщика:


 М.П.  /М.В. Агаджанова/

От имени Страхователя:


 М.П.  /В.А. Олейников/



82817EEC863B46CBAD2E6F2CFF4CF765

Форма № 50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ЭСАРДЖИ-КОНСАЛТИНГ"**

полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 0 2 2 2 0 0 9 1 1 2 6 0

внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

"12" января 2017 года
(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

2 1 7 7 7 4 6 2 5 0 5 1 5

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1	Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭСАРДЖИ-КОНСАЛТИНГ"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	ООО "ЭСАРДЖИ-КОНСАЛТИНГ"
4	ИНН	2221034139
5	КПП	770101001

Сведения о заявителях при данном виде регистрации

6	Вид заявителя	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
Данные заявителя, физического лица		
7	Фамилия	ОЛЕЙНИКОВ
8	Имя	ВЛАДИМИР
9	Отчество	АЛЕКСАНДРОВИЧ
10	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	463308990549

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

1

1

11	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
12	Документы представлены	на бумажном носителе
2		
13	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
14	Номер документа	14
15	Дата документа	27.12.2016
16	Документы представлены	на бумажном носителе
3		
17	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ
18	Документы представлены	на бумажном носителе
4		
19	Наименование документа	ПРОТОКОЛ
20	Документы представлены	на бумажном носителе
5		
21	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ НА ЕЛКИНУ А.П.
22	Документы представлены	на бумажном носителе

Лист записи выдан налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"12" января 2017 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный налоговый инспектор



Суханова Оксана Владимировна

Подпись, Фамилия, инициалы

МП



ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 0078330-0465829/16 ОО

«20» октября 2016 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 0078330-0465829/16ОО от «17» октября 2016 г. (далее – Договор страхования) с Ковалевым Дмитрием Александровичем на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных ООО «СК «Согласие» «11» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

2.4. При наступлении страхового случая возмещаются:

2.4.1. реальный ущерб.

3. Страховая сумма. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

3.2. Безусловная франшиза не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования нечисляется с 00 часов 00 минут «20» октября 2016 года до 24 часов 00 минут «19» октября 2017 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Остальные условия страхования в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

Страховщик
Заместитель начальника Отдела андеррайтинга по страхованию
общегражданской и профессиональной ответственности



Ржевская Е.М.
Ф.И.О
от 26.12.2015г.

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

г. Москва

«12» января 2017 г.

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

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

	В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «31» мая 2018 г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года. 2. Все прочие условия, не оговоренные в Полисе страхования регламентируются упомянутыми выше Правилами страхования, а также Договором страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года. 3. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Росгосстрах»

Филиал ПАО «Росгосстрах» в
 Москве и Московской области,

Шалин А.П.
 (Доверенность № 1056-Д от «01» января 2016 г.)

М.П.



**12.ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ
 ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ**

ДОКУМЕНТОВ,

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: " 2 8 МАЯ 2007 " г.

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

Субъект (субъекты) права Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сапсанские палаты" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 21.02.2007 за № 0754-94119836) под управлением ООО "Управляющая компания "НПК-Капитал (Эссет Менеджмент)" (ИНН: 7704572215; Место нахождения: 121019, г. Москва, ул. Знаменка, д.13, стр.1; Зарегистрировано: 26.09.2005, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, св-во серия 77 № 096453104, ОГРН: 1057748363892)

Вид права: общая долевая собственность

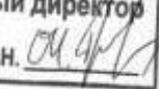
Объект права: Адрес: МОСКВА, пер. ВРАЖСКИЙ 2-й, д.8
 Наименование: все здание
 Назначение: нежилое
 Площадь: 1446,2 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 93488

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

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 2 8 МАЯ 2007 " года сделана запись регистрации № 77-77-12/009/2007-697

Регистратор  **ЛИГАЙ В.О.**

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
 Григоренко О.Н. 



Серия 77 АД  300691

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
 МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Кварт. № 541
 Инв. № 2

Кондоминиум № _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 8

по 2-му Вязовскому пер.

Центральное административного округа г. Москвы
 Составлен по состоянию на 1. января 1942 г.

I. Владение строениями в домовладении

Дата записи	№№ или литеры строен. по плану	Наименование владельца кондоминиума, ТСЖ	Долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного за регистрацию права собственности
1	2	3	4	5	6
		Завр. извещеие известиу фонду	S=1446.2 м ²	Св-во от гос. рег. права от 28.05.09	
		территориальности «Сводские		УСН № 93488	
		налата» (исключея регистр.		ФСФР России 21.02.07 г. № 0454-94119836	
		управление зарегистрирована		ООО «Управляющая	
		компания «НПК-Каньва (ЗАОС «Менеджмент»)			

② **Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы**

Учет запретов и арестов по фонду Л.С.

Наложено	Снято

II. Экспликация земельного участка

Дата записи	Наименование проезда	Площадь земельного участка		В том числе										
		по документам	фактическая	застроенная, м ²	в том числе					незастроенная, м ²	тротуары, дорожки, отмостки			
					под арками		открытые склоны, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по лотж.	всего, м ²	на них заасфальт.		всего, м ²	в том числе		грунт, м ²
					всего, м ²	на них заасфальт.						асфальт, м ²	прочие покр., м ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
21.03.08	2 ^{ой} Прогонский пер. п. 8		1318	510					808	60	43	11		
в т.ч. condominium (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				проезжая часть	в том числе				2-метровая полоса
				асфальт. покр.	прочие покр.	зеленые насажд.	прочая часть		асфальт. покр.	прочие покр.	грунт	зеленые насажд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
21.03.08	2 ^{ой} Прогонский пер.	200	88	88			112	112					43

IV. Основные экономические показатели строений в домовладении

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

числе														Подпись вносящего текущие изменения	
в том числе															
проезжая часть				площадки оборудов.		зеленые насаждения									
в том числе				детские, м ²	спортивные, м ²	всего, м ²	в том числе					прочие, бассейны, фонтаны и др. водные поверхнос- ти, м ²	грунт, м ²		прочие территории, м ²
всего, м ²	асфальт., м ²	прочие покрытия, м ²	грунт, м ²				плод. дер., м ²	огор., м ²	декоративные деревья и кусты, м ²	газов с деко- рат. дер. и кустами, м ²	чис- тый газон, м ²				
				шт.	пар- ники, м ²										
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
545		545				203				203					корни

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

№№ стр. или ли- теры 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 оце- нив. объекта в %	Стоимость един- ицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость, руб.	Износ в %	Действит. стоимость в руб.
						фундаменты	стены и пере- городки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электро- освещение	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	14.905	→	5.60 x 4.0	22.4																		

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 по адресу: 2^й Вранский пер.
Космодемьянская ул. (проект), Бум. и т.д. 1
 домовл. (вл.) 8 дом
лучшая постройка
 корпус _____ строение (сооружение) _____
улицное строительство
 квартал № 591 ч. АО г. Москвы



② **Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы**

2.11.89-0210

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОСТАВЛЕН ПО СОСТОЯНИЮ НА

• 21. 03 200 г.г.

План снят Мушалева Ю.

Проверил Александр

• 04. 04 200 г.г.

Масштаб 1:500

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

Бюро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ Владимирова М.К.



"02" апреля 2007 г.

Курочкина
 Наталья Игоревна
 Заместитель начальника
 ТБТИ Центральное

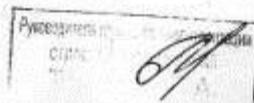


Исполнитель Пряникова В.Н.



2007.2.236202

Примечание. При заполнении документа исправления и подчисток 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 БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	04303780		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	2-й Вязовский 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	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
технического этажа	-		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: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1446,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1446,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Начальник ТБТИ Курочкина Н.И. 11.09.2007 Подпись

Исполнитель Гаджиханбова Е.Р. 11.09.2007 Подпись



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

Центральное ТЭМ
 Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: 2-й Вязский пер., 8

стр. 1

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

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	коридор	9,1		9,1	учрежд.			310
	2	бассейн	111,1	111,1		учрежд.			
	3	гарька	7,6		7,6	учрежд.			
	4	душевая	1,3		1,3	учрежд.			
	5	коридор	1,4		1,4	учрежд.			
	6	душевая	1,3		1,3	учрежд.			
	7	сауна	7,9		7,9	учрежд.			
	8	солнечный	8,0		8,0	учрежд.			
	9	душевая	3,9		3,9	учрежд.			
	10	коридор	6,4		6,4	учрежд.			
	11	лифт	1,4		1,4	учрежд.			
	12	холл	10,0		10,0	учрежд.			
	13	комната отдыха	16,1	16,1		учрежд.			
	14	крыша	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	подземник	0,8		0,8	учрежд.			
Итого по помещению			345,5	180,6	164,9				
---Нежилые помещения всего			345,5	180,6	164,9				
в т.ч. Учрежденческие			345,5	180,6	164,9				

2
 Центральное
 техническое бюро
 технической инвентаризации
 Москва



01 10 07 0019111

По адресу: 2-й Вязский пер., 8

стр. 2

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

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 3

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

ф.25

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

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

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

Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 4

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

ф.25

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

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 5

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

ф.25

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

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

ф.25

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

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 7

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

ф.25

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

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 8

Тип: Учрежденные

ф.25

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

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

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 9

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

ф.25

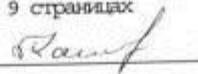
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
7	А	клетка лестнич	15,3		15,3				227
	Б	клетка лестнич	18,8		18,8				
Итого по помещению			34,1		34,1				
---Нежилые помещения всего			34,1		34,1				
в т.ч. Учрежденные		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

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

Экспликация на 9 страницах

11.09.2007 г.

Исполнитель



Гаджикайбова Е.Р.

2007.3.008535

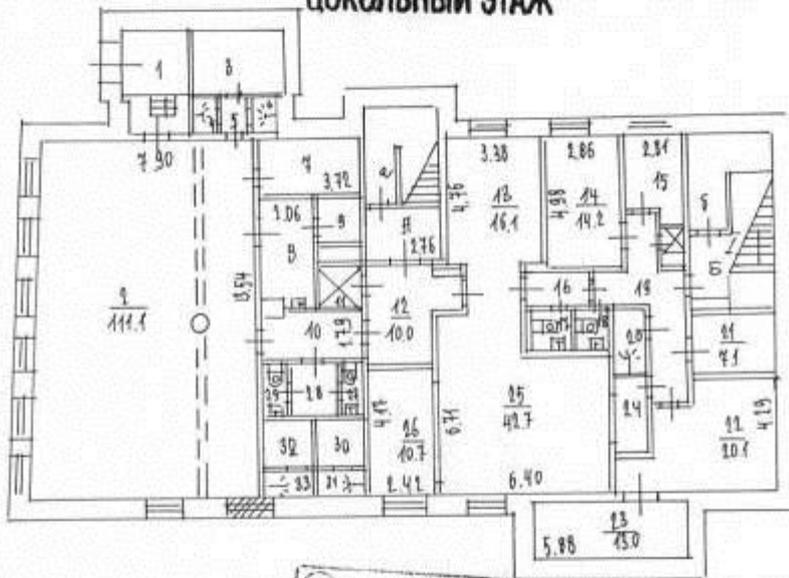
② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

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

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

 Й ЭТАЖ

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



**Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы**

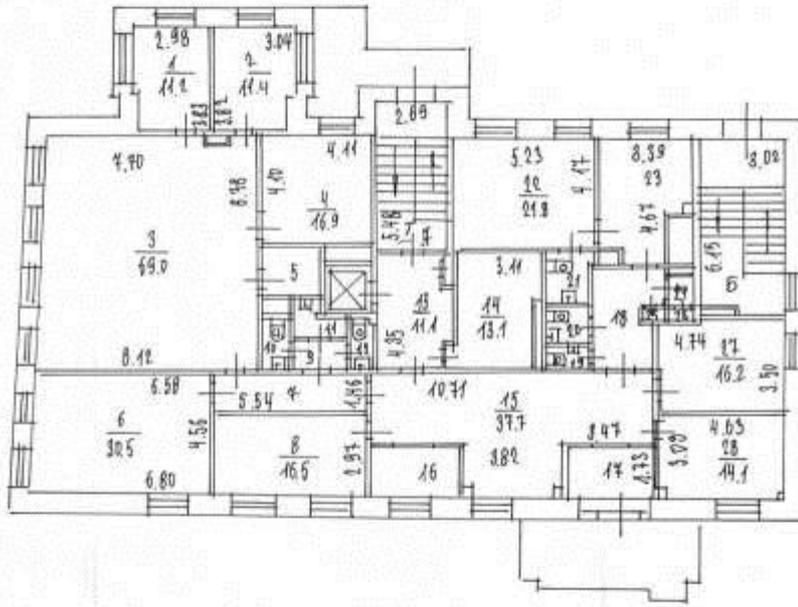
Поэтажный план составлен по состоянию на
 • 20 • 09 _____ 2005 г.
 Исполнитель ОКУНЕВА
 Проверил _____
 • 04 • 09 _____ 2007 г.

Масштаб 1:200

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

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

1 ЭТАЖ



(2) Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

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

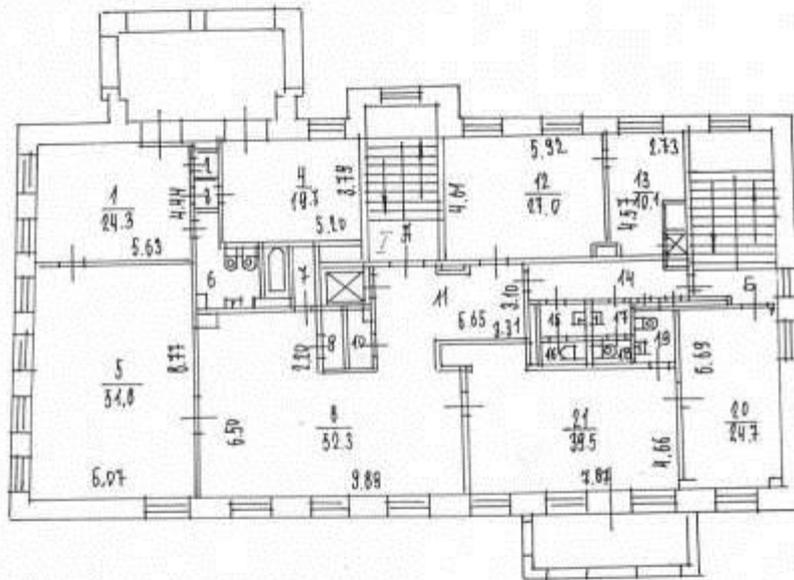
Инвентаризация зданий и сооружений
 строений и сооружений
Торикова Г.А.

Масштаб 1:200

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

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

2 И ЭТАЖ



2. Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 городе Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
 • 10 • 09 2005 г.
 Исполнитель ОКНЕВА
 Проверил _____
 • 04 • 09 2004 г.

Инженер группы по инвентаризации
 отделений в строительной
 Урохова Г.А.

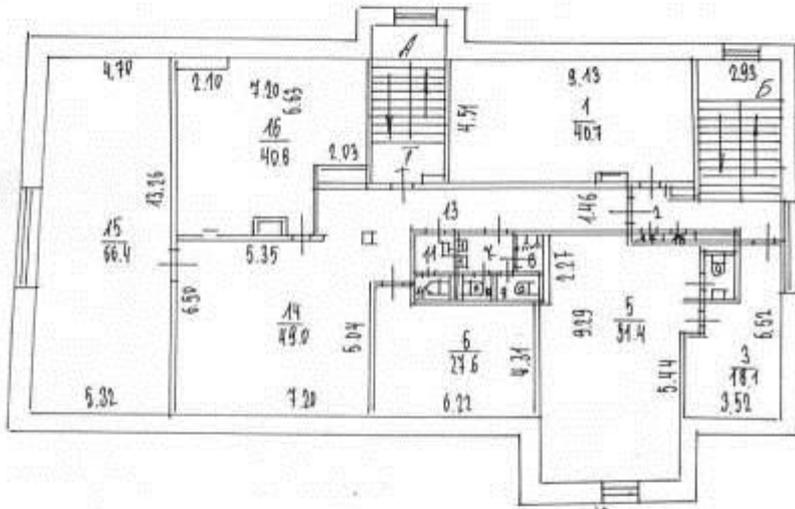
Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ М ЭТАЖА кв. № 1
 помещ. № 1
 СТР. № Д. № В
 УЛ./ПЕР. 2ой ВРАЖСКИЙ
 КВАРТ. №
 АД г. МОСКВЫ

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

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

М ЭТАЖ
МАНСАРДА



② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

49-8535

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

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 • 20 • 09 200 Б г.
 Исполнитель Окулева
 Проверил
 • 04 • 09 200 Г г.

**Выписка из Решения Окружной конкурсной комиссии
 имущества-земельного комплекса Центрального административного округа г.Москвы**

(объединённые 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)
 от 21.09.2006г. № 29

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

Район Хамовники

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

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор
 Григоренко О.Н.



Handwritten signature

М.В.Гонгарь 03 НОЯ 2006

И.о. секретаря комиссии

2

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ПРЕФЕКТ
 ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

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

31 октября 2006 г. № 4837-р

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

4.2. В случае уклонения землепользователей от оформления земельных правых отношений в установленный срок, применить штрафные санкции в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.
 5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя префекта Арефьева В.И.

КОПИИ
 НАЧАЛЬНИК
 ПРОТОКОЛЬНОГО СЛУЖЕБНОГО
 Е.В. ОМЕГЬ
 М.М. ДАСИНАЯ
 СЕКТОР

Исполняющий обязанности префекта

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор
 Григоренко О.Н.



- В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Москвы и Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству от 04.06.1996 г. № 438-49 «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 нежелательного 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, и соответствия с принятыми решениями по разделам 4 и 5 приложения.

01 1 43201

В.1

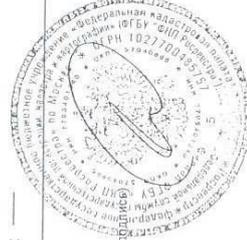
Федеральное агентство по кадастру недвижимости
 (наименование органа кадастрового учета)

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 № 1	3	Всего листов: 3	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007					
5	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.						
7	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	
8.2	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	
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./кв.м): 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	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
18	18.1 Номера образованных участков: — 18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: — 18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —						

Инженер I категории
 (наименование должности)

М.П.



М.Н. Санаков
 (инициалы, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

02.04.2012 № 77/50.1/12-20905

1 Кадастровый номер 77:01:0005004:146

План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3

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

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

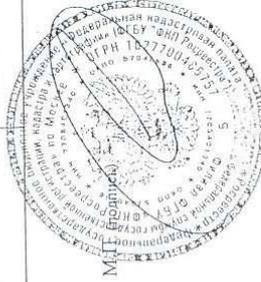
290

291

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

02.04.2012 № 77/501/12-20905

1		2	3	4
Кadaстровый номер 77:01:0005004:146		Лист № 2	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях				
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
4	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. 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

ФГУ ФРР России
Управление документационного
обеспечения
ПРИЛОЖЕНИЕ
№ № № 07-3985
от 26.04.2007

I. Общие положения

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

2. Тип фонда - закрытый.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

компания обязуется осуществлять управление имуществом в интересах учредителя доверительного управления.

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

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

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

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

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

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

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

II. Инвестиционная декларация

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

26. Объекты инвестирования, их состав и описание.

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

26.1. государственные ценные бумаги Российской Федерации;

26.2. государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации;

26.3. муниципальные ценные бумаги;

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

26.5. обыкновенные акции российских закрытых акционерных обществ;

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

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

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

26.9. ценные бумаги иностранных государств;

26.10. ценные бумаги международных финансовых организаций;

26.11. акции иностранных акционерных обществ;

26.12. облигации иностранных коммерческих организаций;

26.13. недвижимое имущество;

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

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

26.16. проектно-сметную документацию;

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

1) договор заключен в письменной форме;

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

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

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

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

1) договор заключен в письменной форме;

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

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

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

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

Краснодарский край, Красноярский край, Приморский край;

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

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

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

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

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

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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Электроэнергетика • Нефтедобывающая промышленность • Нефтеперерабатывающая промышленность • Газовая промышленность • Угольная промышленность • Сланцевая промышленность • Торфяная промышленность • Черная металлургия • Цветная металлургия • Химическая и нефтехимическая промышленность • Тяжелое, энергетическое и транспортное машиностроение • Электротехническая промышленность • Химическое и нефтяное машиностроение • Станкостроительная и инструментальная промышленность • Промышленность межотраслевых производств • Приборостроение • Промышленность средств вычислительной техники • Автомобильная промышленность • Тракторное и сельскохозяйственное машиностроение • Строительно- дорожное и коммунальное машиностроение • Операции с недвижимым имуществом • Общая коммерческая деятельность по обеспечению функционирования рынка • Геология и разведка недр, геодезическая и гидрометеорологическая службы | <ul style="list-style-type: none"> • Машиностроение для легкой и пищевой промышленности и бытовых приборов • Авиастроительная 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 | <ul style="list-style-type: none"> • Мукомольно-крупяная промышленность • Комбикормовая промышленность • Медицинская промышленность • Полиграфическая промышленность • Другие промышленные производства • Сельское хозяйство • Лесное хозяйство • Наземный железнодорожный транспорт общего пользования • Трамвайный транспорт • Метрополитенный транспорт общего пользования • Железнодорожный транспорт необщего пользования • Автомобильное хозяйство • Троллейбусный транспорт • Шоссейное хозяйство • Магистральный трубопроводный транспорт • Морской транспорт • Внутренний водный транспорт • Авиастроительный транспорт • Прочие виды транспорта • Связь • Строительство • Торговля и общественное питание • Материально-техническое снабжение и сбыт • Культура и искусство • Жилищное хозяйство • Наука и научное обслуживание • Финансы, кредит, страхование, пенсионное обеспечение • Управление • Общественные объединения |
|--|---|---|

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

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

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

Акции иностранных акционерных обществ и облигации иностранных коммерческих организаций могут входить в состав активов фонда при условии, что они прошли процедуру листинга на фондовых биржах, находящихся на территории 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 пассивных инвестиционных фондов может составлять не более 10 процентов стоимости активов;

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

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

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

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

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

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

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

28. Описание рисков, связанных с инвестированием.

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

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

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

III. Права и обязанности управляющей компании

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

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

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

30. Управляющая компания вправе:

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

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

31. Управляющая компания обязана:

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

32. Управляющая компания не вправе:

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

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

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

IV. Права владельцев инвестиционных паев. Инвестиционные 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 владельца 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.

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

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

V. Общее собрание владельцев инвестиционных паев

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

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

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

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

в) досрочного прекращения договора доверительного управления фондом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В бюллетене для голосования должны быть указаны:

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

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

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

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

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

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

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

Регистрация осуществляется уполномоченными лицами лица, созывающего общее собрание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

43.34. В протоколе общего собрания указываются:

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

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

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

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

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

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, созывавшего общее собрание.

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

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

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

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

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

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

VI. Выдача инвестиционных паев

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

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

Заявки на приобретение инвестиционных паев носят безотзывный характер.

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

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

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

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

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

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

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

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

Внесенные денежные средства и (или) иное имущество включаются в Фонд в день внесения приходной записи в 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 1 000 000 (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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Надбавка при выдаче инвестиционных паев фонда не взимается.

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

VII. Погашение инвестиционных паев

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

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

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

Заявки на погашение инвестиционных паев носят безотзывный характер.

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

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

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

66. Заявки на погашение инвестиционных паев подаются управляющей компании.

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае погашения инвестиционных паев скидка не взимается.

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

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

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

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

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

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

VIII. Вознаграждения и расходы

77. За счет имущества фонда выплачиваются вознаграждения:

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

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

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

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

79. Вознаграждение управляющей компании выплачивается ежемесячно.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

85. Порядок определения расчетной стоимости одного инвестиционного пая.

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

Х. Информация о фонде

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

- правила фонда, а также полный текст внесенных в них изменений и дополнений, зарегистрированных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг;
- правила фонда с учетом внесенных в них изменений и дополнений, зарегистрированных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг;
- правила ведения реестра владельцев инвестиционных паев;
- справка о стоимости имущества, составляющего фонд, и соответствующие приложения к ней;
- справка о стоимости чистых активов фонда и расчетной стоимости одного инвестиционного пая по последней оценке;
- баланс имущества, составляющего фонд, бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках управляющей компании, бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках специализированного депозитария, 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

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

88. Опубликованно 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 финансовым рынкам".

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

Генеральный директор
 ООО УК «НРК-Капитал»

О.Н. Григоренко

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

О.Н. Григоренко

*Юлусев 29.08.2012г
 О.И.ГС*

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

№ М - 01 - 03 44 66

(Номер договора)

13 06 2012

(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0005004:146

(Кадастровый №)

12105537

(Условный №)



г. Москва

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

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

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

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

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

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

1.5. На Участке расположены:

- двухэтажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 31 декабря 2017 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и

неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Арендатор обязан обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

4.4. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.5. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.6. Арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.7. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке 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 с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

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

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

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10 В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных,

природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. В двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

5.15. Обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

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

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

5.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании 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 вернуть 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 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Заместитель начальника УРЗ в ЦАО


 _____ Г.И. Халова
 " " _____ Г.
 М.П.



От Арендатора:

Генеральный директор


 _____ О.Н. Григоренко
 " " _____ Г.
 М.П.



Приложение № 2 к Договору
 № М-01-_____
 от "___" _____ 20__ г.

Арендная плата ФЛС № М-01-037466-001

Наименование арендатора: общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «НРК-Капитал» (Эссет Менеджмент)» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты».
 Адрес участка: город Москва, 2-й Вражский переулок, вл.8
 Кадастровый номер участка: 77:01:0005004:146

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка всего	кв. м	482
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	32687524.07
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата*	руб.	490312.87

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.
 2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБР.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
 ИНН 7705031674 КПП 770501001, Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
 Расчетный счет № 40101810800000010041
 Банк получателя: Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, 705
 БИК 044583001
 КБК 07111105011028001120
 ОКАТО 45286590000
 Назначение платежа: Арендная плата за ___ квартал 20__ года.
 ФЛС № _____ НДС не облагается.

Расчет арендных платежей произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.06 № 273-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника УРЗ в ЦАО

 _____ Г.И. Халова

М.П.

" " _____ 20__ г.



От Арендатора:

Генеральный директор

 _____ О.Н. Григоренко

М.П. Managing Company
 NRC - Capital
 (Asset Management)

" " _____ 20__ г.



ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ
 АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 07 - 074370

(Номер договора)

20 02 2007

(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-

5
тельных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

Арендатор обязан:

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

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

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

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

5.11. После подписания данного Договора и/или Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации.

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

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

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом

Участке и прилегающих к нему территориях.

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

• использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;

• осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

• в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

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

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

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

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возратить Арен-

додателно Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в арбитражном суде г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План земельного участка

№ 2а – План границ земельного участка

Приложение 1
 к Договору аренды
 № М-01-514310
 от «28» августа 2007 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-514310-001

Землеустроительное дело № 010110214
 Общество с ограниченной ответственностью "Хейграунд"
 Адрес участка: 2-й Вражеский 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.

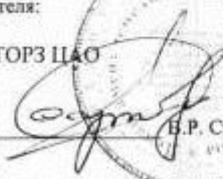
3. В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (**)
определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

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:

Начальник ТОРЗ ЦАО

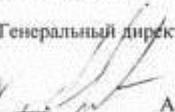

_____ Б.Р. Старков

м.п.

" " _____ 200_ г.

От Арендатора:

Генеральный директор


_____ А.В. Козьяков



_____ 200_ г.

Исполнитель:
Симко Е.В.

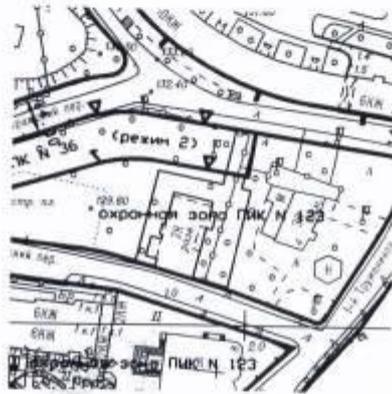
департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-514310

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЦАО



В. Р. Старков

ЭКЗ.№01

Департамент земельных ресурсов города Москвы

Полномочия главы государственного кадастрового учета земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

18.08.2008 № 01/07- 0385

В. 1

1	Кадастровый номер	77:01:05004:162	2	Лист №	1	3	Всего листов	4
---	-------------------	-----------------	---	--------	---	---	--------------	---

4	Пределы номера	77:01:05004:082
5	Наименование участка:	Землепользование
6		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 особо охраняемые	Категория не установлена
8.2		ВСЕ						

9 Разрешенное использование /назначение: информация о соответствии земельного участка градостроительным регламентам и акту разрешенного использования отсутствует

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 ЦВБ ДЗР 01/01/05537. ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОРГАНИЗОВАННАЯ, ПОДЛЕЖИТ УТОЧНЕНИЮ ПРИ МЕЖЕВАНИИ ПЛАН ИЗ ОУЧЕТА В 3-Х ЭКЗЕМПЛЯРАХ, ИМЕЮЩИХ ОДИНАКОВУЮ ЮРИДИЧЕСКУЮ СИЛУ.
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 ОБОРУДОВАНИИ НЕЖИЛИЩНО-КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН НЕ МОЖЕТ СЛУЖИТЬ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПРИВАТИЗАЦИИ И ОБОРУДОВАНИЯ 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
	18.3	Номера ликвидироваемых участков

Начальник Территориального Объединения Регулирования Землепользования ЦАО
В. Р. Старков
Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)		В.4 Лист № 4
1	Кадастровый номер	2 77:01:05004:162
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Учетный кадастровый номер части 001
4	План составлен на основе данных цифровой картографической основы Государственного земельного кадастра города Москвы с графической точностью М 1:2000 Масштаб 1 : 2000 Номенклатура листа плана масштаба 1 : 2000 А-IX-05	
Условные обозначения - - - - - Граница части участка, сведения о которой не достаточны для определения ее прохождения на местности.		

Начальник Территориального Объединения
 Регулирования Землепользования ЦАО
 Должность

/ В. Р. Старков
 Фамилия И.О.

«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 землепользование не изменилось.

Генеральный директор



Григоренко О.Н.

СПРАВКА ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ЭПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "САВВИНСКИЕ ПАЛАТЫ"
 по состоянию на 30.06.17

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	24 182 227	2 287 508	32 212 000
кабельная линия, расположенная по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11 (18.03.11)	144 170 331	131 711 167	12 459 164	173 815 000
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	22 686 744	2 174 421	30 266 000
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	14 984 993	1 417 500	44 813 000
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	46 348 643	4 384 331	129 184 000
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)	1 367 635 775	1 249 627 744	118 208 030	1 751 580 000
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ описного назначения общей площадью 1 446,2 кв.м. с правом аренды земельного участка под пятном застройки, расположенные по адресу: 119121, г. Москва, 2-й Бразский пер., дом 8	28.05.07	240 517 000	229 153 993	11 363 007	447 742 000
ИТОГО по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	x	1 630 772 473	1 489 841 518	140 930 955	2 161 870 000
ИТОГО по адресу: 119121, г. Москва, 2-й Бразский пер., дом 8	x	240 517 000	229 153 993	11 363 007	447 742 000
ВСЕГО ПО ЭПИФОН "Саввинские палаты"	x	1 871 289 473	1 718 995 511	152 293 962	2 609 612 000

Генеральный директор

Карлушев О.А.

Примечание:

*) Дата постановки всех объектов внутри здания на проспекте 6-летия Октября - 07.04.11, впоследствии из одних помещений выделялись другие с выданной соответствующих свидетельствах гос.регистрации, даты которых проставлены в таблице в скобках

**) Начисление амортизации производится по последним календарным дням каждого месяца месяца

***)) Данные приведены в последней оценке на 30.12.2016г.

1. Расходы без НДС по объекту по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер. д. 8	2 552 998
услуги оценщика (ООО Эс-Ар-Джи оценка)	97 458
налог на имущество	749 959
Расходы на содержание объекта, в т.ч.	2 455 540
то	0
ремонт	0
расходы по договорам с поставщиками услуг	2 455 540
из них:	0
аренда земли на Вражском	612 253
коммунальные платежи	1 758 540
в т.ч. мосводосбыт - водоснабжение	52 515
мосводосток - сброс сточных вод	9 944
мосэнерга - теплоснабжение	677 471
мосэнергосбыт - электроснабжение	1 018 610
ИНГОССТРАХ - страхование лифты	2 000
КОМПЛЕКС-ИНЖЕНЕРИНГ - то охранной сигнализации на вражском	27 000
хозрасходы	53 297
в т.ч.:	
Марко-Пул ООО(басейн)	0
СервисГрупп ООО - то пожарной сигнализации	50 847
прочие	2 450
2. Расходы без НДС по объекту по адресу г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А:	85 404 553
услуги оценщика (ООО Эс-Ар-Джи оценка)	322 881
госплотины	200 000
налог на имущество	6 543 029
Расходы на содержание объекта, в т.ч.	52 767 939
услуги УК объекта (АНО Принципал Плаза), БЕЗ коммунальных услуг	27 197 236
то	27 197 236
трехсторонний - содержание общ.площадей	15 533 908
то собственных площадей	8 513 805
то лифтов	2 591 573
ФОК	557 950
ремонт	0
ремонт оборудования бассейна на 60 лет (подогрев воды) 59684	0
расходы по договорам с поставщиками услуг	25 570 703
из них:	
коммунальные платежи	15 435 255
ИНГОССТРАХ - страхование	841 267
ЧОП КОНУС - охрана на 60-лети Октября (354 000)	3 600 000
СОЮЗ ООО, СИТИ -М - ремонт	361 110
хозрасходы, в т.ч.	5 333 072
АКВАМАСТЕР - обслуживание бассейна на 60 лет	265 956
ЛАФЕТ М - то систем водяного и газового пожаротушения (150 000)	1 800 000
ЛАФЕТ М - проверка огнетушителей (89 870)	
СЕРВИС-911 - пожарная охрана на 60 лет (115 000)	1 380 000
ЦТБ - то инженерных системы контроля доступа (150 000)	1 525 424
ЦТБ - ремонт усилителей системы контроля оборудования	353 278
МОСКОЛЛЕКТОР ГУП = (тех.эксплуатаци сетей	4 414
прочие	4 000

Генеральный директор Kapital
 Сергей Карпушев
 (Сервис Менеджмент)
 Managing Company
 NRC - Capital
 Asset Management
 Limited Liability Company
 МОСКВА



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

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Объект-аналог № 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/13802357/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a commercial building located in Moscow, in the Khovnitskiy district, at Timura Frunze Street, 20C3. The price is listed as 670,000,000 rubles, which is 371,192 rubles per square meter. The building has a total area of 1,805 square meters and is classified as Class A. The listing includes a description of the building's modern architecture and amenities, such as a parking lot and a security system. There are also several advertisements for other real estate services and properties, including one for a bank and another for a commercial center in Nizhny Novgorod.

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Хованники > метро Парк Культуры > улица Тимура Фрунзе

здание
Москва, район Хованники, ул. Тимура Фрунзе, 20С3
Показать на карте
Парк Культуры, 5 мин. пешком

670 000 000 руб.
371 192 руб. за м²

Следить за изменением цены
+7 495 730-68-80, +7 903 018-91-94
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 1 805 м²
Этажей в здании: 7
Класс: А

Современная архитектура. Новое здание с современными инженерными системами и функциональной планировкой, уровень площадью 260 м² свободной планировки. Дополнительно плоская кровля 200 м² с выходом с общей л/к. Состояние - выполнена качественная офисная отделка. Парковка - наземная охраняемая 15 м/к. Охрана - круглосуточный пост 2-3 чел.

Blackwood Commercial
+7 495 730-68-80, +7 903 018-91-94
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться
Экспорт | Поделиться | Распечатать

Дополнительные услуги
Реклама
Ипотека от Банка Зенит

Ежемесячный платеж: от 6 481 552 Р

Офисы в Neo Seo от 38 м²
С ремонтом и без 5 мин. от м. Калужская. Рассрочка 0% на 2017! Офис, сайт застройщика! Скидка 10%!
Тел: +951 24-19-996

Продажа торговых помещений
Продажа арендного бизнеса и торг. площади в ТЦ. От 10 кв.м. От собственности. Только до 30.08. Бюджет покупки от 3,2 млн. р.
Тел: +951 432-13-92

БЦ на Нижегородской
БЦ на Нижегородской ул. Площадь 2.1 га. 3 строения, 7 этажей.
Тел.: +951 104-67-24

Объект-аналог № 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/158424259/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Хамовники > метро Смоленская > Большой Левшинский переулок

здание
Москва, район Хамовники, Большой Левшинский пер., 1/11

560 000 000 руб.
374 062 руб. за м²

Ежемесячный платеж от 5 417 416 Р

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 497 м²
Этажей в здании:	4
Класс:	A

Помещение класса А. Особняк имеет удобные подъездные пути с Садового Кольца и Бульварного Кольца. Презентабельный фасад и входная группа. Качественная отделка мест общего пользования. Выделенная мощность 100 кВт. Отдельный вход. Специальная планировка с отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Супермаркет. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Лифты: 1шт. ОТИС. Провайдеры: Коммерческие. Свободные площади: Общая площадь - 1497 м2 (4 этажа и подвал). Выполнена современная офисная отделка с применением дорогих материалов. Высота потолков 3,0-3,2 метра, все коммуникации. Парковка на прилегающей территории на 5 машиномест. Цена продажи: 560 млн руб.

Дополнительные услуги

Ипотека от Банка Зенит

Пространства для жизни, творчества и бизнеса
Продажа ПСН, лофтов, пространств для офисов, мастерских, студий на дизайн-заводе "Флакон". Скидки при быстрой сделке.
Тел: (495) 663-99-75

БЦ на Нижегородской
БЦ на Нижегородской ул. Площадь 2,1 га, 3 строения, 7 этажей.
Тел: (495) 104-67-24

Помещения отд.вход ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у выхода из метро. От 10 кв.м. От 5,5 миллионов рублей
Тел: (495) 432-17-42

Объект-аналог № 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/6194069/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the CИАН website. The browser's address bar shows the URL <https://www.cian.ru/sale/commercial/6194069/>. The website header includes navigation links for 'Каталог специалистов', 'Поиск по карте', 'Оценка квартир', and user options like 'Выход и регистрация'. The main navigation bar features 'ЦИАН' and categories: 'Аренда', 'Продажа', 'Новостройки', 'Коммерческая', 'Посуточно', and 'ПИК'. A secondary bar lists 'Бизнес-центры', 'Торговые центры', and 'Сервис «Официальный представитель»'. The main content area displays a listing for a building in Moscow, specifically in the Khovnitskiy district, Bolshoy Savvinskiy pereulok, 2C9. The listing includes a price of 18,000,000 \$ (6,742 \$ per sq m), contact numbers (+7 495 730-68-80, +7 903 018-91-94), and a table of building characteristics: Type: administrative building, Total area: 2,670 sq m, Floors: 6, Ceiling height: 3 m, Class: A. A sidebar on the right contains a 'БАНК ЗЕНИТ' advertisement for monthly payments starting at 10,368,035 R. Below the main listing are several advertisement blocks for 'Blackwood Commercial' and other real estate services. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons and a system tray with the date 29.06.2017 and time 19:22.

Объект-аналог № 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/155640073/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the CИАН website. The browser's address bar shows the URL <https://www.cian.ru/sale/commercial/155640073/>. The website header includes the CИАН logo and navigation links for 'Аренда', 'Продажа', 'Новостройки', 'Коммерческая', 'Посуточно', and 'ПИК'. Below the header, there are links for 'Бизнес-центры', 'Торговые центры', and 'Сервис «Официальный представитель»'. The main content area displays a listing for a commercial building in Moscow, Arbat district, 1st Smolensky Lane, 7. The listing includes the price '14 000 000 \$' (equivalent to 6 836 \$ per sqm), contact information '+7 929 560-62-24, +7 495 008-12-69', and a table of building characteristics: 'Тип здания: административное здание', 'Общая площадь: 2 048 м²', and 'Этажей в здании: 5'. A detailed description follows, mentioning a comprehensive reconstruction in 2011 and a total area of 1280 sqm. To the right of the main text is a large image of the building's interior lobby, with a 'ЦИАН ID 12356421' watermark. Below the main listing, there are three advertisement blocks: 'Офисы в Neo Geo от 38 м2', 'Продажа торговых помещений', and 'Пространства для жизни, творчества и бизнеса'. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons and a system tray displaying the time '19:23' and date '29.06.2017'.

Курс доллара по состоянию на 30.06.2017 г.

← → ↻ Надежный | <https://yandex.ru/search/?text=курс%20доллара%20на%2030.06.2017&lr=213&clid=2224314>

Яндекс курс доллара на 30.06.2017

ПОИСК КАРТИНКИ ВИДЕО КАРТЫ МАРКЕТ НОВОСТИ ПЕРЕВОДЧИК ЕЩЕ

 USD	1	<input type="button" value="X"/>	Нашлось 198 млн результатов Дать объявление Показать все
 RUB	59,09	<input type="button" value="X"/>	

[по курсу ЦБ РФ на 30.06.2017](#)

Расчет арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода

Объект-аналог № 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/149615643/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда зданий в Москве > ЦАО > Хамовники > метро Парк Культуры > улица Тимура Фрунзе

Изменить условия Подписаться на похожие

здание

Москва, район Хамовники, ул. Тимура Фрунзе, 11С49

Показать на карте

- Парк Культуры, 3 мин. пешком
- Смоленская, 8 мин. пешком
- Фрунзенская, 7 мин. пешком

4 406 784 руб. в месяц
40 678 руб. за м² в год, включая операционные расходы

Следить за изменением цены

+7 925 849-97-47, +7 495 256-30-00

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Арендные каникулы: да

О здании

Тип здания: особняк
Общая площадь: 1 300 м²
Этажей в здании: 2
Высота потолков: 4,20 м
Класс: А
Состояние: дизайнерский ремонт
Участок: в собственности
Категория: действующий
Управляющая компания: King Estate
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: центральное
Отопление: центральное
Система пожаротушения: спринклерная
Вход: отдельный с улицы
Тип парковки: многоуровневая

Управляющая компания. Офисный особняк класса А "Галерея Жиро" выполнен в стиле московского классицизма XX века, находится на территории делового квартала Красная Роза. Здание отличается не только своей богатой историей и безупречной работой архитекторов, но и функциональностью. 1й этаж 650 кв.м., 2й этаж - 650 кв.м. Двухтрубная система поддержания климата, наличие готовых и использованно световых систем. Долгочное обслуживание здания: приточно-вытяжная вентиляция, система охлаждения воздуха, система пожарной сигнализации, пожаротушения. Выделенная электрическая мощность 100 кВт. Ставка указана без учёта НДС. Охраняемая территория. Более подробную информацию и планировочные решения, вышлем по вашему запросу. Номер лота на нашем сайте: 1091.

Ежемесячный платеж от 511 572 Р

Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

Пром. участки Чашниково
Продажа от 0,5 га. Солнечногорский р-н. Электрчествово, газ, водопровод. Под пр-во. склад.
Тел.: (495) 162-75-20

Пространства для жизни, творчества и бизнеса
Продажа ПСН, лотов, пространств для офисов, мастерских, студий на дизайн-заводе "Флакон". Скидка при быстрой сделке.
Тел.: (495) 663-99-75

БЦ на Нижегородской
БЦ на Нижегородской ул. Площадь 2,1 га 3 строения, 7 этажей.
Тел.: (495) 104-67-24

King Estate PRO
+7 925 849-97-47, +7 495 256-30-00
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

19:45
29.06.2017

Объект-аналог № 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/159231189/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the CИАН website. The browser's address bar shows the URL: <https://www.cian.ru/rent/commercial/159231189/>. The website header includes navigation links for 'Каталог специалистов', 'Поиск по карте', and 'Оценка квартир'. The main navigation bar features 'ЦИАН' and categories like 'Аренда', 'Продажа', 'Новостройки', 'Коммерческая', 'Посуточно', and 'ПИК'. Below this, there are sub-categories: 'Бизнес-центры', 'Торговые центры', and 'Сервис «Официальный представитель»'. The listing itself is for a building in Moscow, Prasnenskiy district, at the intersection of Ulica 1905 goda and Zvenigorodskaya ulitsa. The price is listed as 8 474 576 rub. per month. The listing includes a large photo of a conference room with a long table and yellow chairs. To the right of the main photo are three smaller thumbnail images. Below the main photo is a 'ЦИАН ID 28717' badge. The listing text provides details about the building's location, area (2 400 m²), and features. At the bottom of the listing, there is a contact box for 'Rentavik Real Estate' with a phone number and a 'ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ' button. On the right side of the page, there are three advertisement blocks for real estate services.

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда зданий в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Улица 1905 года > 2-я Звенигородская улица [Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

здание
Москва, район Пресненский, 2-я Звенигородская ул., 2/1С1 [Показать на карте](#)
Улица 1905 года, 7 мин. пешком

8 474 576 руб. в месяц
42 373 руб. за м² в год, НДС не включен

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

О здании
Общая площадь: 2 400 м²
Этажей в здании: 3

Здание (ОСЭ), 7 мин. пешком от м. Улица 1905 года. Предлагается в аренду VIP уровня отдельно стоящее здание в районе 1905 года. Огороженная территория с доступом, только по пропускам. Площадь земельного участка 0,3 Га. Особняк имеет удобную пешую и транспортную доступность. Удобные поездные и выездные пути, что комфортно сказывается на прибытия руководящего состава с любой части Москвы. Рядом Москва-сити, Центр Международной Торговли, БЦ на Рощинской, БЦ на Звенигородской и т.д. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдер: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, банк, химчистка, медицинский центр, фитнес центр. Лот 21578

Rentavik Real Estate
+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

Пром. участок Чашниково
Продажа от 0,3 Га. Солнечногорский р-н. Электричество, газ, водоснабжение. Под пр-во, склад.
Тел: (495) 162-75-20
РЕКЛАМА
Проектная дилерация на рекламируемом сайте

Пространства для жизни, творчества и бизнеса
Продажа ПСН, лотов, пространств для офисов, мастерских, студий на дизайн-заводе "Флаккон". Скидка при быстрой сделке.
Тел: (495) 663-99-75
РЕКЛАМА

БЦ на Нижегородской
БЦ на Нижегородской ул. Площадь 2,1 га, 3 строения, 7 этажей.
Тел: (495) 104-67-24
РЕКЛАМА

RU 19:57
29.06.2017

Объект-аналог № 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/159234010/>

The screenshot displays a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a commercial building in Moscow, located in the Khovnitskiy district at the intersection of Kropotkinskaya and Zhatyevskiy pereulok. The property is a Class A office building with a total area of 2,990 m² and 6 floors. The monthly rent is 8,446,252 rubles, which includes 33,898 rubles per m² per year plus VAT. The listing includes several photographs: a modern conference room with a long table and chairs, an underground parking garage with a car, and an office interior with desks and computers. A floor plan is also visible. The listing is from the agency 'RENTAVIK' with contact numbers +7 495 768-37-33 and +7 915 236-96-78. There are also advertisements for 'Банк ЗЕНИТ' (Bank Zenit) offering a monthly payment of 980,504 rubles for a loan, and other real estate listings for creative spaces and land plots.

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

<http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1705r.pdf>

Таблица 4.23

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

(% годовых)

	Физических лиц, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, со сроком привлечения								
	"до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме депозитов "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме депозитов "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
2016 год																			
январь	3,37	3,81	8,85	7,21	8,50	8,85	8,20	8,53	9,49	6,71	9,41	9,73	10,47	11,01	10,21	9,79	10,18	9,73	10,14
февраль	3,06	3,75	8,40	7,21	7,28	8,54	7,68	7,97	9,13	7,04	9,07	9,68	10,46	10,84	10,62	9,74	10,25	9,19	10,21
март	3,20	3,83	8,10	7,13	6,57	8,54	7,46	7,71	8,95	5,76	8,86	9,72	10,40	10,60	10,69	9,76	9,41	11,08	9,54
апрель	2,74	3,49	8,09	6,94	7,95	8,51	7,67	8,02	9,00	8,41	8,99	9,59	10,31	10,49	10,66	9,64	9,96	13,11	10,07
май	2,39	3,99	8,96	6,47	7,47	7,53	7,04	7,30	8,75	8,25	8,74	9,64	10,20	10,38	10,60	9,68	9,99	10,55	9,99
июнь	2,17	3,65	8,75	6,38	7,39	7,34	6,92	7,20	8,65	8,93	8,66	9,34	9,85	9,86	10,27	9,38	9,87	9,00	9,85
июль	2,22	3,14	7,67	6,20	7,21	7,33	6,78	7,06	8,34	8,00	8,33	9,18	9,57	9,66	9,93	9,20	10,52	10,06	10,42
август	2,36	3,37	7,66	6,16	7,03	7,42	6,77	7,05	8,10	8,12	8,10	9,14	9,55	9,57	9,70	9,16	9,23	12,22	9,42
сентябрь	2,41	3,43	7,27	6,05	6,90	5,84	6,00	6,18	8,07	8,81	8,09	8,99	9,29	9,35	10,01	9,01	10,49	12,56	10,96
октябрь	2,54	3,25	6,95	5,65	7,22	5,51	6,01	6,22	7,64	7,83	7,65	8,86	9,38	9,35	9,64	8,89	9,40	11,38	9,89
ноябрь	3,17	3,65	6,94	5,66	7,32	7,28	6,62	7,00	7,41	7,20	7,40	8,74	9,26	9,18	9,70	8,76	8,67	8,82	8,70
декабрь	3,34	3,67	6,90	6,41	6,91	7,08	6,50	6,90	7,56	7,95	7,57	8,66	9,38	9,36	9,59	8,71	9,13	9,45	9,15
2017 год																			
январь	3,11	3,88	7,14	5,84	6,93	6,96	6,50	6,77	7,83	8,25	7,84	8,72	9,22	9,24	9,53	8,75	8,92	9,75	8,97
февраль	3,42	4,08	6,99	5,82	6,64	6,70	6,30	6,54	7,29	7,57	7,30	8,75	9,24	9,12	9,12	8,78	8,52	9,12	8,53
март	3,39	4,15	7,07	4,09	6,43	6,68	5,91	6,08	7,17	7,09	7,16	8,59	9,15	9,26	8,75	8,63	8,77	11,23	8,95

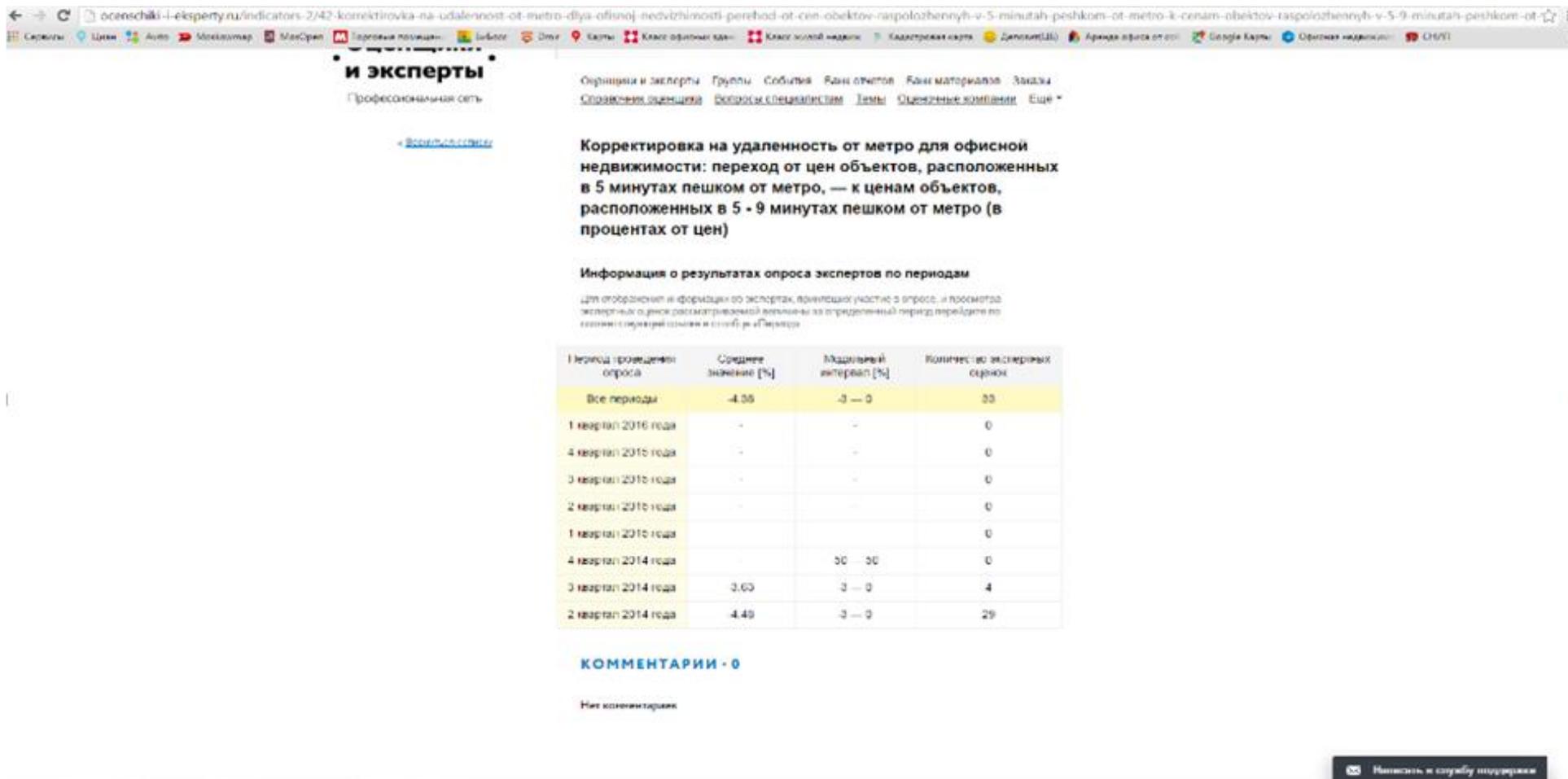
4. ОТДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИНАНСОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

№ 5
(руб)

СТАТИСТИЧЕСКИЙ
БОЛЕТЕНЬ
БАНКА РОССИИ

121

Корректировка на удаленность от метро



и эксперты
 Профессиональная сеть

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения и формирования экспертных оценок участие в опросе и просмотра экспертных оценок рассматриваемой категории за определенный период перейдите по ссылке с указанием ссылки и способа в Twitter

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Максимальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-4,55	-3 — 0	33
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2016 года	-	-	0
3 квартал 2016 года	-	-	0
2 квартал 2016 года	-	-	0
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-3,63	3 — 0	4
2 квартал 2014 года	-4,49	3 — 0	29

КОММЕНТАРИИ - 0

Нет комментариев

Написать в службу поддержки

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимости активов со всех уголков нашей страны, с помощью которой мы сможем **быстро найти** необходимого специалиста и **обсудить цены**.

Оценщики и эксперты Группы: События Банк.отчеты Банк.материалов Заказы
 Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Еще *

[Вернуться к списку](#)

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

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

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра истории опроса, раскройте раскрывающийся элемент на иконке иконки опроса; перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.07	-6 — -3	29
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2016 года	-	-	0
3 квартал 2016 года	-	-	0
2 квартал 2016 года	-	-	0
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
2 квартал 2014 года	-8.07	-6 — -3	29

КОММЕНТАРИИ · 0

[Написать в службу поддержки](#)

← → ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhivosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro

Ссылки Цели Avito МоеЗдравие МоеСреби Таргетные публикации ТелБосс Dm7 Карты Класс офисных зданий Класс жилой недвижки Кадастровая карта ДеловойСБ Архив офиса от ср Google Карты Офисная недвижки ОН/П

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[+ Добавить статистику](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и экспертной деятельности со всей страны нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему

[Вход в РЕГИСТРАЦИЯ](#)

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#) [Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) [Еще](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите величину за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-14.35	-18 — -14	28
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2016 года	-	-	0
3 квартал 2016 года	-	-	0
2 квартал 2016 года	-	-	0
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
2 квартал 2014 года	-14.35	-18 — -14	28

КОММЕНТАРИИ - 0

Нет комментариев

[Написать в службу поддержки](#)

Корректировка на торг

СРД-20, май 2017



СРД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	12-14 (13)
Крым									
Севастополь	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	-	10-14 (13)	-	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	12-18 (15)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

От редактора: максимальные скидки на уторгование прошли свой пик в марте и начали снижаться.

Коэффициент недоиспользования

Rway № 266, май 2017 г.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

SUMMARY

Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. I квартал 2017 г.*

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2017 г., млн кв.м	15,5–17,2	12,3–12,7	12,0
Прирост площадей за I квартал 2017 г. ¹ , тыс. кв.м	61,8	0	122,5
Уровень вакансий			
класс «А»	19,3%	11,6% ²	13,1% ³
класс «В+»	15,9%		
класс «В»	12,5%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	120 000–450 000	–	35 000–46 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ⁴	9500–50 000	5000–125 000	2900–5000
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–8000	3500–10 000	800–1500
Ставки капитализации, %	10,5–11,5	–	12–13

* Предварительные данные.
¹ Новое строительство.
² Действующие торговые центры.
³ Высококласовые складские площади.
⁴ Без учета НДС и операционных расходов.

Капитальный ремонт офис

www.stroytechservis.ru/price/

Avito Moscowmap MosOpen Торговые помещени Бибосс Dmir Карты Класс офисных зданий Класс жилой недвиж Кадастровая карта Депозит(ЦБ) Аренда офиса от col: Google Карты

Стройтехсервис - М
-ремонт с гарантией

+7 (495) 514-74-38
заказать звонок

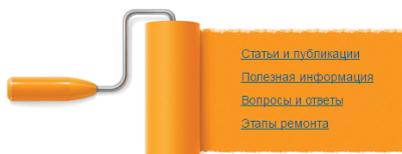
г. Москва, Нахимовский проспект
д.36 корп.1 [схема проезда](#)
stsminfo@yandex.ru

Главная О компании Услуги Цены Наши работы Отзывы Нас рекомендуют Контакты

Мы выполняем

Ремонт помещений
Строительство домов
Отделочные работы
Фасадные работы
Устройство проемов в несущих стенах
Электромонтажные работы
Системы вентиляции и кондиционирования
Проектирование и монтаж слаботочных систем

Калькулятор ремонта
Оформить заявку



Статьи и публикации
Полезная информация
Вопросы и ответы
Этапы ремонта

Цены на ремонтные работы

Мы осуществляем как комплексный ремонт помещений, комнат, загородных домов, так и косметический ремонт любых жилых или торгово-офисных объектов.

Стоимость ремонта квартиры под ключ:

1. Ремонт квартир под ключ — от разработки стиля и дизайн проекта, до полной сдачи всех коммуникаций с перепланировкой комнат и технических помещений.
2. Косметический ремонт 3000 руб за 1 кв.м. (по полу) — ремонт с использованием наиболее отработанных методик и надежных, проверенных временем отделочных материалов.
3. Капитальный ремонт 9000 руб за 1 кв.м. (по полу) — самые современные материалы, эксклюзивные стеновые и потолочные покрытия, применение наиболее инновационных методик нанесения покрытий.
4. Эксклюзивный ремонт 12000 руб за 1 кв.м. (по полу) — заказные, особые отделочные материалы, самые необычные дизайн-проекты.

Стоимость ремонта офиса под ключ (без материалов):

1. Косметический ремонт 2000 рублей за 1 кв.м. (по полу) - полный комплекс малярных работ, электромонтажные работы (частично), сантехнические работы (частично).
2. Ремонт офисов под ключ 5000 руб за 1 кв.м. (по полу) - современные и высокопрочные материалы, объединенные с технологиями нанесения различных покрытий, адаптированные под максимальную нагрузку и обладающие повышенной устойчивостью.
3. Капитальный ремонт 7000 руб за 1 кв.м. (по полу) - полный комплекс малярных работ, электромонтажные работ со сборкой и монтажом электроцита, сантехнические работы с заменой сантехники, замена напольного покрытия с подготовкой замена подвесного потолка, замена дверных блоков, плиточные работы.

Стоимость ремонта офиса под ключ (с учетом черновых и отделочных материалов):

1. Косметический ремонт - 3500 рублей за 1 кв.м. (по полу)
2. Евроремонт офиса - 8000 руб за 1 кв.м. (по полу)
3. Капитальный ремонт-11500 руб за 1 кв.м. (по полу)



[Строительство](#) [Ремонт квартир](#) [Ремонт офиса](#) [Рассчитать стоимость](#) [Заказать](#)

[Дизайн помещения](#) [Ремонт офиса](#) [Ремонт магазина](#) [Портфолио](#) [Отзывы](#)

[Стоимость](#)

8 (495) 151-
 Контактная инк

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ



[Презентация
Офисы](#)
 PDF 10,3 МБ

Получить бесплатную консультацию

Необходимо создать корпоративную рабочую атмосферу и фирменный стиль в офисе?

"СтройСервис-Т" выполняет ремонт офиса европейского уровня качества по цене от 2 400 руб./м2. При заказе ремонта офиса в "СтройСервис-Т" дизайн проект В ПОДАРОК!

Косметический ремонт	от 2 400 руб./кв.м. за работу и 1 500 руб./кв.м. за строительные материалы
Стандартный ремонт	от 4 600 руб./кв.м. за работу и 4 600 руб./кв.м. за строительные материалы
Капитальный ремонт	от 7 700 руб./кв.м. за работу и 5 200 руб./кв.м. за строительные материалы

ГАРАНТИЯ на выполняемые работы - 3 года!

Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"



Капитальный ремонт класса «А» офисного помещения организации «ВТБ Управление проектами». Общая отремонтированная площадь помещен

Ремонт офисов

Наши преимущества

- опыт работы по ремонту и переформатированию офисов с 2003 года;
- исполнение функций Генподрядчика, что позволяет привлекать и организовывать работу узкопрофильных компаний и поставщиков;
- полный комплекс услуг, любой уровень сложности;
- не используем труд гастарбайтеров, рабочие на объектах не проживают;
- членство в СРО, лицензии, допуска, сертификаты;
- профессиональная деятельность застрахована.

Стоимость работ по ремонту офиса

- косметический ремонт офиса 2-3 тыс.руб./кв.м.;
- капитальный ремонт офиса 6-8 тыс.руб./кв.м.;
- элитный, VIP ремонт офиса от 10 тыс.руб./кв.м.

