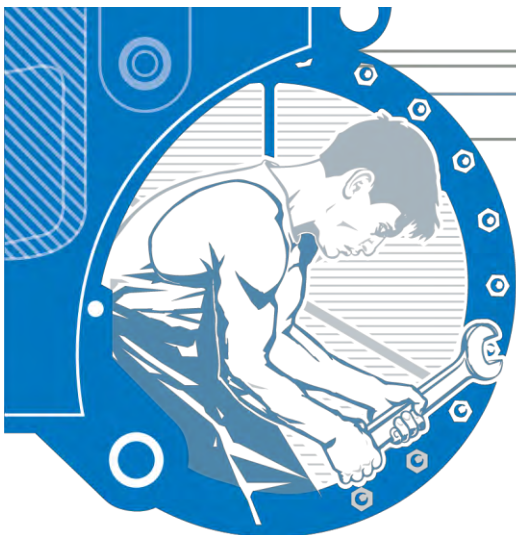




ОТЧЕТ №P000490

об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
представляющих собой нежилые помещения
общей площадью 5 674,7 м², расположенные по адресу:
г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10

Заказчик Отчета

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д. У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «Монолит»

Исполнитель Отчета

АО «2К»

Основание для проведения оценки

Дополнительное соглашение №26 от 01.03.2018 г.
к договору №02/ПИФ-1113 от 13.11.2007 г.

Цель проведения оценки

Определение справедливой стоимости

Дата оценки

14.03.2018 г.

Дата составления Отчета об оценке

14.03.2018 г.

2018 г.

Структура Отчета

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
Термины и определения	5
1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	8
2.1 ЗАКАЗЧИК	8
2.2 ИСПОЛНИТЕЛЬ	8
2.3 ОЦЕНЩИК И СПЕЦИАЛИСТ ИСПОЛНИТЕЛЯ	8
3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	10
3.1 ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	10
3.2 ФОРМА ОТЧЕТА	10
3.3 ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
4 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
4.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
4.3 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
4.3.1 Краткая характеристика г. Москвы	17
4.3.2 Характеристика ЦАО г. Москвы	19
4.3.3 Характеристика Тверского района	20
5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
5.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	23
5.1.1 Анализ общей политической ситуации в стране и регионе расположения объекта оценки	23
5.1.2 Анализ общеэкономической ситуации в России	24
5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	39
5.3 АНАЛИЗ РЫНКА И АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК/ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ИССЛЕДУЕМЫХ СЕГМЕНТАХ РЫНКА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	41
5.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	52
5.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	56
6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	58
7 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	59
7.1 ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ	59
7.2 ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
7.3 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	59
7.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	62
7.4.1 Описание метода, используемого для оценки в рамках сравнительного подхода	62
7.4.2 Подбор объектов-аналогов	62
7.4.3 Введение корректировок	66
7.4.4 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	70
8 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	72
8.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	72
8.2 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	72
8.3 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	73
9 ПРИЛОЖЕНИЯ	74



Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя		
Сведения об Отчете			
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №26 от 01.03.2018 г. к договору №02/ПИФ-1113 от 13.11.2007 г. об оказании услуг по оценке между Заказчиком – ЗАО УК «РВМ Капитал» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит», в лице Финансового директора Володарского Алексея Владимировича, действующего на основании доверенности от 06.02.2018 г., зарегистрированной в реестре за №77/509-н/77-2018-2-167 и Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Монолит», зарегистрированных ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377, Исполнителем – АО «2К», в лице Генерального директора Касьяновой Тамары Александровны, действующей на основании Устава		
Дата составления Отчета	14.03.2018 г.		
Порядковый номер Отчета	P000490		
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов)		
Дата определения стоимости объекта оценки	14.03.2018 г.		
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У «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»		
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит»		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
Объект оценки	Нежилые помещения, общей площадью 5 674,7 м ² , расположенные по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1625; - помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1623; - помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1624		
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность		
Правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/072/2018-9624 от 08.02.2018 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/098/2017-9956 от 04.04.2017 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/098/2017-9939 от 05.04.2017 г.		
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Доверительное управление, аренда		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов			
Наименование подхода	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках подхода (с учетом НДС), руб., в том числе:	Не применялся	1 915 988 684	Не применялся



Наименование показателя	Значение показателя		
Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1625	Не применялся	1 322 929 293	Не применялся
Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1624	Не применялся	384 163 379	Не применялся
Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1623	Не применялся	208 896 012	Не применялся
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости			
1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 4. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта. 5. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. 6. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. 7. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.			

Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объектов недвижимости, представляющих собой нежилые помещения общей площадью 5 674,7 м², расположенные по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10, по состоянию на 14.03.2018 г. составляет:

с учетом НДС

1 915 988 684 руб.

(Один миллиард девятьсот пятнадцать миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч шестьсот восемьдесят четыре рубля),

без учета НДС

1 623 719 224 руб.

(Один миллиард шестьсот двадцать три миллиона семьсот девятнадцать тысяч двести двадцать четыре рубля),

в том числе:

Таблица 2. Справедливая стоимость объекта оценки

Наименование	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1625	1 322 929 293	1 121 126 519
Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1624	384 163 379	325 562 186
Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1623	208 896 012	177 030 519
Итого	1 915 988 684	1 623 719 224



Термины и определения

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, жилые и нежилые помещения; имущественные комплексы;
- объекты незавершенного строительства и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции – временной интервал с даты представления объекта на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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 оценки¹.

¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».



1 Задание на оценку

Приведенная ниже таблица «Задание на оценку» полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в ДС №26 от 01.03.2018 г. к договору №02/ПИФ-1113 от 13.11.2007 г.

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилые помещения, общей площадью 5 674,7 м ² , расположенные по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1625 - помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1623 - помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1624
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/072/2018-9624 от 08.02.2018 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/098/2017-9956 от 04.04.2017 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/098/2017-9939 от 05.04.2017 г.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке. Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Права, учитываемые при оценке – общая долевая собственность. Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – доверительное управление, аренда
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У «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»
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит»
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов)
Валюта, в которой определяется стоимость объекта оценки	Рубли
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено
Дата оценки	14.03.2018 г.
Дата отчета об оценке	14.03.2018 г.
Срок проведения оценки	Дата начала оказания услуг по оценке – 01.03.2018 г. Дата окончания оказания услуг по оценке – 14.03.2018 г., включительно. Общий срок оказания услуг составляет – не более 14 (Четырнадцать) календарных дней с даты начала оказания услуг
Требования к содержанию Отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.



Допущения и ограничения,
на которых должна основываться
оценка

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
3. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
5. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования их знаний и умений.

Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
5. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
6. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
7. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

2 Сведения о Заказчике оценки и об Исполнителе

2.1 Заказчик

Заказчиком оценки является ЗАО УК «РВМ Капитал» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит». Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 4. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ЗАО УК «РВМ Капитал» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит»
Местонахождение	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9
ИНН/КПП	7722563196/770901001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1057749282810 от 29.11.2005 г.

2.2 Исполнитель

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика и специалиста заключены трудовые договоры.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 5. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество «2К»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	АО «2К»
Местонахождение	127055, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 2
ИНН/КПП	7734000085/770701001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1027700031028 от 16.07.2002 г.
Сведение о членстве в СРО	Ассоциация российских магистров оценки. Свидетельство №90-АС от 24.09.2014 г.
Страховой полис	Страховой полис №07305/776/00004/7 от 19.04.2017 г. страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выдан открытым акционерным обществом «АльфаСтрахование», период страхования с 29.04.2017 г. по 28.04.2018 г. Страховая сумма по настоящему договору составляет 550 000 000 руб. (Пятьсот пятьдесят миллионов) руб.
Информация о соответствии Исполнителя требованиям статьи 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 (в посл. ред.)	Соответствует
Генеральный директор	Касьянова Тамара Александровна
Телефон/факс	+7 (495) 777-08-94, 777-08-95, 721-14-57

Настоящим АО «2К» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

АО «2К» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

2.3 Оценщик и специалист Исполнителя

Участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблице ниже приведены данные оценщика и специалиста, участвовавших в выполнении работ.



Таблица 6. Оценщик, участвовавший в проведении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании, общая информация
Аниканов Станислав Иванович	Профессиональный оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке ПП №437860 от 31.01.2002 г. Межотраслевого института повышения квалификаций и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)») Повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность» (Удостоверение о повышении квалификации №0312306 АНО ДПО «Международный институт переподготовки и повышения квалификации, 2016 год). Действительный член СРО «РОО» (регистрационный №000037 от 09.07.2007 г.) Сертифицированный оценщик машин и оборудования, сертификат №509/597-ОС Полис обязательного страхования личной профессиональной ответственности №0991R/776/91100/6 от 18.07.2016 г., выдан ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 02.08.2016 г. по 01.08.2017 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №0991R/776/95100/7 от 18.07.2017 г., выдан ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 02.08.2017 г. по 01.08.2018 г. Номер контактного телефона: 8 (495) 626-30-40 Почтовый адрес: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70 стр. 2 Адрес электронной почты: info@2kaudit.ru Стаж работы в оценочной деятельности с 1996 г. Трудовой договор с АО «2К» №87/14 от 10.11.2014 г.

Таблица 7. Специалист, участвовавший в проведении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании, общая информация
Козьмина Лариса Михайловна	Профессиональный оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке ПП №926122 от 24.05.2005 г. Института профессиональной оценки) по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Действительный член СРО «РОО», регистрационный №008105 от 27.07.2012 г. Полис страхования оценщика при осуществлении оценочной деятельности №433-121121/17/0321R/776/00001/7-008105 от 07.04.2017 г. выдан ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей. Номер контактного телефона: 8 (495) 626-30-40 Почтовый адрес: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70 стр. 2 Адрес электронной почты: info@2kaudit.ru Стаж работы в оценочной деятельности с 2007 г. Трудовой договор с АО «2К» №01/14 от 12.12.2014 г.

Таблица 8. Степень участия оценщика и специалиста при выполнении Отчета

Полное имя	Степень участия оценщика и специалиста при определении стоимости
Аниканов Станислав Иванович	Методологическое сопровождение проекта Определение справедливой стоимости объекта оценки. Составление Отчета об оценке
Козьмина Лариса Михайловна	Сбор информации об объекте оценки, поиск и подбор объектов-аналогов. Описание процесса оценки. Содействие в определении справедливой стоимости объекта оценки. Содействие в составлении Отчета об оценке

Копии страхового полиса о гражданской ответственности оценщика, свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков представлены в Приложении «Документы Исполнителя и оценщиков Исполнителя» к настоящему Отчету.

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

При проведении оценки и подготовке Отчета сторонние организации и специалисты не привлекались.



3 Сведения об Отчете

3.1 Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер P000490.
Дата составления Отчета – 14.03.2018 г.

3.2 Форма Отчета

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО), регламентирующими оценочную деятельность: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» от 20.05.2015 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» от 20.05.2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» от 20.05.2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» от 25.09.2014 г.

3.3 Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки

1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
3. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
5. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования их знаний и умений.
6. Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в Отчете допущениями и условиями.
7. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
8. Расчет справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 3 918,2 м², 1 137,8 м², 618,7 м², расположенных по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10, производится как единый объект общей площадью 5 674,7 м², так как оцениваемые помещения в сумме представляют собой отдельно стоящее административное здание с подземным паркингом.
9. Осмотр объекта оценки производился 13.03.2018 г. представителем Исполнителя в сопровождении представителя Заказчика. Настоящая оценка проведена в допущении, что состояние объекта оценки на дату оценки соответствует его состоянию на дату проведения осмотра.
10. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации единый объект недвижимости фактически представляет собой здание и относящийся к нему земельный участок. Земельный участок с кадастровым №77:01:01097:028 площадью 1 647 м² был отведен Арендатору ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит» на праве долгосрочной аренды по Договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г. и доп. соглашению от 28.09.2010 г. сроком до 10.06.2029 г. Согласно ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупа-



телю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Таким образом, оцениваемые помещения размещаются на указанном земельном участке, право аренды которого принадлежит владельцам инвестиционных паев фонда. Стоимость прав на занимаемый земельный участок учтена в итоговой оценочной стоимости.

11. В соответствии с целью настоящей оценки, стоимость объекта оценки определялась без учета обременений в виде доверительного управления и аренды.
12. Справедливая стоимость объекта оценки определена в допущении, что реализация нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки будет производиться единым лотом.
13. Оценке подлежит справедливая стоимость.

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 оценки².

В соответствии с п. 30 Принципов МСО (2011 г.), «Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения».

В соответствии с п. 39, 40 Принципов МСО (2011 г.), «Справедливая стоимость – это расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон. Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости.»

В соответствии с МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности», «...справедливая стоимость согласно МСФО – это концепция, которая отличается от справедливой стоимости, определенной и рассмотренной в «Принципах МСО». Комментарий к МСФО 13 и, в частности, уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективного использования актива, позволяют понять, что справедливая стоимость по МСФО, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она была определена и обсуждена в «Принципах МСО». Таким образом, для большинства практических целей рыночная стоимость, определенная по МСО, будет удовлетворять требованиям к измерению справедливой стоимости согласно МСФО 13 при условии учета в ней некоторых специфических допущений, предусматриваемых данным стандартом финансовой отчетности, таких как положения относительно учетной единицы или игнорирования ограничений на продажу».

В соответствии с п. 5 ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», являющегося обязательным к применению – «При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

1. рыночная стоимость;
2. инвестиционная стоимость;
3. ликвидационная стоимость;
4. кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки».

На основании вышеприведенной информации оценщик делает вывод, что понятия справедливой и рыночной стоимости тождественны. Таким образом, для целей и задач проведения настоящей оценки оценщик определяет справедливую стоимость объекта оценки. Далее по тексту понятие «справедливая стоимость» тождественно понятию «рыночная стоимость».

Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета.

² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».



3.4 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии со следующими стандартами:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщика, подготовившего настоящий Отчет.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в последней редакции.



4 Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Ниже представлен перечень документов, использованных при проведении оценки объекта оценки.

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

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Основными источниками информации являлись:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/072/2018-9624 от 08.02.2018 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/098/2017-9956 от 04.04.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/098/2017-9939 от 05.04.2017 г.;
- Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.;
- Дополнительное соглашение от 29.12.2006 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.;
- Дополнительное соглашение от 28.09.2010 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.;
- экспликация №01 10 07 0012300 по состоянию на 10.07.2000 г. от 28.08.2007 г.;
- выписка из Технического паспорта на здание (строение) №01 10 07 0018324 по состоянию на 10.11.2006 г. от 10.09.2007 г.;
- поэтажные планы по состоянию на 10.07.2000 г. от 27.08.2007 г.;
- бухгалтерская справка б/н по состоянию на 14.03.2018 г. от 14.03.2018 г.;
- справка об отсутствии обременений б/н по состоянию на 14.03.2018 г. от 14.03.2018 г.

Копии документов представлены в Приложении «Рабочие документы» к настоящему Отчету.

Анализ предоставленных данных и документов, проведенный оценщиком, позволил сделать вывод об их достаточности и достоверности. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки представлено в следующей таблице:

Таблица 9. Характеристика объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Наименование объекта оценки	Нежилые помещения, общей площадью 5 674,7 м ² , расположенные по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д.10
Первоначальная стоимость, руб. ³	
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1624	319 025 000,00
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1623	173 475 000,00

³ Информация указана согласно Бухгалтерской справке б/н от 14.03.2018 г.



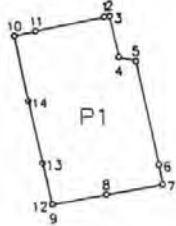
Наименование показателя	Значение показателя
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1625	196 607 899,53
Остаточная стоимость (по состоянию на 14.03.2018 г.), руб.: ⁴	
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1624	319 025 000,00
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1623	173 475 000,00
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1625	196 607 899,53
Характеристика местоположения	
Местоположение (адрес)	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10
Административный округ города/ муниципальный район	Центральный административный округ/Тверской район
Тип застройки окружения	Исторический центр, застройка представлена офисными зданиями и особняками
Удаленность от станции метро	5-9 м. п. от ст. м. «Тверская», «Чеховская», «Пушкинская»
Расположение относительно основных магистралей	Между Бульварным и Садовым кольцом
Общая характеристика транспортной доступности	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Объект оценки расположен в историческом центре г. Москвы – между Бульварным и Садовым кольцами. Проезд автотранспорта к объекту оценки возможен по ул. Малая Дмитровка, Успенскому пер.
Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Москвы ⁵	
Краткая характеристика земельного участка	
Адрес	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, вл. 10
Площадь земельного участка, м ²	1 647
Номер и дата составления кадастрового плана	Не предоставлен
Кадастровый номер	77:01:01097:028
Кадастровая стоимость, руб.	218 380 374,54 ⁶
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации здания под административные цели
Правоустанавливающие документы	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.; Дополнительное соглашение от 29.12.2006 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.; Дополнительное соглашение от 28.09.2010 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.
Правообладатель	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит»
Вид права	Долгосрочная аренда

⁴ Информация указана согласно Бухгалтерской справке б/н от 14.03.2018 г.

⁵ Источник информации: сведения интернет-сервиса «Яндекс-карты», <https://maps.yandex.ru/>.

⁶ Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru>.



Наименование показателя	Значение показателя
Срок аренды	С 06.06.2005 г. по 10.06.2029 г.
Коммуникации на участке	Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление
Подъезд к участку	Асфальтированная дорога к участку, территория асфальтирована
Конфигурация земельного участка	
Наличие объектов капитального строительства	На участке расположено 4-этажное капитальное здание
Основные параметры объекта оценки	
Тип объекта	Нежилые помещения
Функциональное назначение	Офисное
Текущее использование	Офисное
Имущественные права	Общая долевая собственность
Правоподтверждающие/правоустанавливающие документы:	
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1625	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/072/2018-9624 от 08.02.2018 г.
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1624	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/098/2017-9939 от 05.04.2017 г.
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1623	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/098/2017-9956 от 04.04.2017 г.
Документы, на основании которых возникли существующие права на объект оценки:	
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1624	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005 г. за №0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 №0426-78989377-1, изменения которые вносятся в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал» изложенные в новой редакции №0426-78989377-7 от 04.03.2010 г.
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1623	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005 г. за №0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 №0426-78989377-1, изменения которые вносятся в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал» изложенные в новой редакции №0426-78989377-7 от 04.03.2010 г.
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1625	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005 г. за №0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 г. №0426-78989377-1, 28.09.2006 г. № 0426-78989377-2, 11.01.2007 г. №0426-78989377-3, 10.01.2008 г. №0426-78989377-4; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 11.03.2008 г. №08-СХ-01/4215; Договор купли-продажи здания от 26.05.2006 г. №ОН-001 с Обществом с ограниченной ответственностью «Русская Нефтегазовая Компания»; Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» от 02.11.2007 г.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, аренда
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1624	Подвал пом. I ком. 1–32, этаж 1 пом. I ком. А, 1-6, этаж 2 пом. I ком. 1-7, А



Наименование показателя	Значение показателя
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1623	Этаж 3 пом. I ком. А, 4-11, этаж 4 пом. I ком. А, 1-6
помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 м ² , кадастровый №77:01:0001097:1625	Подвал пом. II ком. 1-16, этаж 1 пом. I ком. АА, Б, ББ, В, 7-15, этаж 2 пом. I ком. Б, В, 8-11, этаж 3 пом. I ком. Б, В, 1-3, пом. II ком. 1, этаж 4 пом. I ком. Б, В, 7-9
Общая площадь, м ²	5 674,7 м ² , в том числе: площадь подвала – 1 303,4 м ²
Структура площадей, м ² , в том числе:	
офисные площади, включая помещения свободного назначения	4 713,2
подземный паркинг-машино-места (подвал)	694
технические помещения паркинга (подвал)	267,5
Средняя высота этажа, м	3,07
Состояние внутренней отделки	Проведен качественный ремонт
Характеристика здания, в котором расположен объект оценки	
Тип объекта	Нежилое здание (особняк)
Текущее использование	Административное
Год постройки	Год постройки – н/д
Год реконструкции	Год реконструкции – 1996
Основные конструктивные элементы	Фундамент – ленточный, наружные стены – кирпичные (отделаны по системе «Вau-colog» без слоя утеплителя), окна – со стеклопакетами, двери входные – алюминиевые с остеклением; ограждение лестниц – нержавеющая сталь, перегородки – гипсокартонные по стальному каркасу с заполнением минераловатными плитами, кровля – мягкая горизонтальная и металлическая скатная
Этажность (наземная)	4
Подземная этажность	Подвал (в том числе подземный паркинг)
Площадь застройки, м ²	1 333,0
Общая площадь, м ²	5 674,7
Инженерное оборудование и благоустройства ⁷	Водопровод, канализация, электроосвещение, центральное отопление, система приточной вентиляции, кондиционирование, четыре лифта, IP-телефония
Инженерно-техническое состояние	Хорошее
Фотография объекта (фасад)	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

⁷ Инженерное оборудование и благоустройства относятся к неотделимым улучшениям здания.



4.3 Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен на территории Тверского района Центрального административного округа г. Москвы.

4.3.1 Краткая характеристика г. Москвы⁸

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области (в состав которой не входит).

Крупнейший по численности населения город России и Европы (население на 01.01.2018 г. – 12 500 123 чел.), центр Московской городской агломерации.

Москва – важнейший транспортный узел, а также политический, экономический, культурный и научный центр страны. Город обслуживают международные аэропорты Внуково, Домодедово, Шереметьево, а также аэропорт Быково, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 г. в столице работает метрополитен.

Географическое положение

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещерской низменности (на юго-востоке). Территория города после изменения городских границ в 2012 г. составляет 2 550 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1 691,5 км² – за ней.

Средняя высота над уровнем моря составляет 156 м. Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м. Протяженность г. Москвы (без учета чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД – 38 км, за пределами МКАД – 51,7 км, с запада на восток – 39,7 км.

Город располагается на обоих берегах р. Москвы в ее среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, наиболее крупные из которых – притоки Москвы, в частности Сходня, Химка, Ходынка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах.

Территория г. Москвы

До 01.07.2012 г. в г. Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 01.07.2012 г., после расширения территории г. Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

⁸ Источник информации: www.mos.ru, www.moscow.ru, www.gks.ru.



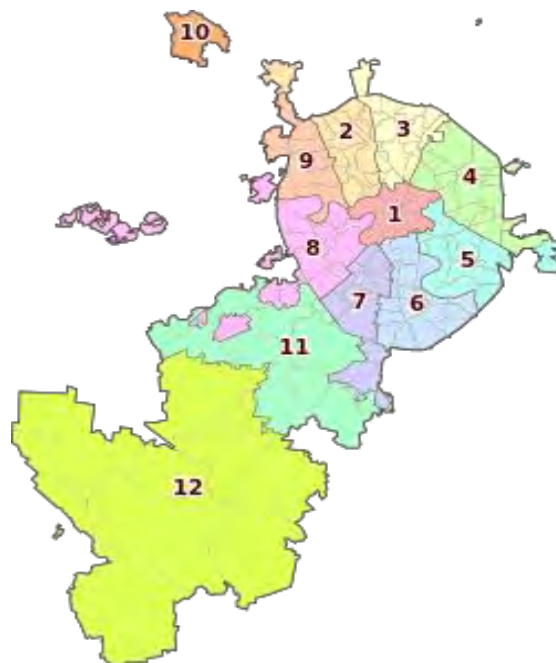


Рисунок 1. Районирование г. Москвы

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД:

1. Центральный административный округ;
2. Северный административный округ;
3. Северо-восточный административный округ;
4. Восточный административный округ;
5. Юго-восточный административный округ;
6. Южный административный округ;
7. Юго-западный административный округ;
8. Западный административный округ;
9. Северо-западный административный округ;
10. Зеленоградский административный округ;
11. Новомосковский административный округ;
12. Троицкий административный округ.

Несколько районов г. Москвы являются эксклавами. Зеленоградский административный округ со всех сторон окружен территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях – с Солнечногорским районом Московской области, то есть также является эксклавом.

В свою очередь, округа г. Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в г. Москве 125 районов. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами – районные управы. Новомосковский и Троицкий округа имеют общую префектуру и делятся на городские округа и поселения.

С 90-х гг. XX столетия активно обсуждается проект объединения г. Москвы и Московской области, летом 2011 г. появился более конкретный проект расширения территории г. Москвы и ее децентрализации за счет присоединения юго-западных территорий, этот проект был реализован летом 2012 г.

Экономика

Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в г. Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в г. Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от нее.

Промышленность

Москва, несмотря на незначительную долю промышленности в экономике – крупнейший промышленно-производственный центр России, основанный на значительном квалифицированном трудовом ресурсе.



Город является крупным центром машиностроения (в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения), черной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов, цветного проката и литья), химической, легкой, полиграфической промышленности.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

- Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева;
- Московский вертолетный завод имени М. Л. Миля;
- комплексы двигателестроения «Салют» и ММП им. Чернышева;
- производство компании РСК «МиГ»;
- предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие – «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»);
- Тушинский машиностроительный завод;
- ракетостроительное МКБ «Вымпел».

Из гражданских производств наиболее крупные:

- Московский нефтеперерабатывающий завод – крупный производитель нефтепродуктов, в том числе и на экспорт;
- Завод имени Лихачева – производитель грузовых автомобилей, около 10 тыс. шт. в год;
- Автофрамос – предприятие по сборке легковых автомобилей Renault, ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК;
- Московский шинный завод;
- Металлургический завод «Серп и Молот»;
- Электрозавод – крупный производитель электротрансформаторов и реакторов;
- Московский завод «Электрощит» – производитель электрических распределительных устройств;
- Трехгорная мануфактура.

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радио-электронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии ее изготовления, исследуются материалы.

4.3.2 Характеристика ЦАО г. Москвы⁹

Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центре г. Москвы и включает в себя 10 районов.

Центральный административный округ г. Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена г. Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 км², население – около 770 тыс. чел. Всего ЦАО состоит из 10 районов г. Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте г. Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 г. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов г. Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

⁹ Источники информации: <http://www.moscowmap.ru/okruga/cao.shtml>.



4.3.3 Характеристика Тверского района¹⁰



Рисунок 2. Карта Тверского района г. Москвы

Тверской район входит в состав десяти районов Центрального административного округа г. Москвы. Район занимает территорию в 565 га, в нем насчитывается 179 улиц и 16 станций метро: Белорусская (кольцевая), Белорусская (радиальная), Достоевская, Китай-город, Лубянка, Маяковская, Менделеевская, Новослободская, Охотный ряд, Площадь Революции, Пушкинская, Тверская, Театральная, Цветной бульвар, Чеховская. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 77 тыс. чел. Управление районом осуществляет Управа Тверского района и прочие районные органы власти.

Тверской район образован на основании территориально-административного деления столицы в сентябре 1991 г. на базе Свердловского и Фрунзенского районов.

Площадь Тверского района – 565 га. На территории района находится 144 улицы и проезда, среди них главные магистрали города – Тверская и 1-я Тверская-Ямская улицы, Долгоруковская, Новослободская улицы, часть Садового кольца и Бульварного кольца, две пешеходные зоны – Столешников пер., Камергерский пер., а также главные площади столицы – Тверская, Триумфальная, Тверская Застава, Пушкинская.

К отличительным особенностям района, определяющим основные тенденции социально-экономического развития, относятся:

- территория района расположена в сложившейся части города, его историческая и архитектурная значимость обуславливает особый подход к реконструкции существующих зданий и новой постройке, обновлению инженерных коммуникаций, озеленению и оформлению;
- высокая концентрация учреждений науки, культуры, музеев, гостиниц обуславливает высокий коэффициент внутригородской миграции населения, что требует значительного увеличения обеспеченности услугами социальной инфраструктуры, что это, в свою очередь, приводит к еще большему притоку населения;
- численность коренного населения имеет тенденцию к снижению за счет расселения коммунальных квартир и выселения аварийных домов;
- численность работающих в учреждениях и организациях района значительно превышает число жителей.

Тверской район – часть исторического центра г. Москвы, сложнейший градостроительный и социальный организм, находящийся в процессе непрерывного эволюционного развития. Территория района представляет собой уникальную архитектурную и культурную зону. На его территории находятся предприятия с существенным промышленным и научным потенциалом, развитая сеть культурно-просветительских и торгово-бытовых объектов, вследствие чего численность работающих значительно превышает число жителей.

Уровень развития инфраструктуры Тверского района соответствует статусу главного района г. Москвы. Здесь особенно сильно наблюдается явление, так называемой «суточной миграции», когда дневное «население» района в 7–8 раз превышает постоянное. Поблизости от Тверской улицы с трудом можно найти тихие переулки – сказывается высокая концентрация офисов. Повсюду люди, спешащие на работу или учебу, а также туристы, приехавшие осмотреть местные достопримечательности. Поэтому инфраструктура района призвана удовлетворять потребности

¹⁰ Источники информации: <http://adm-tver.ru/district/summary.php>.



и желания не только жителей, но и гостей района. Цены на продукты питания здесь значительно выше, чем в других районах г. Москвы.

Индустриальный облик Тверского района определяют более 10 крупных и средних промышленных предприятий, в т. ч.: 2 предприятия представляют отрасль машиностроения, 4 – полиграфическую; 3 – легкую промышленность. Среднесписочная численность промышленно-производственного персонала составляет 6,5 тыс. чел.

На территории района свыше 60 строительных и ремонтно-строительных организаций, которые ведут новое строительство, а также осуществляют работы по ремонту и реконструкции жилых домов и объектов социально бытового назначения.

В районе сосредоточено большое количество органов государственного управления, где работают около 21 тыс. чел.

В 63 учреждениях кредитования и страхования функционируют около 10 тыс. чел.

На территории сосредоточено значительное количество учреждений культуры: 19 театров, 3 концертных зала, 3 кинотеатра, 11 библиотек, 10 музеев и 40 других учреждения культуры и искусства, где работают 10,8 тыс. чел.

На территории района находится 130 исторических памятников архитектуры, которые требуют большого внимания и влияют на архитектуру нового строительства.

К числу историко-архитектурных сооружений следует отнести и одиннадцать храмов, девять из которых в настоящее время действующие, это: Храм Козьмы и Доминана (в Шубне), Церковь Рождества Богородицы, Храм Преподобного Пимена Великого, Храм Иконы Тихвинской Божьей Матери (в Сущеве), Храм сошествия Святого Духа на апостолов и др.

На рисунках ниже представлено местоположение объекта оценки на карте¹¹.

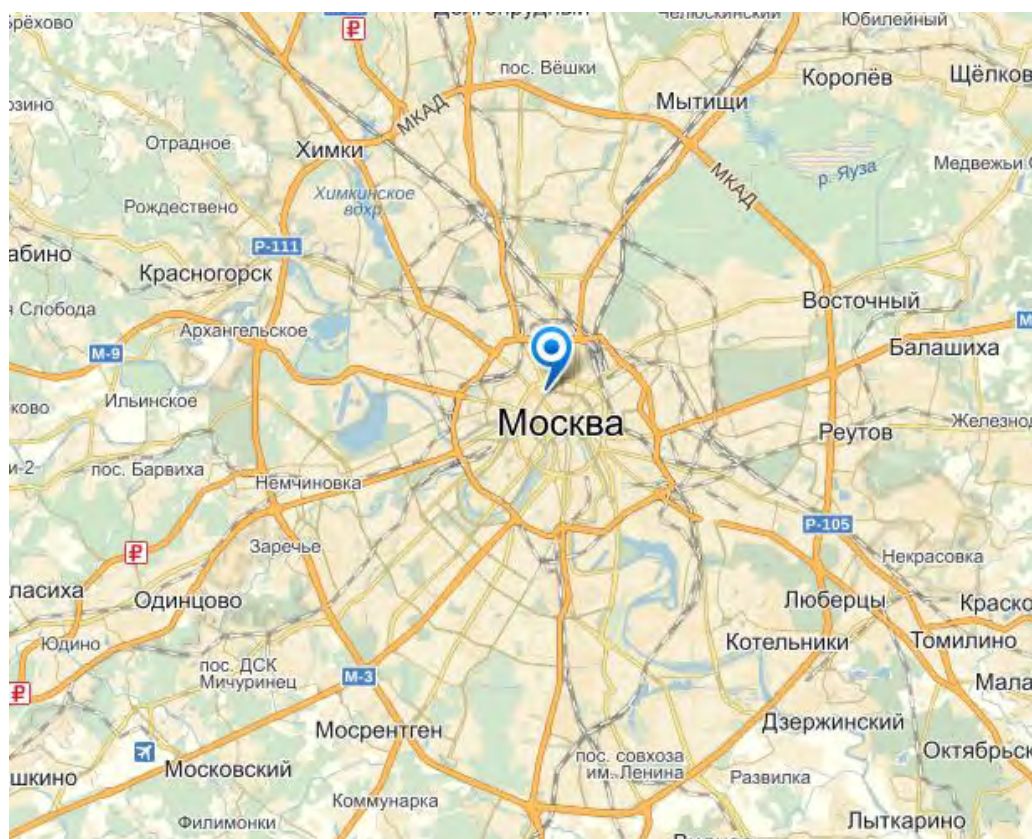


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Москвы

¹¹ Источник информации: сведения интернет-сервиса «Яндекс-карты», <https://maps.yandex.ru/>.

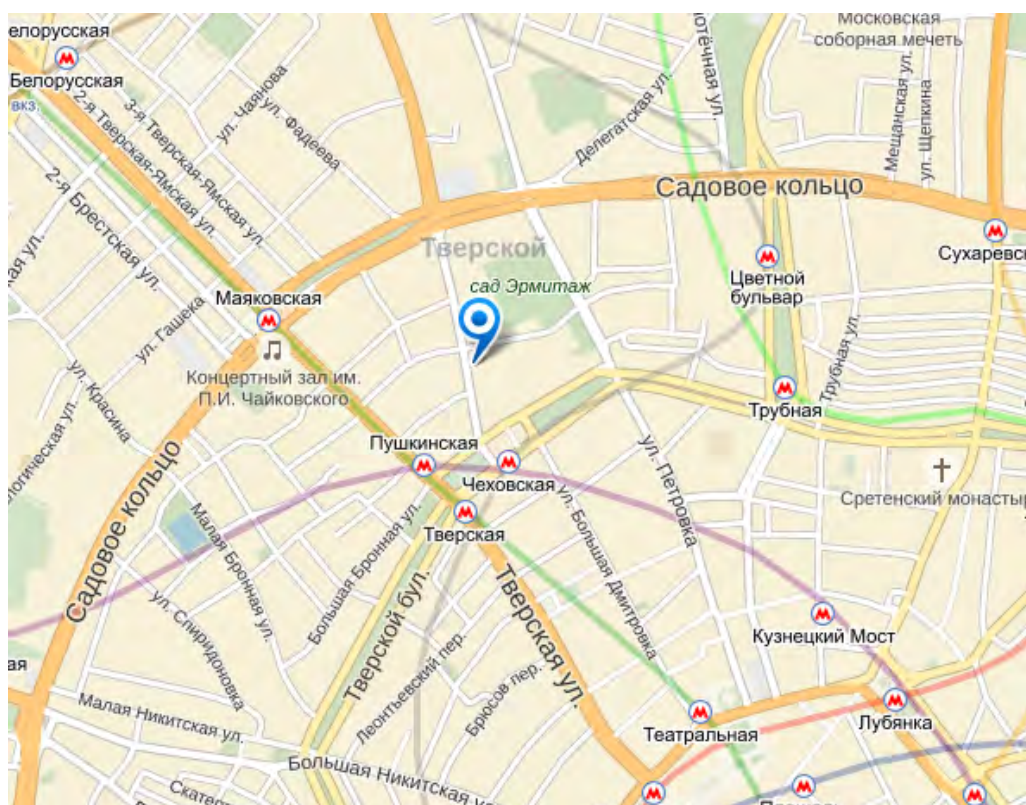


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки на карте Тверского района



Рисунок 5. Локальное расположение объекта оценки на фрагменте карты г. Москвы

5 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

5.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

5.1.1 Анализ общей политической ситуации в стране и регионе расположения объекта оценки

Общественно-политическая ситуация в России в последние полтора года продолжает находиться под сильным влиянием внешнеполитических факторов, в первую очередь, связанных с событиями в Крыму и на Украине. Эти события, как и вызванные ими внутрироссийские процессы, с одной стороны, логично вытекали из тех тенденций и процессов, которые сформировались в стране после 2011 г. (поляризация и радикализация общественного мнения). Но, с другой стороны, эти же факторы «сломили» другие тенденции и тренды, наметившиеся в то же время (постепенный рост протестных настроений, расширение протестной базы).

Как результат, взаимоотношения общества и власти в России стали переживать явно необычное, аномальное состояние, которого не наблюдалось, пожалуй, с первого послевоенного десятилетия. Его можно охарактеризовать как мобилизацию общества вокруг власти, когда различные и часто справедливые претензии, связанные с внутренними проблемами, отходят на второй план, а на первый выходит внешняя угроза, неважно реальная она или мнимая. Эти взаимоотношения иногда называют «Крымской аномалией». Слово «аномалия», возможно, кажется негативно окрашенным, и это – мнение значительной части экспертов.

Пока кризис для большей части россиян проявляется лишь в росте цен (70%). 20% опрошенных жалуются на экономические трудности, связанные с работой предприятия, вынужденного частично свертывать свою экономическую деятельность. 13% опрошенных пожаловались на обесценение сбережений из-за инфляции. Это известные вещи. Важно то, что практически отсутствуют жалобы на работу банковского сектора (менее 2%) и на реальную безработицу: только 3% оказались в неоплаченном отпуске или перед угрозой увольнения, чуть более 3% потеряли работу, менее 5% сталкиваются с практикой задержки зарплат. В целом государство продолжает исправно выполнять свои социальные обязательства.

Россияне в своем большинстве смотрят на кризис через призму санкций. О причинах этих санкций и перспективах их снятия россияне знают мало, многие из них не видят прямой связи между санкциями и политикой России в Крыму и на Украине и видят в санкциях просто враждебность Запада. Во многом, поэтому нет ясного понимания, как эти санкции скажутся на российской экономике. О значении санкций для крупного бизнеса, банковского сектора, сфер высоких технологий население осведомлено крайне слабо.

Как это ни печально, но независимо от желания нынешних «лидеров современной России» государство оказалась в «новой экономической и политической реальности». Надежды российского руководства на улучшение отношений с Западом после победы на выборах в США Дональда Трампа, ослабление экономических санкций и оживление предпринимательской активности в производственном секторе и сфере услуг не оправдались.

Из-за роста продаж со стороны иностранных фондов, опасавшихся скупки валюты, которую начал продавать ЦБ в пользу Минфина, уже с 8 февраля на Московской бирже акции российских сырьевых госкорпораций начали проседать. Котировки акций только одной «Роснефти» 8 февраля на Московской бирже упали сразу на 3 %.

Кроме того, продолжающаяся геополитическая неопределенность (группа сенаторов Конгресса США подготовила законопроект, который позволит наложить вето на возможное снятие Д. Трампом санкций с России) также не способствует уверенности инвесторов на российском фондовом рынке.

Все хозяйствующие субъекты в РФ, начиная от госкорпораций и заканчивая физическими лицами, живут в режиме экономии, нуждаются в кредитах и экономят средства. Так, согласно Росстату, у 29,4 % россиян доходы ниже 15 тыс. руб., у 55 % ниже 25 тыс. руб., у 71,4 % ниже 35 тыс. руб. Лишь только 10 % россиян имеют доходы более 60 тыс. руб., т.е. более 1000 долларов.



Таким образом, по мере обнуления Резервного фонда (запланированного на 2017 г.) и исчерпания ресурсов Фонда национального благосостояния долг станет основным источником закрытия дыры в федеральном бюджете РФ, которому грозит «существенный дефицит доходов» из-за «неблагоприятных внешних условий» и стагнации российской экономики.

Кроме того, оказались весьма сомнительными надежды российского руководства наполнить бюджет страны за счет возможного увеличения роста спроса на российские энергоресурсы на мировом рынке. По прогнозам специалистов, в ближайшее время на рынке энергоресурсов России ожидается высокая амплитуда колебания цен. С одной стороны, по прогнозам Американского института нефти (API), в этом году поставки нефти из США составят порядка 800 тыс. баррелей в день, что однозначно приведет к падению цен на этом рынке. Об этом также говорится в докладе Минэнерго США, что в ближайшее время на рынке энергоносителей спрос на нефть будет падать. Все это обусловлено тем, что уже к началу 2017 г. потребление нефти американскими НПЗ достигло своего пика, соответственно в 2018 г. оно будет снижаться.

Как прогнозирует Минфин РФ, динамика цен на нефть, и сохранение геополитической напряженности останутся ключевыми рисками для российской экономики на ближайшие три года. Государственный долг России за последующие три года увеличиться, и в 2018 г. достигнет предельного уровня, определенного госпрограммой управления бюджетом, а в 2019 г. – превысит и этот порог.

В этих условиях финансирование регионов РФ из центра будет кардинально сокращаться, а Минфин будет вынужден всем регионам России сокращать возможность использования банковскими кредитами и как следствие будет вынужден наращивать рыночные заимствования с помощью размещения облигаций для покрытия дефицитов региональных и местных бюджетов. В связи с этим, В. Путин сделал заявление, о том, что субъектам РФ необходимо рассматривать использование облигаций как источник долгосрочного финансирования дефицитов региональных и местных бюджетов, и по возможности минимизировать привлечение банковских кредитов.

Иными словами, российские регионы постепенно будут превращаться в суверенных заемщиков, а также финансировать свой бюджетный дефицит за счет заемных источников, а не накопленных резервов, так как падение доходов из-за общего ухудшения экономической ситуации в стране не предполагает формирование таких резервов.

Возможная отмена санкций в 2017 г. могла бы снять остроту проблемы. В таком случае российские компании смогут привлекать дешевые финансовые ресурсы на западных рынках, что будет способствовать экономическому росту. Дальнейшая судьба санкций будет зависеть от урегулирования украинского кризиса и развития ситуации в Сирии.

Сильнее всего ситуация с санкциями в отношении России отразилась на рынке аренды: сократилось количество иностранцев, которые едут в Россию, и спрос в соответствующем сегменте снизился. Это повлекло за собой некоторую коррекцию рынка.

Политические обстоятельства в г. Москве соответствуют в целом политической ситуации в стране.

5.1.2 Анализ общеэкономической ситуации в России

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли.

Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 г.»¹², «Тенденции развития в секторах экономики»¹³, «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 г. и на плановый период 2018 и 2019 гг.»¹⁴, «Прогноз социально-экономического развития до 2020 г.»¹⁵, «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 г. и на плановый период 2019 и 2020 гг.»¹⁶, «Картина экономики в сентябре 2017 г.»¹⁷, «Картина инфляции в сентябре 2017 г.»¹⁸, Федеральной службы государственной статистики (Росстат) «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-сентябрь 2017 г.»¹⁹ и других источников информации.

¹² Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2017070204> (дата публикации 07.02.2017 г.).

¹³ Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depsectoreconom/2017280401> (дата публикации 28.04.2017 г.).

¹⁴ Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101> (дата публикации 24.11.2016 г.).

¹⁵ Источник: <http://economy.gov.ru/minec/press/news/2017060401> (дата публикации 06.04.2017 г.).

¹⁶ Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001> (дата публикации 27.10.2017 г.).

¹⁷ Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201730102> (дата публикации 30.10.2017 г.).

¹⁸ Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017121022> (дата публикации 12.10.2017 г.).

¹⁹ Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-09-2017.pdf (дата публикации 18.10.2017 г.).



В соответствии с первой оценкой Федеральной службы государственной статистики, объем ВВП России за I кв 2017 г. составил 41 782,1 млрд руб. Индекс его физического объема относительно I кв 2016 г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I кв 2017 г. по отношению к ценам I кв 2016 г. составил 104,9%.

В сентябре 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары – 99,3%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 100,1%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2017 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,4%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-сентябре 2017 г. – 101,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1 236,0 млрд руб., в январе-сентябре 2017 г. – 4 055,5 млрд руб.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2017 г. составил 741,2 млрд руб., или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2017 г. – 4 889,2 млрд руб., или 98,0%.

В январе-сентябре 2017 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4 050,7 млрд т-км, в том числе железнодорожного – 1 847,1 млрд т-км, автомобильного – 176,2 млрд т-км, морского – 35,7 млрд т-км, внутреннего водного – 53,0 млрд т-км, воздушного – 5,6 млрд т-км, трубопроводного – 1 933,1 млрд т-км.

Оборот розничной торговли в сентябре 2017 г. составил 2 570,0 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2017 г. – 21 567,7 млрд руб., или 100,5%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в августе 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,3 млрд долл. США (3 061,2 млрд руб.), в том числе экспорт – 29,0 млрд долл. США (1 727,8 млрд руб.), импорт – 22,4 млрд долл. США (1 333,4 млрд руб.).

Сальдо торгового баланса в августе 2017 г. сложилось положительное, 6,6 млрд долл. США (в августе 2016 г. – положительное, 4,6 млрд долл. США).

Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем 2016 г. с 5,3 до 5,0% от рабочей силы. В сентябре 2017 г., по предварительным оценкам, 3,8 млн чел. в возрасте 15-72 лет классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Среднемесячная начисленная заработная плата в сентябре 2017 г. составила 37 520 руб. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года она выросла на 5,6%, в январе-сентябре 2017 г. – на 6,7%.

Основные экономические и социальные показатели Российской Федерации в январе-сентябре 2017 г. приведены в таблице ниже.

Таблица 10. Основные экономические и социальные показатели Российской Федерации в январе-сентябре 2017 г.

Наименование показателя	Сентябрь 2017 г.	В % к		Январь-сентябрь 2017 г. к январю-сентябрю 2016 г., %	Справочно		
		октябрю 2016 г.	августу 2017 г		октябрь 2016 г. в % к		Январь-сентябрь 2016 г. к январю-сентябрю 2015 г., %
					сентябрю 2015 г.	августу 2016 г.	
Валовой внутренний продукт (ВВП), млрд руб.	41 782,1 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,5 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,9	101,0	101,8	100,1	101,7	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд руб.	1 236,0	108,5	171,4	103,8	104,7	166,1	104,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	452,3	102,9	98,4	106,8	104,1	103,2	101,8
<i>железнодорожного транспорта</i>	203,5	104,2	97,4	106,6	101,4	98,3	101,5
Оборот розничной торговли, млрд руб.	2 570,0	103,1	99,3	100,5	96,9	98,1	95,5
Объем платных услуг населению, млрд руб.	750,2	100,4	99,5	100,2	99,4	98,4	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США, в том числе:	51,3 ⁵⁾	123,4 ⁶⁾	112,8 ⁷⁾	126,4 ⁸⁾	100,8 ⁶⁾	107,6 ⁷⁾	81,3 ⁸⁾
<i>экспорт товаров</i>	29,0	125,3	117,1	126,4	92,3	102,9	74,3
<i>импорт товаров</i>	22,4	121,0	107,6	126,4	113,8	114,0	94,5
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	5 723,7 ⁹⁾	104,8 ²⁾			98,6 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,0	99,9	104,1	106,4	100,2	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		106,8	102,4	107,5	104,4	100,4	104,2



Наименование показателя	Сентябрь 2017 г.	В % к		Январь- сентябрь 2017 г. к январю- сентябрю 2016 г., %	Справочно		
		октябрю 2016 г.	августу 2017 г		октябрь 2016 г. в % к		Январь- сентябрь 2016 г. к январю- сентябрю 2015 г., %
					сентябрю 2015 г.	августу 2016 г.	
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		99,7	100,4	98,8	97,3	100,5	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций номинальная, руб.	37 520 ¹⁰⁾	105,6 ¹⁰⁾	101,0 ¹⁰⁾	106,7 ¹⁰⁾	108,5	101,2	107,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная		102,6 ¹⁰⁾	101,2 ¹⁰⁾	102,5 ¹⁰⁾	101,9	101,0	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн чел.	3,8 ¹¹⁾	95,0	100,6	93,2	99,6	99,5	101,4
Численность официально зарегистрированных безработных, млн чел.	0,7	84,9	94,7	85,2	93,8	94,8	101,5

1. Данные за I полугодие 2017 г. (первая оценка).

2. I полугодие 2017 г. в % к I полугодию 2016 г.

3. I полугодие 2016 г. в % к I полугодию 2015 г.

4. По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ОКВЭД2.

5. Данные за август 2017 г.

6. Август 2017 г. и август 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7. Август 2017 г. и август 2016 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8. Январь-август 2017 г. и январь-август 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9. Данные за I полугодие 2017 г.

10. Оценка.

11. Предварительные данные.

Источник: Федеральная служба государственной статистики (Росстат)

Производственная активность

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Основным драйвером роста в прошлом месяце стало сельское хозяйство. Вклад промышленности сократился на фоне спада в добывающих отраслях. Оценка динамики строительства была скорректирована в сторону уменьшения из-за ретроспективного пересмотра данных Росстатом, при этом продолжилось восстановление в других неторгуемых секторах – оптовой и розничной торговле, транспорте и связи. Рост ВВП в 3 кв. 2017 г. оценивается на уровне 2,2% г/г, по 9 итогам месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Источники роста промышленности сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре вновь продемонстрировала умеренно положительную динамику (+1,1% г/г, +0,3% м/м sa) на фоне увеличения выпуска в химическом комплексе, деревообработке и пищевой промышленности. В отдельных отраслях машиностроения в последние месяцы также наблюдается устойчивый рост. Производство легковых автомобилей продолжает расти двузначными темпами, что также благоприятно сказывается на выпуске комплектующих. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний оказывает поддержку производству вагонов.

В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдалось ухудшение динамики. Темпы роста добывающей промышленности в сентябре перешли в отрицательную область (-0,1% г/г, -1,9% м/м sa) на фоне спада в нефтяной отрасли (-2,6% г/г). Рост производства газа, который с начала года был драйвером роста добычи полезных ископаемых, в сентябре замедлился до 7,3% г/г (после 19,7% г/г в августе) из-за нормализации погодных условий в Европе. В обрабатывающем секторе продолжается стагнация в производстве кокса и нефтепродуктов и спад в металлургии. В результате в сентябре наблюдалось замедление роста промышленного производства до 0,9% г/г по сравнению с 1,5% г/г в августе.

В октябре Минэкономразвития России ожидает продолжения роста обрабатывающих производств при сохранении негативных тенденций в добывающем секторе. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в сентябре (51,9) несколько превысил августовское значение (51,6) за счет существенного роста объемов производства и новых заказов (в том числе экспортных). Кроме того, в этом году количество рабочих дней в октябре на 1 больше, чем в прошлом, что при прочих равных окажет поддержку годовым темпам роста обрабатывающей промышленности (в добыче календарные эффекты менее выражены из-за высокой степени непрерывности производства). Нефтегазовый комплекс, вероятно, будет демонстрировать снижение выпуска относительно рекордных уров-



ней прошлого года из-за выполнения Россией условий сделки ОПЕК+ и возвращения погоды в Европе к календарной норме. На вероятность такого сценария указывают предварительные данные об экспортных поставках ПАО «Газпром» в дальнее зарубежье, которые за первые 15 дней октября упали на 7,6% г/г – впервые после 14 месяцев непрерывного роста.

Потребительский спрос

В сентябре активизировались восстановительные процессы на потребительском рынке. Рост оборота розничной торговли в сентябре ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее), в помесечном выражении со снятой сезонностью – до 0,4% м/м са (0,3% м/м са в августе). Увеличение потребления затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования. В частности, не сбавляет темп рост продаж легковых автомобилей (17,9% г/г в сентябре после 16,7% г/г в августе).

На увеличение потребительской активности указывают и другие индикаторы, не входящие в состав оборота розничной торговли. По данным Банка России, объем заказов в иностранных интернет-магазинах во 2 кв. 2017 г. увеличился в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Кроме того, в последние месяцы активно растет спрос на услуги ресторанов, баров и кафе, что привело к увеличению оборота общественного питания в 3 кв. 2017 г. на 3,9% г/г.

Ситуация на рынке труда продолжает оказывать поддержку заработным платам. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в сентябре увеличилась на 254,4 тыс. человек, численность безработных – на 2,5 тыс. человек, что привело к суммарному увеличению рабочей силы на 256,8 тыс. человек. Благодаря росту численности рабочей силы уровень безработицы с исключением сезонного фактора снизился до уровней начала года (5,2% са в сентябре) после некоторого подъема в середине лета.

Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4 кв. 2017 г. будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса. В последние месяцы динамика оплаты труда характеризовалась повышенной волатильностью. Темп роста номинальной заработной платы снизился с 7-8% в июне-июле до менее чем 6% в августе и сентябре²⁰. При этом замедление роста заработной платы в реальном выражении было менее существенным благодаря снижению темпов инфляции до исторических минимумов. Колебания в динамике оплаты труда, вероятно, носили сезонный характер и были связаны с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы за отпускные периоды (учитывается в месяце начисления). В ближайшие месяцы ожидается ускорение роста реальной заработной платы до 4-5% г/г в результате повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).

Преобладание позитивных настроений среди населения свидетельствует об устойчивом характере восстановления потребительского спроса. Индекс потребительских настроений, публикуемый Банком России, в сентябре составил 102 пункта, превысив отметку в 100 пунктов впервые с конца 2014 г. При этом улучшаются как оценки респондентами текущей ситуации в экономике и собственного материального положения, так и их ожидания на будущее. Растущий оптимизм населения является сигналом к возможному усилению позитивных тенденций на потребительском рынке, особенно в части потребления через реализацию отложенного спроса.

Индекс потребительской уверенности Росстата, публикуемый в разрезе возрастных групп населения, также указывает на рост потребительского оптимизма. Среди молодежи (лиц до 30 лет) традиционно преобладают более позитивные настроения, чем у лиц среднего (30-49 лет) и старшего (более 50 лет) возрастов. При этом наибольший подъем в течение последних кварталов наблюдался у респондентов 30-49 лет, настроения которых можно считать наиболее реалистичными.

Инвестиционный спрос

В сентябре Росстат осуществил плановое уточнение данных по динамике строительства за 2015-2017 гг.²¹ С учетом итогов обследования малых и средних предприятий и данных годовой отчетности оценка спада в строительстве в 2015 г. была улучшена с 4,8% до 3,9%, в 2016 г. – с 4,3% до 2,2%. Динамика за 2017 г. также была пересмотрена после поступления дополнительных данных от респондентов.

Уточненные данные указывают на менее выраженное, чем предполагалось ранее, восстановление в строительном секторе в текущем году. В сентябре объем строительных работ увели-

²⁰ Сентябрьские данные носят предварительный характер.

²¹ В соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (утвержден приказом Росстата от 26 сентября 2016 г. №544).



чился на 0,1% г/г, а по итогам января-сентября динамика строительного сектора отстает от показателей за аналогичный период прошлого года на 2,0% г/г (до пересмотра данные по итогам 8 месяцев фиксировали рост на 2,6% г/г).

Вместе с тем данные по другим компонентам инвестиционного спроса указывают на продолжение роста инвестиций. Производство машиностроительной продукции инвестиционного назначения в сентябре увеличилось на 4,6% г/г (3,7% г/г в августе). Импорт инвестиционных товаров из стран дальнего зарубежья продолжает уверенно расти (+12,3% г/г), несмотря на замедление по сравнению с высокими значениями прошлых месяцев (26,9% г/г в августе, 39,5% г/г в июле).

По оценке Минэкономразвития России, рост инвестиций в 3 кв. 2017 г. составил 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом замедление годового роста связано с исчерпанием эффекта низкой базы первого полугодия 2016 г. (в 3 кв. 2016 г. инвестиции увеличились на 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в I кв. 2016 г.). По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.²²

Валютный курс

В начале 2017 г. рубль продолжил укрепляться, сохранив тенденцию прошлого года, когда национальная валюта подорожала к доллару США на 16,8% (конец декабря 2016 г. к концу декабря 2015 г.). Изменение обменного курса оказывало различное воздействие на выпуск, структуру затрат и финансовое положение в отдельных видах деятельности в российской экономике. Во многом благодаря укреплению рубля, происходившему с конца прошлого года на фоне оживления мировых сырьевых рынков, уменьшение темпов роста цен в первые месяцы 2017 г. опережало прогноз Банка России. Несмотря на некоторое сокращение масштаба укрепления рубля в марте-мае, его вклад в снижение инфляции сохранится и на горизонте ближайших месяцев благодаря отложенному характеру переноса динамики курса в цены.²³

Динамика обменного курса рубля во 2 кв. 2017 г. носила разнонаправленный характер. В апреле-мае поддержку курсу рубля продолжали оказывать повышенный интерес со стороны иностранных инвесторов к российским финансовым активам и значительные объемы продажи валютной выручки экспортерами. Несколько изменилась ситуация во второй половине июня после снижения цен на нефть до минимумов текущего года, очередного изменения процентных ставок ЦБ РФ и ФРС и их риторики относительно дальнейшего проведения денежно-кредитной политики. Номинальный курс рубля к доллару США ослаб во второй половине июня, вернувшись к уровню начала 2017 г.²⁴

Одной из важнейших тенденций валютного рынка в I кв. 2017 г. стало снижение чувствительности курса рубля к колебаниям цен на нефть. При этом на валютный курс в I кв. 2017 г. оказывали влияние отрицательная величина текущего счета платежного баланса (–0,3 млрд долл. США по оценке Центробанка), а также рост поставок газа в Европу, увеличивший приток валютной ликвидности непропорционально нефтяным ценам.

На курс рубля в 3 кв. 2017 г. продолжает оказывать давление отрицательное сальдо текущих операций. Так, курс национальной валюты против бивалютной корзины снизился с апреля на 7%, с 58,3 руб. до 63,7 руб. в июле. Причины такой динамики – продолжение восстановления внутреннего спроса и сезонный фактор.²⁵

Динамика стоимости бивалютной корзины и цены на нефть марки Brent за период январь 2015 г. – сентябрь 2017 г. представлена на рисунке ниже.

²² Источник: <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201730102>.

²³ Источник: http://www.cbr.ru/publ/ddcp/2017_02_ddcp.pdf.

²⁴ Источник: http://eurasian-studies.org/wp-content/uploads/2017/08/Makroobzor_PUS_08_2017_pravka.pdf.

²⁵ Источник: <http://www.rbc.ru/economics/28/07/2017/597b120a9a7947a0ec8230f9>.



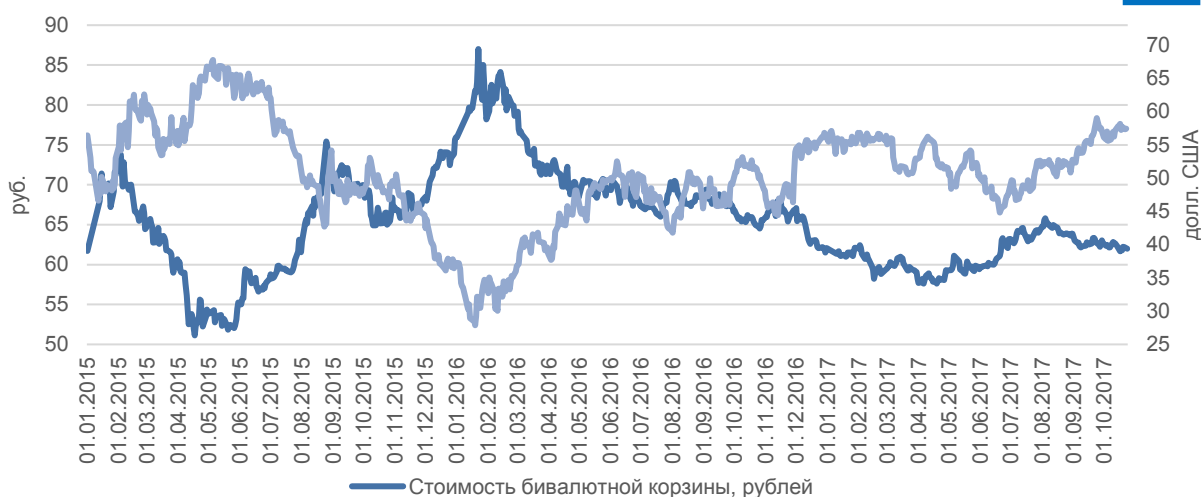


Рисунок 6. Динамика стоимости бивалютной корзины и цены на нефть марки Brent за период январь 2015 г. – сентябрь 2017 г.

Источники: Банк России, Investing.com

Инфляционные процессы

В сентябре 2017 г. потребительская инфляция вновь обновила исторические минимумы. За месяц цены снизились на 0,1% м/м. Годовая инфляция замедлилась до 3,0% г/г, что оказалось чуть ниже, чем прогнозировало Минэкономразвития России в августе (3,1-3,2% г/г).

Дефляция в сегменте плодоовощной продукции ожидаемо замедлилась: в сентябре плодоовощная продукция подешевела на 6,9% м/м против 15,5% м/м в августе. Снижение цен на плодоовощную продукцию за июль-сентябрь (составившее 27,8%) оказалось более существенным по сравнению с ожидаемым Минэкономразвития России в июле (24%). Это объясняется в первую очередь высокими показателями урожая овощей открытого грунта, что стало возможным после нормализации погодных условий, а также увеличением предложения тепличных овощей. Одновременно продолжилось снижение цен на фрукты и цитрусовые, что, вероятно, связано с произошедшем в сентябре укреплении рубля (цены на эту категорию товаров реагируют на курсовые колебания практически без лага).

Замедление темпов роста цен наблюдалось и на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность). Здесь также сказался хороший урожай текущего года, который обусловил более существенное, чем объясняется сезонным фактором, снижение цен на сахар. В результате высокого урожая зерновых и снижения цен на зерно на внутреннем рынке замедляется темп роста цен на такие товары, как хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные изделия.

Монетарная инфляция в сентябре несколько ускорилась в терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность, однако этого ускорения оказалось недостаточно для повышения годовых темпов роста. В сентябре монетарная инфляция замедлилась с 3,0% г/г до 2,9% г/г.

С учетом разнонаправленной динамики курса в июле-августе и сентябре курсовой фактор вряд ли можно считать основной причиной наблюдаемого ускорения монетарной инфляции в терминах последовательных приростов (до 3,3% м/м SAAR в сентябре после 2,9% м/м SAAR в августе). Более вероятно, что его основой сейчас является восстановление потребительского спроса. В группе непродовольственных товаров в сентябре произошло некоторое ускорение роста цен на легковые автомобили (продажи которых растут двузначными темпами уже более полугода), а также на строительные материалы (что вполне ожидаемо на фоне расширения ипотечного кредитования).

В сегменте услуг ускорение роста цен наблюдалось в услугах образования, медицинских услугах и услугах гостиниц и других мест проживания, цены на которые достаточно чувствительны к спросу.

С учетом укрепления рубля в сентябре потенциал для ускорения инфляции в октябре ограничен. Инфляция, вероятно, опустится ниже 3%. По оценке Минэкономразвития России, месячная инфляция в октябре вернется в положительную область и составит 0,2-0,3% м/м (2,7-2,8% г/г).

В 4 кв. 2017 г. ожидается некоторое ускорение инфляции в терминах последовательных приростов. Очередной этап повышения заработных плат отдельным категориям работников бюджетной сферы должен внести дополнительный вклад в восстановление потребительского спроса. В то же время при стабильной динамике обменного курса рубля высока вероятность того,



что инфляция в конце года окажется ниже текущего прогноза Минэкономразвития России. Наиболее вероятный диапазон значений для инфляции в декабре 2017 г. оценивается как 2,7-3,2% г/г.²⁶

В сентябре 2017 г., по данным Росстата, индекс потребительских цен составил 99,9%, с начала года – 101,7% (в сентябре 2016 г. – 100,2%, с начала года – 104,1%).

Динамика цен в основных сегментах потребительского рынка с 01.01.2014 г. по 30.09.2017 г. представлена на рисунке ниже.

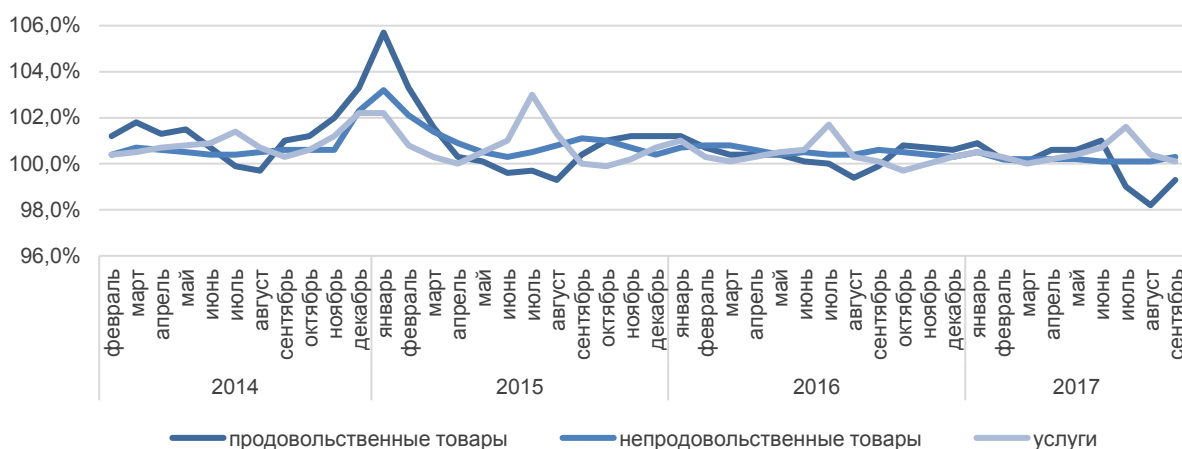


Рисунок 7. Динамика цен в основных сегментах потребительского рынка с 01.01.2014 г. по 31.09.2017 г., %

Источник: Росстат

Ключевая ставка, ставка рефинансирования²⁷ и средневзвешенные процентные ставки

Ключевая ставка

Ключевая ставка введена Банком России в качестве основного индикатора денежно-кредитной политики 13 сентября 2013 г. Значение в тот период составило 5,5%.

В таблице ниже представлена динамика изменения значения ключевой ставки.

Таблица 11. Динамика изменения значения ключевой ставки

Дата публикации	Значение ключевой ставки	Источник
с 13.09.2013 г.	5,50%	Информация Банка России от 13.09.2013 г.
с 03.03.2014 г.	7,00%	Информация Банка России от 03.03.2014 г.
с 28.04.2014 г.	7,50%	Информация Банка России от 25.04.2014 г.
с 28.07.2014 г.	8,00%	Информация Банка России от 25.07.2014 г.
с 05.11.2014 г.	9,50%	Информация Банка России от 31.10.2014 г.
с 12.12.2014 г.	10,50%	Информация Банка России от 11.12.2014 г.
с 16.12.2014 г.	17,00%	Информация Банка России от 16.12.2014 г.
с 02.02.2015 г.	15,00%	Информация Банка России от 30.01.2015 г.
с 16.03.2015 г.	14,00%	Информация Банка России от 13.03.2015 г.
с 05.05.2015 г.	12,50%	Информация Банка России от 30.04.2015 г.
с 16.06.2015 г.	11,50%	Информация Банка России от 15.06.2015 г.
с 03.08.2015 г.	11,00%	Информация Банка России от 31.07.2015 г.
с 14.06.2016 г.	10,50%	Информация Банка России от 10.06.2016 г.
с 19.09.2016 г.	10,00%	Информация Банка России от 16.09.2016 г.
с 27.03.2017 г.	9,75%	Информация Банка России от 24.03.2017 г.
с 02.05.2017 г.	9,25%	Информация Банка России от 28.04.2017 г.
с 19.06.2017 г.	9,00%	Информация Банка России от 16.06.2017 г.
с 18.09.2017 г.	8,50%	Информация Банка России от 15.09.2017 г.
с 30.10.2017 г.	8,25%	Информация Банка России от 27.10.2017 г.
с 18.12.2017 г.	7,75%	Информация Банка России от 15.12.2017 г.
с 12.02.2018 г.	7,50%	Информация Банка России от 09.02.2018 г.

²⁶ Источник: «Картина инфляции в сентябре 2017 г.», <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/7a893321-39f5-46b8-9fb0-5b35a22c2b96/20171009.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=7a893321-39f5-46b8-9fb0-5b35a22c2b96>

²⁷ В соответствии с указанием Банка России от 11.12.2015 г. №3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России» с 01.01.2016 г. значение ставки рефинансирования соответствует значению ключевой ставки Банка России на соответствующую дату.



Совет директоров Банка России 09 февраля 2018 г. принял решение снизить ключевую ставку на 25 п. п., до 7,50% годовых. Годовая инфляция остается на устойчиво низком уровне. Инфляционные ожидания постепенно снижаются. Краткосрочные проинфляционные риски ослабли. В связи с этим баланс экономических и инфляционных рисков несколько сместился в сторону рисков для экономики. Усилилась неопределенность в отношении конъюнктуры глобальных финансовых рынков. Вероятность превышения годовой инфляцией 4% в текущем году существенно снизилась. В этих условиях Банк России продолжит снижение ключевой ставки и допускает завершение перехода от умеренно жесткой к нейтральной денежно-кредитной политике в 2018 г.

Таким образом, по состоянию на дату оценки ключевая ставка составляет 7,50%.

Ставка рефинансирования

В соответствии с указанием Банка России от 11.12.2015 г. №3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России» с 01.01.2016 г. значение ставки рефинансирования соответствует значению ключевой ставки Банка России на соответствующую дату.

Изменение ставки рефинансирования с 1 января 2016 г. согласно указанию Банка России будет происходить в соответствии с изменением ключевой ставки Банка России на ту же величину.

Средневзвешенные процентные ставки

В нижеследующей таблице представлены сложившиеся в декабре 2017 г.²⁸ средневзвешенные процентные ставки по привлеченным депозитам и предоставленным кредитам.

Таблица 12. Средневзвешенные процентные ставки в декабре 2017 г., % годовых

Наименование	до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Депозиты нефинансовых организаций, привлеченные кредитными организациями в рублях	6,59%	7,01%	7,29%	7,54%	6,62%	7,12%	9,15%	7,52%
Депозиты нефинансовых организаций, привлеченные кредитными организациями в долл. США	0,75%	1,25%	1,83%	2,25%	0,85%	2,47%	3,77	3,48%
Депозиты нефинансовых организаций, привлеченные кредитными организациями в евро	0,25%	0,66%	0,22%	0,54%	0,28%	0,48%	-	0,48%
Кредиты, предоставленные нефинансовым организациям в рублях	8,39%	9,62%	10,52%	9,90%	9,43%	9,56%	9,25%	9,41%
Кредиты, предоставленные нефинансовым организациям в долл. США	5,26%	3,76%	5,60%	4,09%	4,38%	5,12%	5,51%	5,36%
Кредиты, предоставленные нефинансовым организациям в евро	1,82%	4,22%	6,11%	4,05%	3,74%	3,47%	4,30%	3,98%

Источник: ЦБ РФ, «Статистический бюллетень Банка России», №2 (297), 2018 г., <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1802r.pdf>

Рейтинги инвестиционной привлекательности России

Суверенные кредитные рейтинги отражают мнение рейтингового агентства относительно будущей способности и готовности суверенных правительств своевременно и в полном объеме выполнять свои долговые обязательства. Ниже представлена соответствующая информация за период 2015 г. – сентябрь 2017 г. наиболее влиятельных международных рейтинговых агентств: Standard & Poor's (S&P), Moody's, Fitch Ratings.

Standard & Poor's

Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's 26.01.2015 г. снизило суверенный кредитный рейтинг России с инвестиционного «BBB-» до отметки «BB+», то есть до «мусорного» уровня. Долгосрочный и краткосрочный рейтинги в национальной валюте уменьшены до «BBB-/A-3» с «BBB/A-2». В агентстве отмечают ослабление перспектив роста российской экономики, а также не исключают истощение внешних и фискальных резервов России в связи с ростом внешнего давления.²⁹

²⁸ Данные по состоянию на декабрь 2017 г. были приняты как наиболее актуальные данные на дату составления анализа общеэкономической ситуации в России.

²⁹ Источник: <http://slon.ru/fast/money/standard-poor-s-ponizilo-kreditnyy-reyting-rossii-do-musornogo-1208878.xhtml>.



16 октября 2015 г. служба кредитных рейтингов Standard & Poor's подтвердила долгосрочный и краткосрочный суверенные кредитные рейтинги по обязательствам в национальной валюте на уровне «BBB-/A-3».³⁰

17 февраля 2016 г. Standard & Poor's подтвердило долгосрочный и краткосрочный суверенные кредитные рейтинги в иностранной валюте «BB+»/«B» РФ с негативным прогнозом. Таким образом, агентство оставило рейтинги на верхней ступени спекулятивного уровня.³¹

18 марта 2016 г. Standard & Poor's подтвердило рейтинги России «BB+»/«BBB-» («спекулятивный рейтинг»/«хорошая кредитоспособность») с негативным прогнозом. Одновременно с этим S&P подтвердило долгосрочный рейтинг по национальной шкале на уровне «ruAAA».³² Краткосрочный рейтинг по обязательствам в иностранной валюте оставлен на уровне «B».³³ Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от Международного рейтингового агентства Standard & Poor's находится на спекулятивном («мусорном») уровне.

16 сентября 2016 г. Standard & Poor's сохранило суверенный кредитный рейтинг России на уровне «BB+», однако прогноз по рейтингу был улучшен с «негативного» до «стабильного».³⁴

17 марта 2017 г. Standard & Poor's сохранило долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «BB+» (прогноз – «позитивный»), долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «BBB-» (прогноз – «позитивный»), краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «B», краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «A-3». Таким образом прогноз по суверенному кредитному рейтингу был улучшен со «стабильного» до «позитивного».³⁵

15 сентября 2017 г. Standard & Poor's подтвердило долгосрочный суверенный кредитный рейтинг России на уровне «BB+». Также S&P подтвердило краткосрочный кредитный рейтинг в иностранной валюте на уровне «B», и долгосрочный и краткосрочный рейтинги в национальной валюте на уровнях «BBB-» и «A-3». В то же время агентство пересмотрело оценку рисков перевода и конвертации валюты в России до «BBB-» с «BB+», отметив тот факт, что Россия не ограничивала доступ к иностранной валюте во время экономического кризиса.³⁶

Fitch Ratings

Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings 09.01.2015 г. заявило о снижении российского суверенного рейтинга как в национальной, так и в иностранной валюте. Рейтинг снижен с «BBB» до «BBB-», установлен «негативный» прогноз. Позиция «BBB-» считается самой низкой в инвестиционной категории. По критериям Fitch Ratings, следующая ступень «BB+» относится к спекулятивной категории. Что касается краткосрочного рейтинга в инвалюте, то он определен на уровне «F3».³⁷

16 октября 2015 г. Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») России в иностранной и национальной валюте на уровне «BBB-» с «Негативным» прогнозом. Рейтинги приоритетных необеспеченных облигаций России в иностранной и национальной валюте также подтверждены на уровне «BBB-». Рейтинг странового потолка подтвержден на уровне «BBB-», а краткосрочный РДЭ в иностранной валюте – на уровне «F3».³⁸

16 апреля 2016 г. Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») России в иностранной и национальной валюте на уровне «BBB-» с «негативным» прогнозом, краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «F3». Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от агентства Fitch Ratings на данный момент находится на последней ступени инвестиционного уровня.³⁹

25 июля 2016 г. Fitch Ratings подтвердило долгосрочный рейтинг дефолта эмитента (РДЭ) России в национальной валюте на уровне «BBB-» с «негативным» прогнозом. Долгосрочный рейтинг приоритетных необеспеченных облигаций страны в национальной валюте подтвержден на уровне «BBB-», краткосрочный РДЭ в иностранной валюте – на уровне «F3». Также был присвоен краткосрочный РДЭ в национальной валюте «F3».⁴⁰

14 октября 2016 г. Fitch Ratings изменило прогноз по долгосрочным рейтингам дефолта эмитента («РДЭ») Российской Федерации в иностранной и национальной валюте с «негативного» на

³⁰ Источник: http://www.finnews.ru/cur_new.php?idnws=22726.

³¹ Источник: <http://ria.ru/economy/20160217/1376365216.html>.

³² Источник: <http://www.vz.ru/news/2016/3/18/800427.html>.

³³ Источник: <http://ru.investing.com/news/>.

³⁴ Источник: <http://www.rbc.ru/economics/16/09/2016/57dc14199a79477a3e611574>.

³⁵ Источник: <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>.

³⁶ Источник: <http://www.rbc.ru/economics/15/09/2017/59bc36309a79475bf58f030f>.

³⁷ Источник: <http://pronedra.ru/macroeconomics/2015/01/09/rejting-rossii/>.

³⁸ Источник: https://www.fitchratings.ru/ru/rws/press-release.html?report_id=992497.

³⁹ Источник: <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>.

⁴⁰ Источник: <http://www.banki.ru/news/lenta/?id=9099516>.



«стабильный» и подтвердило рейтинги на уровне «BBB-». Рейтинги приоритетных необеспеченных облигаций России в иностранной и национальной валюте также подтверждены на уровне «BBB-». Рейтинг странового потолка подтвержден на уровне «BBB-», а краткосрочные РДЭ в иностранной и национальной валюте подтверждены на уровне «F3».⁴¹

31 марта 2017 г. Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента (РДЭ) Российской Федерации в национальной и иностранной валютах, оставив их на последней ступени инвестиционного уровня – «BBB-». Прогноз рейтингов остается «стабильным». Агентство также подтвердило краткосрочные РДЭ в иностранной и национальной валютах на уровне «F».⁴²

22 сентября 2017 г. Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги РДЭ Российской Федерации в национальной и иностранной валютах, оставив их на последней ступени инвестиционного уровня – «BBB-». Вместе с тем, прогноз рейтингов изменен со «стабильного» на «позитивный».⁴³

Moody's

Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service 20.02.2015 г. понизило суверенный кредитный рейтинг России до «Ba1» с негативным прогнозом. Как сообщается в официальном сообщении Moody's, до рейтинга «Ba1», который считается «мусорным», рейтинг понижен с уровня «Baa3». Причинами снижения рейтинга Moody's называет плохие перспективы российской экономики (агентство ожидает «глубокую рецессию» в 2015 г. и продолжение спада в 2016 г.), предполагаемое дальнейшее ослабление фискальной устойчивости и валютных резервов и, наконец, «непредсказуемую политическую динамику». Moody's отмечает пока еще «очень низкий, но растущий» риск правительственных решений, которые поставят под угрозу своевременные выплаты по внешнему долгу.⁴⁴

03 декабря 2015 г. Moody's изменило прогноз кредитного рейтинга по государственным облигациям России с «негативного» до «стабильного». Кроме того, агентство подтвердило рейтинг на спекулятивном уровне «Ba1», что на одну ступень ниже инвестиционного уровня. Ключевыми факторами для принятия решения об изменении прогноза рейтинга на «стабильный» с «негативного» стали стабилизация внешних финансов России в результате макроэкономической корректировки, которая помогла смягчить последствия падения цен на нефть на официальные валютные резервы.⁴⁵

22 апреля 2016 г. Moody's установило кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ba1» (прогноз – «негативный»), суверенный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «Baa3» (прогноз – «негативный»). Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от Международного рейтингового агентства Moody's Investors Service находится на спекулятивном («мусорном») уровне.⁴⁶

18 февраля 2017 г. Moody's изменило прогноз суверенного рейтинга России с «негативного» на «стабильный», но сам рейтинг оставило на уровне «Ba1», то есть спекулятивном, или «мусорном». В сообщении агентства указано, что основными факторами для изменения прогноза по кредитному рейтингу стало «принятие правительством среднесрочной стратегии фискальной консолидации, которая должна снизить зависимость правительства от нефтегазовых поступлений и разрешить постепенное пополнение резервных запасов». Moody's указывает, что, помимо этого, российская экономика сейчас восстанавливается после двух лет рецессии.⁴⁷

Прогноз основных макроэкономических показателей

В данном разделе представлен прогноз основных макроэкономических показателей на базе документа Минэкономразвития «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 г. и на плановый период 2019 и 2020 гг.», опубликованного 27.10.2017 г.

«Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 гг.», опубликованный 27.10.2017 г., разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально-эко-

⁴¹ Источник: https://www.fitchratings.ru/ru/rws/press-release.html?report_id=1013216.

⁴² Источник: <https://ria.ru/economy/20170331/1491248021.html>.

⁴³ Источник: <http://www.interfax.ru/business/580229>.

⁴⁴ Источник: <http://top.rbc.ru/economics/21/02/2015/54e7aae69a7947e9e8a0eeb7>.

⁴⁵ Источник: <http://expert.ru/2015/12/4/moodys-poverilo-v-rossiyu/>.

⁴⁶ Источник: <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>.

⁴⁷ Источник: <https://rg.ru/2017/02/18/agentstvo-moodys-uluchshilo-prognoz-suverennogo-rejtinga-rossii.html>.



номического развития Российской Федерации за январь-июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018-2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов – базового, консервативного и целевого.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки «Юралс» на уровне 40 долл. США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долл. США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией – старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. **В базовом варианте** прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограничен. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего – в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долл. США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 г. и 2020 г. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018-2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. **В базовом сценарии** в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 руб. за долл. США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 г. и 2020 г. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах – торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 руб. за долл. США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.



Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в **базовом сценарии** прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5-4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3-1,5% в 2019-2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В **целевом варианте** прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн т за 2018 г.). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн т в год в 2019-2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 руб. за долл. США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В **рамках целевого сценария** прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В **консервативный вариант** прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате «жесткой посадки» экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки «Юралс» до 35 долл. США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В **консервативном сценарии** ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала – с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 руб. за долл. США в среднем за год, а в дальнейшем – стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.



Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

В таблице ниже приведена динамика основных макроэкономических показателей на основании документа «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 г. и на плановый период 2019 и 2020 гг.», опубликованного 27.10.2017 г., по базовому, целевому и консервативному сценариям.

Таблица 13. Динамика основных макроэкономических показателей, по базовому, целевому и консервативному сценариям

Наименование показателя	Вар	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г. отчет	2017 г. оценка	2018 г. прогноз	2019 г. прогноз	2020 г. прогноз
Реальный прирост ВВП, %	Б										2,1	2,1	2,2	2,3
	Ц	5,2	-7,8	4,5	4,3	3,4	1,3	0,6	-3,7	-0,2	2,1	2,2	2,6	3,1
	К										2,1	0,8	0,9	1,5
Индекс потребительских цен (на конец года), %	Б										3,2	4,0	4,0	4,0
	Ц	13,3	8,8	8,8	6,1	6,6	6,5	11,4	12,9	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
	К										3,2	4,3	4,0	4,0
Индекс потребительских цен (среднегодовой), %	Б										3,9	3,7	4,0	4,0
	Ц	14,1	11,7	6,9	8,4	5,1	6,8	7,8	15,5	7,1	3,9	3,7	4,0	4,0
	К										3,9	4,0	4,0	4,0
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	Б										49,9	43,8	41,6	42,4
	Ц	94,4	61,1	78,2	109,3	110,5	107,9	97,6	51,2	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
	К										49,9	36,8	35,0	35,0
Курс доллара США (среднегодовой), руб.	Б										59,4	64,7	66,9	68,0
	Ц	24,9	31,7	30,4	29,4	31,1	31,8	38,4	61,0	66,9	59,4	64,2	66,0	67,4
	К										59,4	70,3	70,8	73,2
Номинально начисленная среднемесячная зарботная плата на одного работника, руб. *	Б	17 290	18 638	20 951	23 369	26 629	29 792	32 495	34 030	36 563	38 434	40 796	43 100	-
	Ц										38 817	41 499	44 991	-
Темп прироста номинальной заработной платы, %**	Б	-	7,8	12,4	11,5	14,0	11,9	9,1	5,1	7,8	5,4	6,8	5,3	5,3
	Ц										5,4	6,7	6,2	6,6
Темп прироста реальной заработной платы, %	Б										3,2	4,1	1,3	1,5
	Ц	11,5	-3,5	5,2	2,8	8,4	4,8	1,2	-9,0	0,8	3,2	4,2	1,5	2,0
	К										3,2	3,2	0,2	0,8

* Прогнозные показатели приведены на основе документа «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 г. и на плановый период 2018 и 2019 гг.», опубликованного 24.11.2016 г.

** Прогнозные показатели приведены на основе документа «Прогноз социально-экономического развития до 2020 г.», опубликованного 06.04.2017 г.

Источник: Минэкономразвития России



Цены и тарифы на товары и услуги естественных монополий приведены в таблице ниже.

Таблица 14. Цены и тарифы на товары и услуги естественных монополий

Наименование показателя	Дата опубликования	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г. прогно	2018 г. прогно	2019 г. прогно	2020 г. прогно
Изменение цен (тарифов) на газ природный (оптовые цены) для потребителей, исключая население, в %	27.10.2017	-	-	25,0	15,9	26,7	15,0	7,1	15,0	7,6	3,5	0,0	3,9	3,4	3,1	3,0
Изменение цен (тарифов) на электроэнергию на оптовом рынке для потребителей, исключая население, в %	27.10.2017	10,3	10,7	19,5	19,3	17,8	13,5	-1,3	8,8	5,6	4,5	7,5	3,0	3,0	3,0	3,0
Изменение цен (тарифов) на тепловую энергию для всех категорий потребителей, в %	24.11.2016	-	-	-	-	-	12,9	6,1	9,7	7,9	6,4	3,4	4,0	4,0	4,0	-
Изменение цен (тарифов) на железнодорожные перевозки грузов в регулируемом секторе, в %	27.10.2017	8,0	7,5	16,3	12,4	12,4	8,0	6,0	7,0	0,0	10,0	9,0	4,0	4,0	4,0	4,0

Источник: Минэкономразвития России

Выводы

В соответствии с первой оценкой Федеральной службы государственной статистики, объем ВВП России за I кв 2017 г. составил 41 782,1 млрд руб.

В сентябре 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары – 99,3%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 100,1%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-сентябре 2017 г. – 101,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1 236,0 млрд руб., в январе-сентябре 2017 г. – 4 055,5 млрд руб.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2017 г. составил 741,2 млрд руб., или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2017 г. – 4 889,2 млрд руб., или 98,0%.

Оборот розничной торговли в сентябре 2017 г. составил 2 570,0 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2017 г. – 21 567,7 млрд руб., или 100,5%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в августе 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,3 млрд долл. США (3 061,2 млрд руб.), в том числе экспорт – 29,0 млрд долл. США (1 727,8 млрд руб.), импорт – 22,4 млрд долл. США (1 333,4 млрд руб.).

Сальдо торгового баланса в августе 2017 г. сложилось положительное, 6,6 млрд долл. США (в августе 2016 г. – положительное, 4,6 млрд долл. США).

Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем 2016 г. с 5,3% до 5,0% от рабочей силы. В сентябре 2017 г., по предварительным оценкам, 3,8 млн человек в возрасте 15-72 лет классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Среднемесячная начисленная заработная плата в сентябре 2017 г. составила 37 520 руб. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года она выросла на 5,6%, в январе-сентябре 2017 г. – на 6,7%.

Ключевая ставка составляет 7,50%.

В соответствии с указанием Банка России от 11.12.2015 г. №3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России» с 01.01.2016 г. значение ставки рефинансирования соответствует значению ключевой ставки Банка России на соответствующую дату. Изменение ставки рефинансирования с 1 января 2016 г. согласно указанию Банка России будет происходить в соответствии с изменением ключевой ставки Банка России на ту же величину.

15 сентября 2017 г. Standard & Poor's подтвердило долгосрочный суверенный кредитный рейтинг России на уровне BB+. Также агентство пересмотрело оценку рисков перевода и конвертации валюты в России до «BBB-» с «BB+».

22 сентября 2017 г. Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги РДЭ Российской Федерации в национальной и иностранной валютах, оставив их на последней ступени инвестиционного уровня – «BBB-». Однако прогноз рейтингов изменен со «стабильного» на «позитивный».



18 февраля 2017 г. Moody's изменило прогноз суверенного рейтинга России с «негативного» на «стабильный», но сам рейтинг оставило на уровне «Ba1», то есть спекулятивном, или «мусорном».

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

5.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- недвижимое имущество – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество;
- движимое имущество – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку оцениваемые объекты относятся к недвижимому имуществу.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Основные виды рынков недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от типа застройки (рынок жилой застройки, коммерческой застройки, промышленной застройки);
- в зависимости от экономической активности регионов (активные рынки недвижимости; неактивные рынки недвижимости).

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Укрупненная классификация объектов недвижимости⁴⁸

- естественные (природные) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе»;
- искусственные объекты (постройки):
 - жилая недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоквартирный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;
 - коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;
 - общественные (специальные) здания и сооружения:
 - лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
 - учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);
 - культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);

⁴⁸ Источник информации: http://www.aup.ru/books/m76/1_3.htm.



- специальные здания и сооружения – административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;
- инженерные сооружения – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

В соответствии с вышеприведенной классификацией оцениваемые объекты относятся к коммерческой недвижимости офисного назначения. На рынке офисной недвижимости можно выделить специфический сегмент – офисные особняки, оцениваемые объекты относятся к данному сегменту.

Краткая классификация офисных особняков

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, а порой их даже относят к офисам премиум-класса (если позволяет их инфраструктура).

Каждое предложение данного сегмента сугубо индивидуально, но для того чтобы выявить определенную ценовую зависимость (например, от местоположения, качества отделки, престижности, статуса особняков и пр.), многие аналитики все-таки условно придерживаются общепринятой классификации (А, В, С) бизнес-центров, но со многими оговорками.

Чтобы особняк соответствовал **классу А**, его площадь должна быть не менее 7 000 м², он должен управляться профессиональной эксплуатационной компанией, иметь парковку и наиболее благоприятные условия для арендаторов. Сейчас рынок предлагает совсем немного зданий, отвечающих этому требованию. Эксперты часто сталкиваются с особняками, где не хватает либо профессиональной управляющей компании, либо парковки, либо другого атрибута класса А, а цены на 10–15% выше среднего показателя для этого класса. Для тех особняков в ЦАО, реконструкция которых завершается, в 99% цена завышена на 10–15%. Поэтому особняки, как здания старше 8 лет или реконструированные, в соответствии с общепринятой классификацией можно отнести к **классу В**.

Офисы класса В, учитывая особенности рынка коммерческой недвижимости, принято разделять еще на два вида В+ и В- или В1 и В2. Те помещения, которые имеют более высокий уровень, можно маркировать их как офис класса В+ или В1.

В офисах классов В и В+ обязательно наличие:

- качественного ремонта;
- современных лифтов;
- современных систем пожарной сигнализации, вентиляции и кондиционирования;
- изолированных санузлов;
- отдельной парковки;
- круглосуточной охраны;
- организации питания сотрудников и посетителей;
- оптоволоконной связи, отдельных телефонных линий.

Помимо этого, офисы класса В+ по свойствам приближены к классу А и характеризуются удобным месторасположением, наличием транспортной доступности и охраняемой парковки, использование материалов высокого качества при отделке здания и помещений, современной охраны здания с использованием систем видеонаблюдения, единым управлением зданием.

Таким образом, учитывая характеристики объекта оценки, его можно отнести к офисному особняку класса «В+».



5.3 Анализ рынка и анализ фактических данных о ценах сделок/предложений в исследуемых сегментах рынка, а также анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов⁴⁹

Рынок недвижимости представляет собой механизм, обслуживающий и регулирующий отношения по купле-продаже и аренде недвижимости на основе спроса и предложения.

В условиях рынка потребности могут быть удовлетворены лишь при наличии платежеспособности потребителя. Таким образом, спрос определяется только теми потребностями, которые обеспечены деньгами. Повышенный спрос всегда вызывает рост цен, а отсутствие спроса, влияет на снижение цен. Предложение всегда должно опережать спрос, чтобы покупателю была предоставлена возможность выбора.

Можно выделить четыре основных фактора, определяющих спрос на недвижимость:

- предпочтения потребителей;
- доходы населения;
- цены на недвижимость;
- количество предложений на рынке недвижимости.

Эти факторы по-разному влияют на рыночное равновесие. Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов:

- административных (наличия или отсутствия ограничений со стороны государства, регулирующей роли государства и местных административных органов, налогового режима);
- экономических (цен на объекты недвижимости, конкуренции, уровней экономического развития рынка, доходов населения, деловой активности населения, услуг кредитно-финансовых организаций, объемов строительства новых объектов недвижимости);
- социальных (привлекательности региона, структуры и состава населения местности, уровня развития социальной инфраструктуры);
- экологических (наличия зеленых насаждений, загазованности воздуха, обилия промышленных предприятий, наличия вредных выбросов, избыточного шума).

Анализ фактических данных о ценах сделок в сегменте рынка коммерческой недвижимости Москвы

Ниже представлена информация о ценах сделок на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы в 2017 г., выявленных специалистами АО «2К». За период с 01.03.2017 г. до даты оценки в г. Москва по данным Росреестра было зарегистрировано несколько десятков сделок. В таблице ниже представлены данные Портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о некоторых сделках с нежилой недвижимостью за 2017 г.⁵⁰

Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв. м.	Тип сделки	Дата сделки	Дата регистрации/предложения	Цена сделки/предложения, руб.	Удельная цена сделки/предложения, руб./кв. м.
Здание	77:18:0100204	144.8	Договор купли-продажи	03.2017	03.2017	2 300 000.00	15 883.98
Здание	77:01:0004017	4287.6	Договор купли-продажи	02.2017	03.2017	900 000 000.00	209 907.64
Здание	77:03:0007006	284.9	Договор купли-продажи	02.2017	03.2017	8 675 000.00	30 449.28
Здание	77:03:0007006	181.2	Договор купли-продажи	02.2017	03.2017	3 620 000.00	19 977.92
Здание	77:03:0007006	298.5	Договор купли-продажи	02.2017	03.2017	6 700 000.00	22 445.56
Здание	77:03:0007006	32.4	Договор купли-продажи	02.2017	03.2017	275 000.00	8 487.65
Здание	50:54:0010201	261.2	Договор купли-продажи	03.2017	03.2017	8 400 000.00	32 159.26
Здание	77:01:0005020	3099.6	Договор купли-продажи	03.2017	03.2017	88 000 000.00	28 390.76
Здание	77:17:0110205	3546.8	Договор купли-продажи	03.2017	03.2017	85 000 000.00	23 965.26
Здание	77:01:0003022	604.8	Договор купли-продажи	03.2017	03.2017	120 000 000.00	198 412.70
Здание	77:01:0004013	539.1	Договор купли-продажи	03.2017	03.2017	19 880 000.00	36 876.28
Здание	77:06:0008011	659.5	Договор купли-продажи	02.2017	03.2017	44 566 479.00	67 576.16
Здание	77:20:0020444	30	Договор купли-продажи	03.2017	03.2017	1 050 000.00	35 000.00
Здание	77:17:0120114	132.1	Договор купли-продажи	03.2017	04.2017	250 000.00	1 892.51
Здание	77:22:0030126	113.8	Договор купли-продажи	03.2017	04.2017	5 625 000.00	49 428.82
Здание	77:22:0030126	113.8	Договор купли-продажи	03.2017	04.2017	5 625 000.00	49 428.82
Здание	77:09:0001014	8528.1	Договор купли-продажи	02.2017	04.2017	210 833 265.12	24 722.18
Здание	77:01:0008023	711	Договор купли-продажи	04.2017	04.2017	98 000 000.00	137 834.04

Рисунок 8. Фактические данные о ценах сделок нежилых зданий и помещений

Как видно из приведенной таблицы, диапазон цен сделок с нежилой недвижимостью составляет от 2 до 210 тыс. руб./м². При этом на портале не представлена полная информация об объектах сделок (например, отсутствует информация о функциональном назначении зданий и поме-

⁴⁹ Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/758/75848e85178da698d3fdaed145009c3f.pdf>.

⁵⁰ Источник информации: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn.



щений, которое является наиболее существенной характеристикой объекта недвижимости), поэтому использование цен сделок для расчета стоимости оцениваемых объектов не представляется возможным.

Общая ситуация на рынке офисной недвижимости г. Москвы на IV кв. 2017 г.⁵¹

В IV кв. 2017 г. Банк России продолжил снижение ключевой ставки – до 7,75% годовых (декабрь 2017 г.). За год снижение ключевой ставки составило 2 п.п.

Средний курс доллара за IV кв. 2017 г. составил 58,40 руб., сократившись на 0,9% по сравнению со средним показателем за III кв. 2017 г.

По итогам года рубль укрепился на 13%, в 2017 г. - 58 руб./USD против 67 руб./USD в 2016 г.

Фактический уровень инфляции в 2017 г. оказался ниже прогнозируемого значения в 4,0% и составил 2,5%.

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 4Q 2017 г., GLA	16 218 тыс. кв. м Из них: 14 991 тыс.кв.м – классы A, B+, B 1 227 тыс.кв.м – класс C			
Динамика объема по сравнению с 3Q 2017 г.	+1,8% ↑			
Объем по классам, GLA	4 874 тыс.кв.м	7 383 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 4Q 2017 г., GLA	284,7 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 4Q 2017 г., GLA	276,1	8,6	0	0
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2017 г.	+473% ↑	-36% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2017 г., %	20,6	13,0	8,8	8,3
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2017 г.	-4,2% ↓ (-0,9 п.п.)	-3,0% ↓ (-0,4 п.п.)	0%	0%
Арендные ставки на конец 4Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 000	1 340	1 100	920
Динамика арендных ставок по сравнению с 3Q 2017 г. - в RUB	+1,0% ↓	-0,7% ↓	-0,9% ↓	-1,1% ↓
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 310 кв.м (с учетом класса C)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	394 кв.м	596 кв.м	221 кв.м	99 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2017 г.	+6,0% ↑	+0,1% ↑	0%	0%

Рисунок 9. Свод основных показателей рынка

Предложение

Объем ввода в IV кв. 2017 г. составил 284,7 тыс. м² (GLA), что в несколько раз больше показателей ввода за предыдущий квартал и за аналогичный период 2016 г. (в 4,6 и 6 раз соответственно).

Практически весь объем ввода IV кв. 2017 г. (97%) относится к классу A. Около 70% введенных площадей пришлось на два крупнейших ожидаемых объекта класса A в ММДЦ «Москвасити»: IQ-квартал и Башня Федерация (Восток).

Годовой объем ввода составил 398,2 тыс. м² (GLA). Это на 36% больше, чем в 2016 г., но по сравнению с периодом 2008-2015 гг. результат оказался ниже как минимум на 25%.

Центральный округ (ЦАО) стал лидером по объемам ввода – 57% новых офисных площадей. Большая часть объектов относится к классу A – 81%.

⁵¹ Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/60a/60ad5bdf8d510767660cb195760f5cbc.pdf>





Рисунок 10. Объем ввода БЦ (классы А, В+, В), тыс. м²

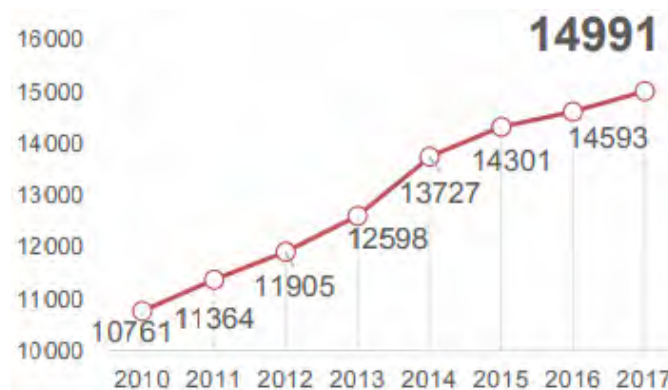


Рисунок 11. Объем предложения в классах А, В+, В; GLA тыс. м²

Спрос

На конец IV кв. 2017 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 15,5%, снизившись относительно предыдущего квартала на 0,4 п.п. (2,5%).

Основной вклад в снижение общего уровня вакантных площадей внесли бизнес-центры класса А, где вакансия за квартал, несмотря на высокие объемы ввода, сократилась заметнее всего – на 0,9 п.п. (4,2%). Активное поглощение площадей и то, что объекты вводились уже частично заполненными, не позволили вакансии вырасти. При этом в пределах ТТК вакансия за счет ввода новых объектов незначительно выросла (на 0,2 п.п.), а вне ТТК сократилась – на 2,1 п.п.

В классе В+ уровень вакансии также сократился – на 0,4 п.п (3,0%). Снижение происходило равномерно – как по объектам, расположенным внутри ТТК, так и по бизнес-центрам за его пределами.

Средний показатель для классов В+/В составил 11,9%, сократившись на 0,3 п.п. (2,5%).

В классах В и С доля вакантных площадей осталась на уровне предыдущего квартала. При этом в обоих классах был характерен рост заполняемости объектов в ТТК и снижение ее в удаленных объектах, что может свидетельствовать о перемещении арендаторов в бизнес-центры более удобной локации.

В целом за год вакансия сократилась во всех классах: в классе А – на 2,0 п.п.; в классе В+ – на 3,3 п.п.; в классе В – на 1,2 п.п.; в классе С – на 0,9 п.п.

В IV кв. 2017 г. была заключена крупнейшая сделка 2016-2017 гг. по аренде – 17 тыс. м² в строящемся БЦ «Большевик» (срок сдачи – 2019 г.) арендовал «Вымпелком» сроком на 7 лет.

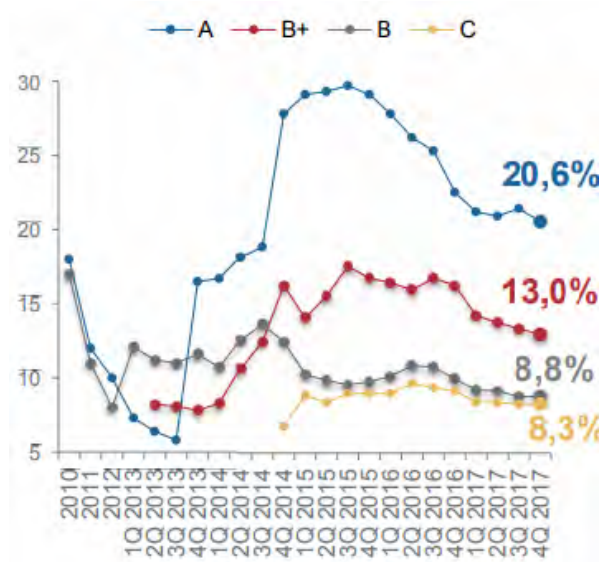


Рисунок 12. Динамика уровня вакансий по классам, %

Класс	ТТК		вне ТТК	
A	17,9	↑	25,3	↓
B+	10,7	↓	14,5	↓
B	7,3	↓	9,6	↑
C	8,0	↓	8,4	↑

Рисунок 13. Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК / вне ТТК)

Коммерческие условия

В IV кв. 2017 г. арендные ставки оставались стабильными, изменения относительно предыдущего квартала незначительны – в пределах 1%.

По итогам квартала средняя арендная ставка в классе А выросла на 1% - до 2000 руб./кв.м./мес.

Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В снизилась на 0,8%, составив на конец квартала 2 150 руб./м²/мес. При этом ставки продемонстрировали незначительное снижение в обоих классах: в классе В+ – до 1340 руб./м²/мес. (на 0,7%); в классе В – до 1100 руб./м²/мес. (на 0,9%).

В классе С также отмечается снижение арендной ставки – на 1,1% - до 920 руб./м²/мес.

В результате ценовой динамики дистанция между классами В+ и А увеличилась с 32% до 33%; между остальными классами – осталась на прежнем уровне.

По итогам года арендные ставки в классе А выросли на 5,8%, в классе В+ – на 0,8%, в классе В – на 3,8% (в среднем по классам В+/В – на 1,6%), в классе С – на 1,1%.

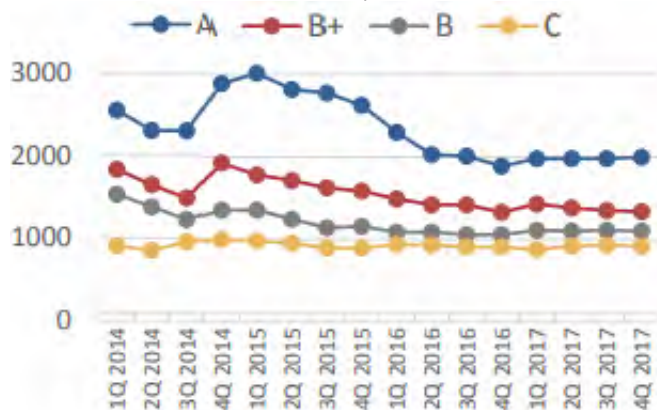


Рисунок 14. Динамика средних арендных ставок по классам, руб./м²/мес.



	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	2 000	24 000
ЦДР	2 170	26 040
вне ЦДР, внутри ТТК	2 020	24 240
вне ТТК	1 500	18 000
Класс В+		
в среднем	1 340	16 080
ЦДР	1 670	20 040
вне ЦДР, внутри ТТК	1 330	15 960
вне ТТК	1 100	13 200
Класс В		
в среднем	1 100	13 200
ЦДР	1 580	18 960
вне ЦДР, внутри ТТК	1 170	14 040
вне ТТК	930	11 160
Класс С		
в среднем	920	11 040
ТТК	1 150	13 800
вне ТТК	810	9 720

Рисунок 15. Средние арендные ставки на конец IV кв. 2017 г. (без учета НДС и эксплуатационных расходов)

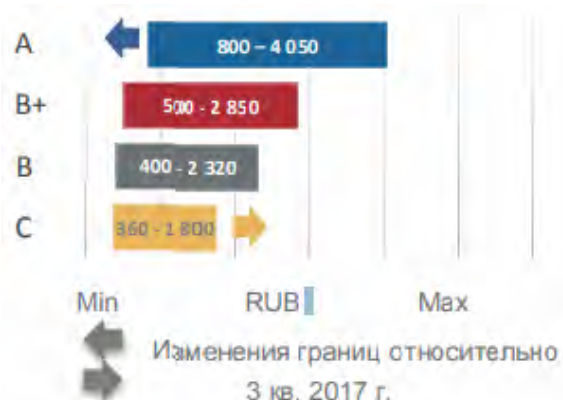


Рисунок 16. Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./м²/мес. на IV кв. 2017 г.

Выводы и прогноз развития

IV кв. 2017 г. оказался самым результативным по объемам ввода, который составил 284,7 тыс. м² (71,5% годового объема). Введены «гиганты», расположенные в ММДЦ «Москва-Сити» – «Федерация Восток» и «IQ-квартал». Доля класса А в новом предложении составила 97%.

Снижение вакансии зафиксировано в классах А и В+ (0,9 и 0,4 п.п. соответственно). На фоне значительного объема ввода снижение вакансии в классе А свидетельствует о высокой активности арендаторов в данном сегменте.

В классах В и С средний уровень вакансии не изменился, однако отмечалось перетекание спроса в объекты, расположенные в ТТК.

Изменение арендных ставок за квартал незначительное – в пределах 1%: рост в классе А и снижение в классах В+/В и С.

В 2018 г. по заявленным планам ожидается ввод на уровне 280 тыс. м², из которых около 57% относится к классам В+/В, 43% - к классу А. К наиболее значимым ожидаемым объектам можно отнести: «МФК в Олимпийском проезде», «ОКО фаза II», «Парк Хуамин».

В 2018 г. следует ожидать закрепления позитивных тенденций 2017 г. Резких изменений не ожидается, рынок останется «рынком арендатора».



В классе А возможно сокращение вакансии на 1,0-2,0 п.п. за год – до 19,6-18,6%.

В классах В+/В ожидается более существенное снижение доли вакантных площадей – на 1,5–2,5 п.п. – до 10,4-9,4%.

В классе С вакансии может сократиться на 0,5 - 1,0 п.п., составив к концу года 7,8-7,3%.

С учетом вымывания с рынка предложений по низким ставкам, ввода новых объектов возможно повышение средних арендных ставок по итогам года. При этом в классе А ожидается чуть более уверенный рост – на 4-7% за год. В классах В+/В и С динамика прогнозируется на уровне 2-4%.

Обзор рынка офисных особняков в ЦАО г. Москвы⁵²

Офисный особняк – отдельно стоящее старинное здание или новое, обладающее архитектурной ценностью, характеризующееся низкой этажностью до 5 этажей и небольшой площадью. Зачастую офисные особняки образуются из старинных усадеб и купеческих домов, путем их преобразования.

Офисные особняки являются инвестиционно-привлекательной недвижимостью в г. Москва, так как сосредоточены они в основном в центральном административном округе, объем их не велик, и они являются эксклюзивным типом офисной недвижимости. Чаще всего их приобретают для размещения представительских офисов и резиденций.

На сегодняшний день было обнаружено около 400 предложений офисных особняков, выставленных на продажу, основная масса расположена в центральном административном округе г. Москва. Наибольшее количество предложений особняков было обнаружено в Басманном районе (15%), Таганском районе (14%), Замоскворечье (14%) и Хамовниках (13%), наименьшее количество особняков было обнаружено в районе Арбат (3%) и Красносельском районе (4%).

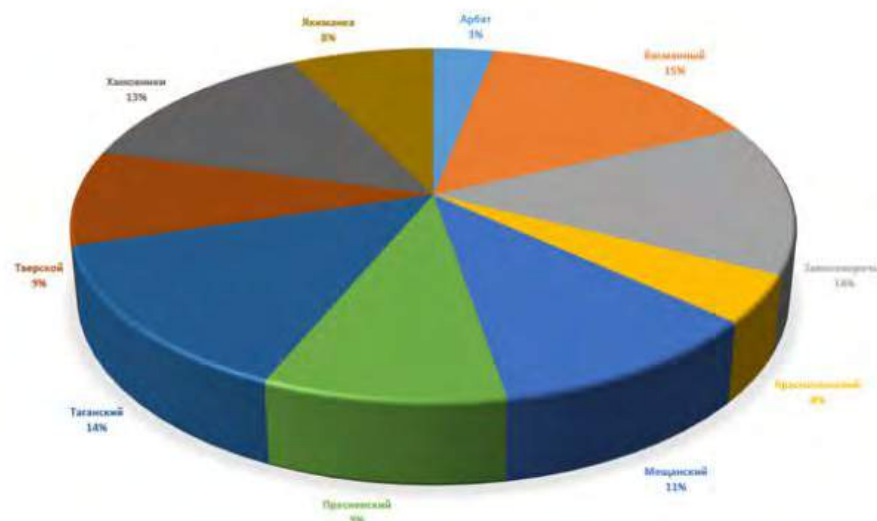


Рисунок 17. Объем предложений особняков по районам ЦАО г. Москвы на конец февраля 2018 г.

Большая часть офисных особняков была построена в конце 19 века – в начале 20 века. Они являются памятниками архитектуры и находятся под охраной у государства. Их сохранность и контроль за эксплуатацией осуществляет Департамент культурного наследия г. Москва. Причем под охраной может находиться, как и все здание целиком, так и какая-либо его часть.

Количество офисных особняков на протяжении уже нескольких лет, остается практически неизменным, а обновляются они за счет реконструкции старых объектов. Так как в особняках арендопригодные площади небольшие, то их новое строительство не эффективно, так как девелоперы отдают предпочтение строительству новых современных зданий с большей полезной площадью и технической оснащенностью.

Большинство офисных особняков представляют собой памятники архитектуры федерального или регионального значения, этот факт придает им еще большей уникальности и влияет на спрос, тем самым порождает их высокую стоимость. (Стоимость за 1 м² высококлассного особняка памятника архитектуры федерального значения может начинаться от 1 млн. руб. и достигать до 3 млн. руб.) Срок экспозиции офисных особняков составляет от 4 до 8 месяцев, в среднем – 6 месяцев.

⁵² Источник информации: <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-03-01-of-osob-CAO.pdf>



Площади офисных особняков, предлагаемых на продажу, варьируются от 300 м² до 5000 м², в среднем площадь составляет 1500 м². Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена небольшими зданиями.

На стоимость особняков оказывают влияние следующие факторы: местоположение, вид передаваемых прав, площадь, физические характеристики и пр. В связи с этим диапазоны стоимости могут сильно отличаться.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости офисных особняков выведены диапазоны стоимости за 1 м² в рублях, в зависимости от района ЦАО г. Москвы.

Район	Минимальная стоимость, руб. за 1 кв.м	Максимальная стоимость, руб. за 1 кв.м
Арбат	184 587	753 242
Басманный	72 727	992 780
Замоскворечье	91 650	1 082 888
Красносельский	167 562	589 623
Мещанский	114 611	1 021 786
Пресненский	125 316	826 496
Таганский	93 552	536 673
Тверской	106 285	2 099 818

Рисунок 18. Диапазон стоимости 1 м² офисных особняков по районам ЦАО г. Москвы на конец февраля 2018 г.

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались особняки в районе Хамовники по стоимости 3 014 405 руб. за 1 м² и районе Тверской по стоимости 2 099 818, а по минимальной стоимости предлагались в Басманном районе по стоимости 72 727 руб. за 1 м².

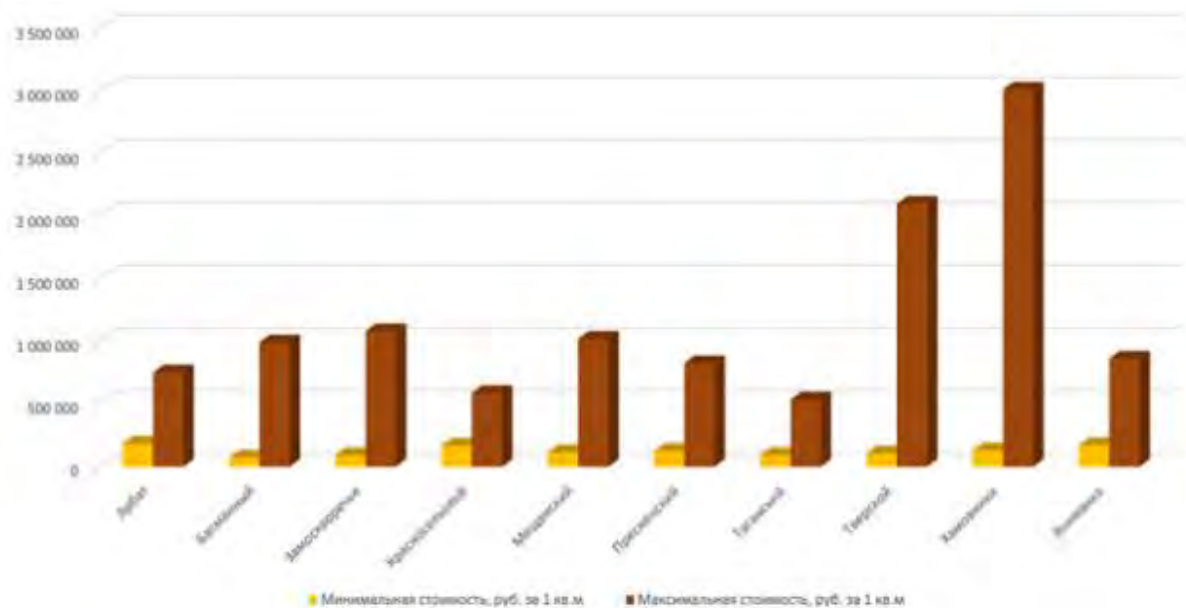


Рисунок 19. Диапазон стоимости офисных особняков 1 м² в рублях, в зависимости от района ЦАО г. Москвы на конец февраля 2018 г.

По данным мониторинга цен на конец февраля 2018 г., самая высокая средняя цена предложения на офисные особняки сложилась в районе Хамовники ЦАО г. Москвы и составила – 592 602 руб./ м². Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в Таганском районе – 252 623 руб./ м². Средняя цена предложения офисных особняков в целом по ЦАО г. Москва составляет около 377 923 руб./ м².

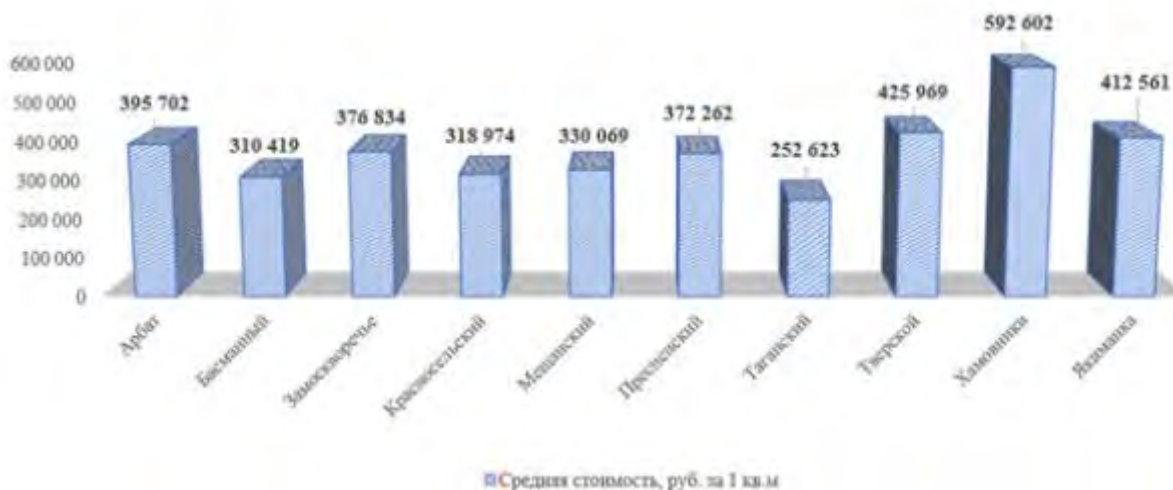


Рисунок 20. Средняя стоимость 1 м² офисных особняков в рублях, в зависимости от района ЦАО г. Москвы на конец февраля 2018 г.

Что касается арендных ставок, то они могут сильно варьироваться в зависимости от состояния здания, состояния отделки, местоположения и прочего. Таким образом можно найти особняк за 10 000-18 000 руб. за 1 м² в год, но также у уникальных объектов арендные ставки могут составлять от 40 000 до 80 000 руб. за 1 м² в год. Средняя арендная ставка офисного особняка составляет 25 000 руб. за 1 м² в год. Доходность офисных особняков составляет 9-12%.

Ниже представлена выборка предложений по продаже зданий (особняков) офисного назначения, расположенных в г. Москве, Центральном административном округе.

Таблица 15. Предложения по продаже офисных зданий в ЦАО

№ п/п	Описание	Местоположение	Площадь, м ²	Цена, руб.	Цена за 1 м ² , руб.	Фото	Источник
1	Особняк 496 м ² , 1 и 2 этажи, под отделку, потолки 3,15 м, здание после полной реконструкции, 70 кВт. Расположено в 3-х минутах от станции метро Цветной Бульвар	г. Москва, Большой Каретный пер., д. 11	496	205 000 000	413 306		https://www.cian.ru/sale/commercial/173564492/
2	Особняк находится в Центральном округе. Выполнена стандартная офисная отделка. Машиноместа во внутреннем дворе	г. Москва, ул. Садовая-Самотечная, д. 6, стр. 1	461	179 790 000	390 000		https://www.cian.ru/sale/commercial/172365433/
3	Особняк расположен в 3-х минутах пешком от станции метро Смоленская. Общая площадь - 2043 м ² . Высота потолков - 6 м. Здание после капитального ремонта. 7 этажей (2 подземных, 4 наземных и пристройка), возможно достроить еще два этажа. Кирпичные стены, железобетонные перекрытия. Наземная парковка на 20 м/м. Электрическая мощность - 430 кВт. Земельный участок площадью 1280 м ² - в аренде до 2063 г. На данный момент особняк сдан одному арендатору (долгосрочный договор, возможно расторжение). Здание расположено на участке 12 сот.	г. Москва, 1-й Смоленский пер., д. 7	2 048	768 634 650	375 310		https://www.cian.ru/sale/commercial/170520761/
4	Двухэтажный особняк с мансардой, цоколем и подвалом построен в 1997 г. Централизованные коммуникации. Установлены системы кондиционирования, устройства приточно-вытяжной вентиляции, система видеонаблюдения, действует сигнализация и система пожаротушения. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Благоустроенная территория. Наземный паркинг на 10 м/м. Электрическая мощность - 90 кВт. Высота потолков - 2,7 м. Земельный участок 650 м ² в долгосрочной аренде на 49 лет до 2045 г. Общая площадь - 1638,1 м ²	г. Москва, Смоленская-Сенная пл., д. 27, стр. 6	1638,1	932 667 978	569 360		https://www.cian.ru/sale/commercial/170912013/
5	Особняк в Центре Москвы. Полностью сдан в аренду одной крупной компании до 7 марта 2017 г. 5 этажей, Центральный вход с улицы плюс 4 доп. входа, 2 лифта, в цоколе - гараж на 15 м/м, большая огороженная территория, 2 парковки по 20 м/м. Всего порядка 55 автомобилей. Все современные коммуникации	г. Москва, 1-й Гончарный пер., д. 3, стр. 1	4 777	1 600 000 000	334 938		https://www.cian.ru/sale/commercial/173796576/



№ п/п	Описание	Местоположение	Площадь, м ²	Цена, руб.	Цена за 1 м ² , руб.	Фото	Источник
6	Четырехэтажное здание с подвальным этажом 2000 г. постройки. Централизованная система кондиционирования, климат-контроль в помещениях, пассажирские лифты, выделенные линии Интернет, наземная парковка на 8 м/м, качественный офисный ремонт. Общая площадь 1467,6 м ² , 1-й этаж - 290,6 м ² , 2-й этаж - 303,2 м ² , 3-й этаж - 311,7 м ² , 4-й этаж - 306,8 м ² , подвал - 255,3 м ²	г. Москва, ул. Макаренко, д. 6, стр. 1	1 467	882 506 450	601 572		https://www.cian.ru/sale/commercial/173564574/
7	Комплекс особняков, расположенный в 5-и минутах пешком от станции метро Баррикадная. Общая площадь - 5883,6 м ² . Комплекс включает в себя 3-и строения 5 333 м ² , включает в себя 4-е офисных этажа, 227,6 м ² - одноэтажное здание, включающее в себя комнату отдыха для водителей и гараж, 323 м ² - одноэтажное офисное здание. Смешанная планировка. Электрическая мощность - 619,3 кВт. Высота потолков - от 2,7 м до 3,5 м. Наземная парковка на 35 м/м	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 12, стр. 2	5 883,6	1 821 948 800	309 666		https://www.cian.ru/sale/commercial/170523854/
8	Двухэтажный особняк с подвалом и мансардой построен в 1957 г. Комплексная реконструкция проведена в 2007 г. Центральная система кондиционирования и вентиляции воздуха. Оптико-волоконная система связи АТС с городскими номерами и внутренним расширением номеров. Система противопожарной сигнализации и пожаротушения. Система видеонаблюдения и СКУД. Круглосуточная охрана. Наземный паркинг на 8 м/м. Электрическая мощность - 460 кВт, единовременная мощность - 368 кВт. Высота потолков от 3 до 6,5 м. Земельный участок 1 227 м ² в долгосрочной аренде на 49 лет до 2064 г. Общая площадь - 3 598,8 м ²	г. Москва, Делегатская ул., д. 7, стр. 1	3 598,8	1 708 077 000	474 624		https://www.cian.ru/sale/commercial/170911275/
9	Телекоммуникации: интернет, wi-fi, мини-АТС, телефонная линия. 2 этажа. Общая площадь: 853 м ² . Наличие наземного открытого паркинга от 5 м/м	г. Москва, Милютинский пер., д. 15, стр. 2а	853	450 000 000	527 550		https://www.cian.ru/sale/commercial/169506052/
10	Здание расположено в престижном историческом районе Москвы, в самом центре общественной и деловой жизни столицы, в шаговой доступности от Красной площади. На втором этаже здания находится действующий салон красоты. Две входные группы. Высокий пешеходный трафик. На данный момент помещение занимает отель, салон красоты, офис	г. Москва, Лубянский проезд, д. 25, стр. 2	1 624	600 880 000	370 000		https://www.cian.ru/sale/commercial/172365431/
11	Здание включает в себя 3 этажа террасу и подвал. Подвал - 156,6 м ² , 1 этаж - 206,8 м ² , 2 этаж (антресоль) - 220 м ² , 3 этаж (чердак) - 221,7 м ² терраса и эксплуатируемая кровля общей площадью 445 м ² . Выполнена дизайнерская отделка. 2 отдельные входные группы. Проведены все необходимые инженерные системы и коммуникации. Высота потолков 3,5 м. Круглосуточная охрана и система видеонаблюдения. Паркинг перед зданием на 8 м/м. Земельный участок в долгосрочной аренде до 2061г. Общая площадь - 805 м ²	г. Москва, Гагаринский пер., д. 7	805	449 999 999	559 006		https://www.cian.ru/sale/commercial/161365664/



№ п/п	Описание	Местоположение	Площадь, м ²	Цена, руб.	Цена за 1 м ² , руб.	Фото	Источник
12	Реконструированный особняк, расположенный в центральном районе г. Москвы. Здание сдано в долгосрочную аренду компании Банк ВТБ24 для организации Private Banking-офиса. В 2000 г. была завершена полная реконструкция комплекса усадьбы. Отделка интерьеров представительской части особняка выполнена в классическом стиле с применением высококачественных материалов	г. Москва, Гоголевский бул., д. 5, стр. 1	1 802,8	760 000 000	421 566		https://www.cian.ru/sale/commercial/168726000/
13	Особняк расположен в переулках Старого Арбата вблизи Садового кольца. Продаётся целиком (подземный паркинг и 3 этажа). Год постройки 1999 г. Огороженная прилегающая территория	г. Москва, ул. Арбат, д. 36/2, стр. 6	2 689	850 000 000	316 102		https://www.cian.ru/sale/commercial/163147711/
14	Отдельно стоящее здание площадью 1497 м ² в районе Золотой Мили, 200 м от Садового Кольца, 7 минут от метро, здание является объектом Культурного наследия регионального значения, 1 подземный этаж, 3 наземных этажа и мансарда; системы центрального отопления и водоснабжения, канализации, кондиционирования, пожарный водопровод, интернет, круглосуточная охрана, земельный участок 1500 м ² в аренде до 2062 г., парковка 8 м/м	Москва, район Таганский, 1-й Гончарный пер., 8С6	4 776	1 735 500 000	327 321		https://www.cian.ru/sale/commercial/153157146/
15	Общая площадь здания 478,5 м ² , в том числе: подвал 36,2 м ² , 1 этаж 188,3 м ² , 2 этаж 195 м ² , мансарда 59 м ² . Общая площадь участка 845 м ² . Огороженная территория по границам земельного участка, два входа/выхода, отремонтированный фасад, полностью заменили крышу	г. Москва, ул. Таганская, д. 5, стр. 2	478,5	129 000 000	269 592		https://www.cian.ru/sale/commercial/141094512/

Разброс цен объясняется в основном месторасположением (удаленность от метро, расположением относительно красной линии), различиями в отделке (имеется или нет, ее качество), расположением в здании (первый, второй, третий этаж или цоколь), намерениями продавца достаточно быстро реализовать объект в условиях настоящей экономической ситуации).

Средняя удельная стоимость продажи офисной недвижимости в г. Москве в ЦАО в зоне исторической застройки колеблется в диапазоне 269 592–601 572 руб./м², что в среднем составляет 417 328 руб./м². Данные величины не учитывают такой этап коммерческих переговоров как скидка на уторгование, которая в текущей экономической ситуации является важным ценообразующим параметром.



5.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Согласно Федеральному стандарту №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам».

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать группы факторов. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, справочных данных, интервьюирования специалистов рынка (риэлтерские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Помещения коммерческого назначения, расположенные в г. Москве, в подавляющем большинстве передаются на правах собственности, либо на праве аренды.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Под фактором «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» подразумевается то, что стоимость объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок с объектами подразумеваются (стандартные условия или нестандартные условия (например, продажа в кредит).

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;
- 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Диапазоны значений этого фактора могут быть достаточно широкими в зависимости от условий кредитования, эти условия всегда индивидуальны.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем, недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

В случае, когда объект выставлен на продажу на условиях срочной продажи, что не предполагает достаточную продолжительность его экспозиции на открытом рынке, позволяющую адек-



ватному числу потенциальных покупателей обратить внимание на продаваемое имущество, требуется внесение поправочного коэффициента к его цене предложения, поскольку она снижена на столько, чтобы объект мог быть отчужден за срок, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий. Величина поправочного коэффициента может быть принята на уровне рассчитанной для объекта ликвидационной скидки.

Условия рынка

Время продажи

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой продажи. В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%.

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложения, а не сделки, необходимо корректировать указанные в предложении цены на отличие цены предложения от цены сделки. Использование цен предложения, как уже было указано, допустимо и выполняется по причине отсутствия информации о реальных сделках в свободном доступе, конфиденциальности данных и неразглашении данной информации участниками рынка.

Размер скидок к ценам предложения на рынке г. Москвы в рамках настоящего отчета определялся на основании мониторинга рынка коммерческой недвижимости, опубликованного в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.⁵³, по данным которого размер скидок к ценам офисной недвижимости находится в диапазоне от 10,1 до 21,7%.

Несмотря на то, что на рынке недвижимости г. Москвы много предложений, аналогичных объекту оценки, в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов-аналогов было выявлено, что на дату оценки они имеют долгий срок экспозиции (более 6 месяцев) и дисконт составляет 20-25%. Таким образом, размер скидки принят на максимальном уровне диапазона, указанного в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. и составляет (-21,7%) для всех объектов-аналогов.

Значения скидок к ценам предложений представлено на рисунке ниже.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3%	22,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	10,1%	21,7%

Рисунок 21. Скидки к ценам предложений

Местоположение объекта

Район расположения

Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения (культурно-исторический центр, деловые районы, современные кварталы, спальные микрорайоны, промзоны).

⁵³ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 299, таблица 188.



Уровень цен на офисную недвижимость, по мнению оценщика, определяется их потенциальной доходностью, поэтому ориентиром стоимости офисных помещений могут служить величины запрашиваемых арендных ставок по различным районам, представленные в разделе 5.3 «Анализ фактических данных о ценах сделок/предложений в исследуемом сегменте рынка». На основании анализа арендных ставок, можно сделать вывод что стоимость офисной недвижимости уменьшается при отдалении от центра, стоимость офисов в пределах Бульварного кольца отличается от стоимости офисов в районах, приближенных к МКАД в среднем в 3 раза.

Удаленность от станции метро

Для объектов, расположенных в г. Москве существенным является фактор удаленности от станций метрополитена. В ходе анализа рынка продажи коммерческой недвижимости г. Москвы установлено, что объекты, расположенные в непосредственной близости от станций метро, пользуются повышенным спросом, в связи удобством расположения, и их стоимость выше, нежели стоимость объектов, находящихся на более значительном удалении.

Изменение стоимости объектов недвижимости в зависимости от удаленности от станций метрополитена описывается в «Электронном справочнике Оценщика», который представляет собой электронную-online базу, основанную на сборе и обработке информации, полученной в результате опроса экспертов и экспертных мнений. Справочник содержит информацию об основных ценообразующих параметрах и факторах, отражающих ситуацию на рынке различных объектов недвижимости. Эти данные позволяют установить влияние параметров объектов недвижимости на их стоимость, оценить текущее состояние рынка.

Таблица 16. Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости

Наименование показателя	Среднее значение, %	Источник информации
Переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, – к ценам объектов, расположенных в 5-9 мин. 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&f=1
Переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, – к ценам объектов, расположенных в 10-14 мин. пешком от метро, или в 5 мин. транспортом (в процентах от цен)	-8,07	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m#s=1&f=1
Переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, – к ценам объектов, расположенных в 15-19 мин. пешком от метро, или в 5-7 мин. транспортом (в процентах от цен)	-11,23	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7#s=1&f=1
Переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, – к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро, или в 8 и более мин. транспортом (в процентах от цен)	-14,36	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo#s=1&f=1

В следующей таблице приведена зависимость стоимости объектов офисной недвижимости от их удаленности от станций метро в относительных показателях стоимости.

Таблица 17. Зависимость стоимости объектов офисной недвижимости от удаленности от метро

Диапазон расстояний	Относительный показатель стоимости
0 – 5 м.п. включительно	1,0000
5-9 м.п. включительно	0,9562
10-14 м.п. включительно	0,9193
15-19 м. п. (5-7 м. тр.) включительно	0,8877
Более 20 м. п. (более 8 м. тр.)	0,8564

Класс здания

В сфере офисной недвижимости существует определенная классификация. Присвоение зданию того или иного класса зависит от многих параметров.

На сегодняшний день в России предпринималось несколько попыток разработки классификации объектов недвижимости различных секторов рынка недвижимости. Среди самых известных классификаций офисной недвижимости можно назвать следующие: классификация главного аналитика Российской Гильдии риелторов Г.М. Стерника, классификация Московского исследовательского форума 2013 г. и другие. Влияние фактора «класс объекта» отражает изменение величины стоимости в зависимости от качества объекта недвижимости: чем выше класс, тем дороже объект недвижимости.



Площадь объекта

Влияние фактора **площадь объекта недвижимости** учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 м².

Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

1. общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
2. этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
3. отдельных блоков помещений, располагающихся на этажах;
4. отдельных комнат.

Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

Размер корректировки может быть рассчитан на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017⁵⁴ для объектов недвижимости офисного назначения.

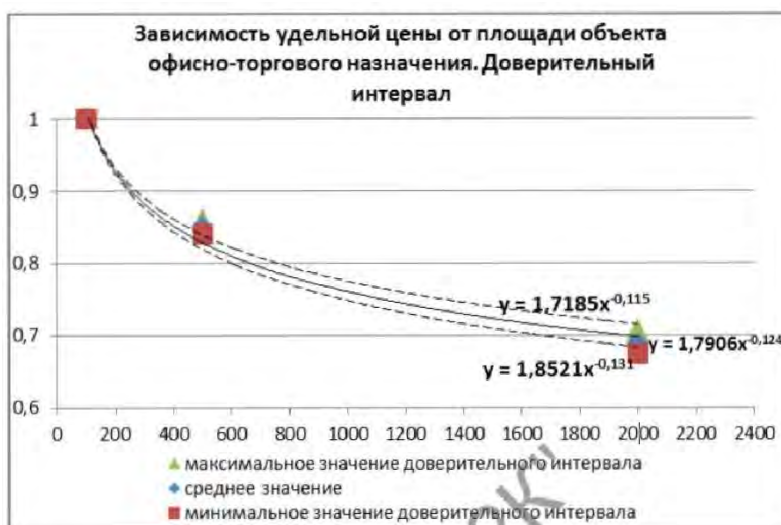


Рисунок 22. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения

Этаж расположения

На стоимость объектов офисной недвижимости влияет этаж расположения.

Итоговый числовой коэффициент, отражающий состав площадей объектов, может быть рассчитываться по следующей формуле:

$$k = D_{\text{надз}} \times C_{\text{надз}} + D_{\text{подв(цок)}} \times C_{\text{подв(цок)}}, \text{ где:}$$

k – безразмерный коэффициент, характеризующий состав площадей;

$D_{\text{надз}}$ – доля надземных помещений в общей площади помещений;

$C_{\text{надз}}$ – отношение стоимости 1 м² надземных площадей к самой высокой стоимости 1 м² объекта (так как стоимость 1 м² надземных помещений самая высокая, то $C_{\text{надз}} = 1$);

$D_{\text{подв(цок)}}$ – доля подвальных помещений в общей площади помещений;

$C_{\text{подв(цок)}}$ – отношение стоимости 1 м² подземных помещений к стоимости 1 м² надземных помещений (0,73)⁵⁵.

Итоговая корректировка на состав площадей рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} \right) - 1, \text{ где:}$$

i – корректировка на состав площадей;

$K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий состав площадей объекта оценки;

$K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий состав площадей объекта-аналога.

⁵⁴ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, стр. 185, рис.57.

⁵⁵ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, стр.217, таблица 127.



Состояние внутренней отделки

Состояние и качество внутренней отделки помещений влияют на стоимость самым непосредственным образом. Качественная отделка увеличивает стоимость.

Для офисной недвижимости характерными состояниями внутренней отделки являются:

1. без отделки/требуется проведения ремонта;
2. стандартная офисная отделка;
3. улучшенная отделка;
4. высококачественная отделка (евроремонт).

Корректировка на отделку может быть рассчитана, при условии определения стоимости доведения состояния отделки оцениваемого объекта до состояния отделки объекта-аналога, либо возможна обратная ситуация, в этом случае величина корректировки будет отрицательной. Согласно данным строительных компаний величина корректировки начинается от 1 000 руб./м².

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

При продаже объектов недвижимого имущества, на стоимость могут влиять объекты движимого имущества, отчуждаемые вместе с недвижимостью (оборудование, мебель и т.п.). Степень влияния зависит от количества и типа дополнительных элементов, которые имеются у объекта, и определяется индивидуально.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

По данной группе указываются поправки, не включенные в иные группы. Степень влияния того или иного фактора зависит от типа фактора и конкретных условий. В данном случае другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость не выявлены у оцениваемых объектов и отобранных объектов-аналогов.

5.5 Основные выводы

IV кв. 2017 г. оказался самым результативным по объемам ввода, который составил 284,7 тыс. м² (71,5% годового объема). Введены «гиганты», расположенные в ММДЦ «Москва-Сити» – «Федерация Восток» и «IQ-квартал». Доля класса А в новом предложении составила 97%.

Снижение вакансии зафиксировано в классах А и В+ (0,9 и 0,4 п.п. соответственно). На фоне значительного объема ввода снижение вакансии в классе А свидетельствует о высокой активности арендаторов в данном сегменте.

В классах В и С средний уровень вакансии не изменился, однако отмечалось перетекание спроса в объекты, расположенные в ТТК.

Изменение арендных ставок за квартал незначительное – в пределах 1%: рост в классе А и снижение в классах В+/В и С.

В 2018 г. по заявленным планам ожидается ввод на уровне 280 тыс. м², из которых около 57% относится к классам В+/В, 43% - к классу А. К наиболее значимым ожидаемым объектам можно отнести: «МФК в Олимпийском проезде», «ОКО фаза II», «Парк Хуамин».

В 2018 г. следует ожидать закрепления позитивных тенденций 2017 г. Резких изменений не ожидается, рынок останется «рынком арендатора».

В классе А возможно сокращение вакансии на 1,0-2,0 п.п. за год – до 19,6-18,6%.

В классах В+/В ожидается более существенное снижение доли вакантных площадей – на 1,5 – 2,5 п.п. – до 10,4-9,4%.

В классе С вакансия может сократиться на 0,5 - 1,0 п.п., составив к концу года 7,8-7,3%.

С учетом вымывания с рынка предложений по низким ставкам, ввода новых объектов возможно повышение средних арендных ставок по итогам года. При этом в классе А ожидается чуть более уверенный рост – на 4-7% за год. В классах В+/В и С динамика прогнозируется на уровне 2-4%.

По данным мониторинга цен на конец февраля 2018 г., самая высокая средняя цена предложения на офисные особняки сложилась в районе Хамовники ЦАО г. Москвы и составила – 592 602 руб./ м². Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в Таганском районе – 252 623 руб./ м². Средняя цена предложения офисных особняков в целом по ЦАО г. Москва составляет около 377 923 руб./ м².

Что касается арендных ставок, то они могут сильно варьироваться в зависимости от состояния здания, состояния отделки, местоположения и прочего. Таким образом можно найти особняк за 10 000-18 000 руб. за 1 м² в год, но также у уникальных объектов арендные ставки могут составлять от 40 000 до 80 000 руб. за 1 м² в год. Средняя арендная ставка офисного особняка составляет 25 000 руб. за 1 м² в год. Доходность офисных особняков составляет 9-12%.



По результатам проведенного оценщиком мониторинга, удельная стоимость продажи офисной недвижимости в г. Москве в ЦАО в зоне исторической застройки колеблется в диапазоне 269 592–601 572 руб./м², что в среднем составляет 417 328 руб./м². Данные величины не учитывают такой этап коммерческих переговоров как скидка на уторгование, которая в текущей экономической ситуации является важным ценообразующим параметром. Разброс цен объясняется в основном месторасположением (удаленность от метро, расположением относительно красной линии), различиями в отделке (имеется или нет, ее качество), расположением в здании (первый, второй, третий этаж или цоколь), намерениями продавца достаточно быстро реализовать объект в условиях настоящей экономической ситуации).

6 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении справедливой стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Согласно ФСО №7, п. 16, для объектов, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки может выполняться как путем проведения необходимых для этого вычислений, так и без них – на основе аналитических обоснований, не требующих расчетов.

Объект оценки включает в себя нежилые помещения и обладает следующими характеристиками:

1. согласно предоставленной технической документации БТИ, оцениваемые помещения являются офисными;
2. архитектурно-планировочное решение – коридорно-кабинетная планировка;
3. местоположение – исторический центр г. Москвы (ЦАО, Тверской район);
4. окружение местоположения – плотная жилая и коммерческая застройка, высокий автомобильный и пешеходный трафик.

Нежилые помещения общей площадью 3 918,2 м², 1 137,8 м², 618,7 м², расположенные по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10, рассматриваются как единый объект общей площадью 5 674,7 м², который представляет собой отдельно стоящее административное здание с подземным паркингом.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится исходя из перспектив оптимизации функционального назначения рассматриваемых объектов и их технического состояния.

Таблица 18. Анализ вариантов использования объекта оценки

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	Производственно-складское	Гостиничное
Юридическая разрешенность	+	+/-	-	-
Физическая возможность	+	+/-	-	+/-
Финансовая оправданность	+	+	-	-
Максимальная продуктивность	+	+	-	-
Вывод о наиболее эффективном использовании	Наиболее эффективное использование	-	-	-

Проведенный выше анализ альтернативного использования объекта оценки позволяет сделать вывод о том, что, исходя из юридической правомочности и физической возможности, оцениваемые нежилые помещения, могут быть использованы в их функциональном и текущем использовании – офисные помещения.

Таким образом, с учетом перечисленных характеристик, наиболее эффективным использованием объекта оценки будет продолжение текущего использования, т.е. офисного.

На основании вышеизложенного, оценщик принял в качестве варианта наиболее эффективного использования объекта оценки его текущее использование.



7 Процесс оценки

7.1 Порядок проведения оценочных работ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

7.2 Инспекция объекта оценки

Инспекция включает осмотр объекта оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации и документации.

Целью проведения осмотра является:

- идентификация объекта оценки;
- уточнение характеристик местоположения объекта и ближайшего окружения;
- выявление технического состояния объекта и наличия износов различной природы;
- фотофиксация объекта оценки.

Осмотр объекта оценки производился 13.03.2018 г. представителем Исполнителя в сопровождении представителя Заказчика. Настоящая оценка проведена в допущении, что состояние объекта оценки на дату оценки соответствует его состоянию на дату проведения осмотра.

Фотографии представлены в Приложении «Фототаблицы» к настоящему Отчету.

7.3 Методология оценки недвижимого имущества

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

Затратный подход

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;



- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

Для выполнения расчетов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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

Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом 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. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

При использовании данного метода ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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 применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится 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.

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

Согласование результатов

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, необходимо проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

Вопрос согласования результатов является ключевым на заключительном этапе оценки.

Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построение иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Выбор методологии оценки

Учитывая характеристики объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу.

Затратный подход. К оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Затратный подход применим к оценке практически любых объектов недвижимости. Однако не во всех случаях такое применение оправданно (например, оценка доходоприносящей недвижимости). В связи с этим наиболее распространенной областью применения затратного подхода является оценка объектов на «пассивных» или малоактивных секторах рынка недвижимости, поэтому затратный подход мало отражает рыночную действительность. Исходя из вышеизложенного, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход. Данный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений. Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости в г. Москве, оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки справедливой стоимости объекта оценки.

Доходный подход. Доходы от аренды являются основой для применения доходного подхода. Ключевыми факторами, формирующими стоимость в рамках доходного подхода, являются: площадь, сдаваемая в аренду, процент заполняемости, арендные ставки, динамика их роста/снижения, величина эксплуатационных затрат, ставка дисконтирования/капитализации. Снижение арендных ставок, увеличение доли вакантных площадей, а также увеличение ставки дисконтирования/капитализации вследствие ухудшения макроэкономической и политической ситуации, сказывающееся на увеличении рисков объекта приводит к минимальным значениям, получаемым в рамках доходного подхода. Поскольку арендные ставки всегда быстрее реагируют на изменение рыночной ситуации, то значения справедливой стоимости объектов недвижимости, полученные в рамках доходного подхода несколько ниже значений, полученных в рамках сравнительного подхода.

Из-за различий в методах расчета при использовании каждого подхода в результате могут получиться три разных стоимости одного и того же объекта. Во время экономического кризиса на рынке результат по затратному подходу получается максимальный, по доходному – минимальный, и сравнительный – между этими значениями.

Таким образом, оценщик в рамках настоящего Отчета применяет сравнительный подход, как подход, отражающий справедливую стоимость на дату оценки.



7.4 Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Расчет справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 3 918,2 м², 1 137,8 м², 618,7 м², расположенных по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10, производится как единый объект общей площадью 5 674,7 м², так как оцениваемые помещения в сумме представляют собой отдельно стоящее административное здание с подземным паркингом.

7.4.1 Описание метода, используемого для оценки в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

7.4.2 Подбор объектов-аналогов

При выборе аналогов учитывались сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом⁵⁶. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения использовался показатель, который считается общепринятым к измерению стоимости помещений – стоимость 1 м² в рублях.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора для проведения расчетов

Оценщиком проанализирован рынок предложений по продаже офисных особняков в районе расположения оцениваемого объекта.

Объем доступных оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и собственная база объявлений о продаже земельных участков. Закрытые базы данных по продаже земельных участков, в качестве источников информации, оценщиком не использовались.

⁵⁶ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М: КНОРУС, 2010. – с. 477.



Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам.

Обоснование использования в Отчете об оценке лишь части доступных оценщику объектов-аналогов

Обоснование использования в Отчете об оценке лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта оценки с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющих на итоговую стоимость. Основные ценообразующие показатели, в значительной степени влияющие на итоговую стоимость, приведены в таблице описания объектов-аналогов.

Критерии отбора аналогов

Основные критерии выбора объектов-аналогов⁵⁷:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки необходим тщательный анализ, в результате которого вносится поправка;
- условия продажи и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Таким образом, в качестве аналогов были приняты 3 отдельно стоящих здания (особняка) класса «В+», расположенные в ЦАО г. Москвы⁵⁸.

Краткая характеристика объектов аналогов представлена в таблице ниже.

⁵⁷ Источник информации: С.В. Гриненко «Экономика недвижимости». Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004, http://www.aup.ru/books/m94/3_5_1.htm.

⁵⁸ Источник информации: Копии электронных страниц Интернет сайтов с информацией об объектах-аналогах находятся в Приложении «Объекты-аналоги» настоящего Отчета.



Таблица 19. Описание объектов-аналогов⁵⁹

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	Нежилое офисное здание	Нежилое офисное здание	Нежилое офисное здание
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Передаваемые имущественные права на здание/земельный участок	Право собственности / право пользования на условиях долгосрочной аренды	Право собственности / право пользования на условиях долгосрочной аренды	Право собственности / право пользования на условиях долгосрочной аренды
Площадь, м ² в том числе:	805,0	249,6	706,6
– площадь наземных этажей, м ²	648,4	249,6	466,6
– площадь подземных этажей, м ²	156,6	0,0	240,0
Цена предложения (с НДС), руб.	440 000 000	170 000 000	388 630 000
Цена предложения (с НДС), руб./м ²	546 584	681 090	550 000
Местоположение	г. Москва, ЦАО, Гагаринский пер., 33	г. Москва, ЦАО, Вспольный пер., 11	г. Москва, ЦАО, ул. ул. Большая Ордынка, 46СЗ
Удаленность от метро	5-9 м. п. от ст. м. Смоленская	5-9 м. п. от ст. м. Баррикадная	5-9 м. п. от ст. м. Полянка
Класс здания	«В+»	«В+»	«В+»
Линия расположения	1 линия	1 линия	1 линия
Вид использования	Офисное	Офисное	Офисное
Внутреннее состояние помещения	Проведен качественный ремонт	Проведен качественный ремонт	Проведен качественный ремонт
Описание	Особняк в самом центре Москвы, в Кремлевской зоне, идеально подходит для размещения представительства компании или ВИП-офиса. Входная группа в здание, холл и лестничная клетка выполнены из гранита. Выделенная зона руководства. Кухня. Несколько переговорных и конференц зал. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет	Особняк класса В+ в центре Москвы. Здание расположено в солидном районе, где располагаются посольства и известные компании. Договор аренды земли до декабря 2060 г. Общая площадь 249,6 м². Качественный евроремонт. Идеально под представительство, банк, страховую компанию, офис. Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта.	Особняк в центре Москвы, на ул. Большая Ордынка. Здание площадью 706 м², двухэтажное, есть также подвал с окнами. Планировки смешанные. На первом этаже очень большие окна и высокие потолки 4,5 м. На втором этаже высота потолков 3 м
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/169073714/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156373507/	https://bazametrov.ru/offers/8866097
Контактная информация	Тел. 8- 495-768-47-44, 8- 916 831-51-40 АН «Rentavik Real Estate»	Тел. 8-495-222-85-15, 8-985-222-85-15 АН «Red Star»	Тел. 8 985 222-54-01; 8-977-416-35-65, АН IQ ESTATE, Радослав

⁵⁹ Дополнительные характеристики и цены предложений объектов-аналогов устанавливались в ходе переговоров с представителями продавцов (принт скрины аналогов приведены в Приложении «Объекты-аналоги» к настоящему Отчету).



Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото здания			
Фото внутреннего состояния			

7.4.3 Введение корректировок

Для корректировки цен объектов-аналогов, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (район расположения, удаленность от метро, линия расположения);
- вид использования и (или) зонирование;
- физические характеристики объекта (общая площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору не вводится, так как помещения объектов-аналогов и помещения оцениваемого объекта передаются в собственность, земельные участки передаются на правах пользования на условиях долгосрочной аренды.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, т.е. рыночные условия;
2. получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;
3. финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, и условия предполагаемой сделки по объектам-аналогам неизвестны, оценщик предполагает, что условия сделки являются рыночными. Таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору для объектов-аналогов составила 0%.

Корректировка на условия рынка

Корректировка на дату предложения/изменение цен

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Скидки к ценам предложений

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Для объектов-аналогов величины скидок к ценам предложений были определены на основании мониторинга рынка коммерческой недвижимости, опубликованного в «Справочнике оцен-



щика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.⁶⁰, по данным которого размер скидок к ценам офисной недвижимости г. Москвы находится в диапазоне от 10,1 до 21,7%.

В ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов-аналогов было выявлено, что на дату оценки они имеют долгий срок экспозиции (более 6 месяцев). Таким образом, размер скидки принят на максимальном уровне вышеуказанного диапазона и составляет (-21,7%) для всех объектов-аналогов.

Корректировки на местоположение

Корректировка на административный округ и район расположения

Объект оценки, как и все объекты-аналоги расположены в ЦАО г. Москвы.

Оцениваемый объект расположен в Тверском районе г. Москвы, объект-аналог №1 – в районе Хамовники г. Москвы, объект-аналог №2 – в Пресненском районе г. Москвы, объект-аналог №3 – в районе Якиманка г. Москвы. Объект оценки, и все объекты-аналоги расположены в районах с сопоставимым уровнем деловой активности, на незначительном удалении друг от друга по первой линии транспортных магистралей города, с хорошей транспортной доступностью. Поскольку, в результате анализа рынка продажи офисных зданий в районах расположения объекта оценки и объектов-аналогов не было выявлено существенных различий, местоположение объектов сравнения можно признать равноценным. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на удаленность от метро

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости на том или ином удалении от станции метрополитена определяет его сравнительную ценность.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №1-3 расположены на удалении 5-9 м. п. от ближайших станций метро. Таким образом, введение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на линию расположения

Объекты недвижимости офисного назначения расположенные на первой линии относительно транспортной магистрали ценятся дороже, чем аналогичные объекты, расположенные внутриквартально. Оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги, расположены на первой линии. Таким образом, введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на вид использования

Оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги, используются в качестве офисов. Таким образом, введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировки на физические характеристики

Корректировка на общую площадь

Общая площадь объекта оценки 5 674,7 м².

Общая площадь объектов-аналогов №1 – 3 составляет – 805,0 м², 249,6 м² и 706,6 м² соответственно.

Как правило, стоимость продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Улучшения оцениваемого объекта и улучшения объектов-аналогов имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Размер корректировки рассчитан на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017⁶¹ для объектов недвижимости офисного назначения.

⁶⁰ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 299, таблица 188. Копии страниц, используемых справочников представлены в Приложении «Рабочие документы» к настоящему Отчету.

⁶¹ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, стр. 185, рис.57. Копии страниц, используемых справочников представлены в Приложении «Рабочие документы» к настоящему Отчету.



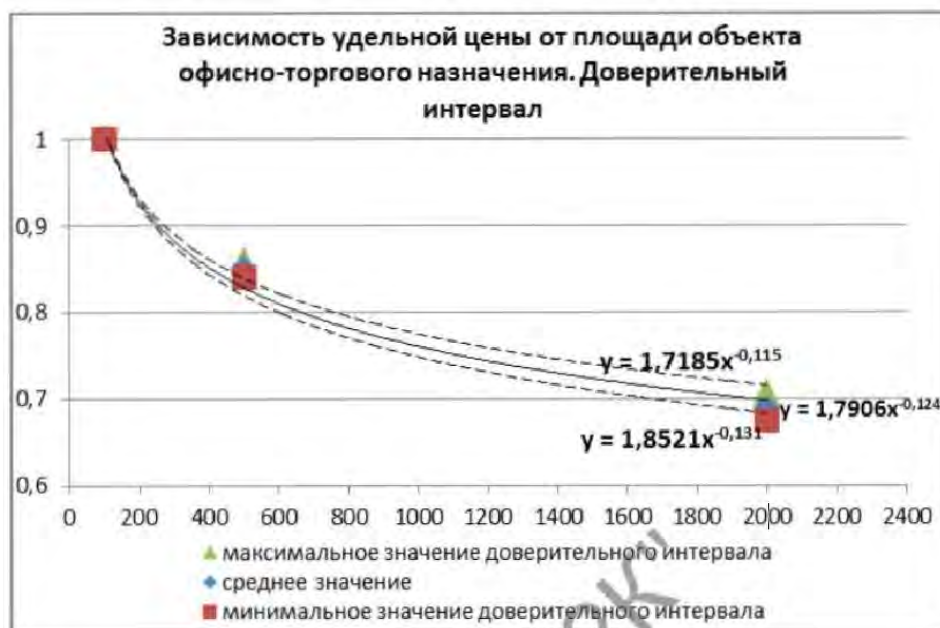


Рисунок 23. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения

Относительный показатель стоимости объектов недвижимости офисного назначения в зависимости от масштаба рассчитывался на основе следующей формулы:

$$PC = 1,7906 \cdot S^{-0,124}, \text{ где}$$

S – площадь здания, м².

Величина корректировки на площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$Ko = \left(\frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

K – корректировка на площадь, %;

C_{oo} – относительный показатель стоимости, зависящий от площади оцениваемого объекта;

C_{oa} – относительный показатель стоимости, зависящий от площади объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 20. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, м ²	5 674,7	805,0	249,6	706,6
Относительный показатель стоимости	0,613	0,781	0,903	0,794
Корректировка на площадь, %	-	-22	-32	-23

Корректировка на этаж расположения

В составе оцениваемого здания, как и в объектах-аналогах №1, 3 имеются подвальные помещения. Как правило, стоимость 1 м² подвальных помещений ниже стоимости 1 м² помещений, расположенных на надземных этажах. Таким образом, необходимо введение корректировки по данному фактору.

Итоговый числовой коэффициент, отражающий состав площадей объектов, будет рассчитываться по следующей формуле:

$$k = D_{надз} \times C_{надз} + D_{подв(цок)} \times C_{подв(цок)}, \text{ где:}$$

k – безразмерный коэффициент, характеризующий состав площадей;

D_{надз} – доля надземных помещений в общей площади помещений;

C_{надз} – отношение стоимости 1 м² надземных площадей к самой высокой стоимости 1 м² объекта (так как стоимость 1 м² надземных помещений самая высокая, то C_{надз} = 1);

D_{подв(цок)} – доля подвальных помещений в общей площади помещений;

C_{подв(цок)} – отношение стоимости 1 м² подземных помещений к стоимости 1 м² надземных помещений (0,73)⁶².

⁶² Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний



Итоговая корректировка на состав площадей рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1, \text{ где:}$$

i – корректировка на состав площадей;

$K_{оц}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий состав площадей объекта оценки;

$K_{ан}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий состав площадей объекта-аналога.

Расчет поправки на наличие подвальных (цокольных) помещений приведен в следующей таблице.

Таблица 21. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	5 674,7	805,0	249,6	706,6
Надземные площади, м ²	4 371,3	648,4	249,6	466,6
Площадь подвала, м ²	1 303,4	156,6	0,0	240,0
Доля надземных площадей	0,77	0,81	1,00	0,66
Доля площадей подвалов	0,23	0,19	0,00	0,34
Показатель К	0,94	0,95	1,00	0,91
Корректировка (округленно), %		-1	-6	3

Корректировка на состояние внутренней отделки

В помещениях объекта оценки так же, как и у всех объектов-аналогов, проведен качественный ремонт с применением современных отделочных материалов. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги №1-3 предлагаются к продаже без учета значимых объектов движимого имущества, способных оказать влияние на стоимость всего объекта. Таким образом, в виду отсутствия различий по данному фактору корректировка равна 0.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Таблица 22. Весовые коэффициенты объектов-аналогов

Номер объекта-аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Количество корректировок по объектам-аналогам	3	3	3
Общее количество корректировок	9		
Веса, доля	1/3	1/3	1/3

7.4.4. Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода представлен в таблицах ниже.

Таблица 23. Расчет справедливой стоимости сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./м ² с НДС	-	546 584	681 090	550 000
Передаваемые имущественные права на здание/земельный участок	Право собственности/право пользования на условиях долгосрочной аренды	Право собственности/право пользования на условиях долгосрочной аренды	Право собственности/право пользования на условиях долгосрочной аренды	Право собственности/право пользования на условиях долгосрочной аренды
Величина корректировки, %	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	546 584	681 090	550 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки, %	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	546 584	681 090	550 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	546 584	681 090	550 000
Изменение цен за период между датами сделки и оценки	14.03.2018 (дата оценки)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки, %	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	546 584	681 090	550 000
Скидки к ценам предложений	Справедливая стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки, %	-	-21,7	-21,7	-21,7
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	427 975	533 293	430 650
Местоположение (район расположения)	г. Москва, ЦАО, ул. Малая Дмитровка, д. 10, 5–9 м. п. от ст.м. Тверская, Чеховская, Пушкинская	г. Москва, ЦАО, район Хамовники, Гагаринский пер., 33, 5–9 м. п. от ст. м. Смоленская	г. Москва, ЦАО, район Пресненский, Вспольный пер., 11, 5–9 м. п. от ст. м. Баррикадная	г. Москва, ЦАО, район Якиманка, ул. Большая Ордынка, 46С3, 5–9 м. п. от ст. м. Полянка
Величина корректировки, %	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	427 975	533 293	430 650
Удаленность от метро	5–9 м.п.	5–9 м.п.	5–9 м.п.	5–9 м.п.
Величина корректировки, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	427 975	533 293	430 650
Линия расположения	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Величина корректировки, %	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	427 975	533 293	430 650
Вид использования	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Величина корректировки, %	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	427 975	533 293	430 650



Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	Помещения, расположенные на 1-4 этажах и в подвале	Помещения, расположенные на наземных этажах и в подвале	Помещения, расположенные на наземных этажах	Помещения, расположенные на наземных этажах и в подвале
Величина корректировки, %	-	-1	-6	3
Скорректированная цена, руб./м²	-	423 695	501 295	443 570
Общая площадь помещений, м²	5 674,7	805,0	249,6	706,6
Корректировка, %	-	-22,0	-32,0	-23,0
Скорректированная цена, руб./м²	-	330 482	340 881	341 549
Состояние объекта	Проведен качественный ремонт	Проведен качественный ремонт	Проведен качественный ремонт	Проведен качественный ремонт
Величина корректировки, руб./м²	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м²	-	330 482	340 881	341 549
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина корректировки, руб./м²	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м²	-	330 482	340 881	341 549
Веса, доля	-	1/3	1/3	1/3
Удельная справедливая стоимость (с учетом НДС), руб./м²	337 637			
Итоговая справедливая стоимость (с учетом НДС), руб., в том числе:	1 915 988 684			
Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 м², кадастровый №77:01:0001097:1625 (с учетом НДС), руб.	1 322 929 293			
Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 м², кадастровый №77:01:0001097:1624 (с учетом НДС), руб.	384 163 379			
Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 м², кадастровый №77:01:0001097:1623(с учетом НДС), руб.	208 896 012			

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки, представляющего собой нежилые помещения общей площадью 5 674,7 м², расположенные по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10, по состоянию на 14.03.2018 г., определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС составляет:

1 915 988 684 руб.

(Один миллиард девятьсот пятнадцать миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч шестьсот восемьдесят четыре рубля).



8 Итоговое заключение

8.1 Согласование результатов

В связи с тем, что расчет справедливой стоимости объекта оценки в настоящем Отчете производился с использованием только сравнительного подхода, а оценка с применением затратного и доходного подходов не проводилась, согласование результатов не требуется.

8.2 Заявление о соответствии

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
3. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
4. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.



8.3 Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объектов недвижимости, представляющих собой нежилые помещения общей площадью 5 674,7 м², расположенные по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10, по состоянию на 14.03.2018 г. составляет:

с учетом НДС

1 915 988 684 руб.

(Один миллиард девятьсот пятнадцать миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч шестьсот восемьдесят четыре рубля),

без учета НДС

1 623 719 224 руб.

(Один миллиард шестьсот двадцать три миллиона семьсот девятнадцать тысяч двести двадцать четыре рубля),

в том числе

Таблица 24. Справедливая стоимость объекта оценки

Наименование	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 м ² ; кадастровый №77:01:0001097:1625	1 322 929 293	1 121 126 519
Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 м ² ; кадастровый №77:01:0001097:1624	384 163 379	325 502 186
Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 м ² ; кадастровый №77:01:0001097:1623	208 696 012	177 030 519
Итого	1 915 988 684	1 623 719 224

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО), Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков.

Генеральный директор



Т. А. Касьянова

Директор департамента оценки, экспертизы и стоимостного консультирования

С. И. Аниканов

Специалист

Л. М. Козмина

14.03.2018 г.

9 Приложения

№ п/п	Наименование
1	Фототаблицы
2	Объекты-аналоги
3	Рабочие документы
4	Документы Исполнителя и оценщиков Исполнителя



ФОТОТАБЛИЦЫ



Фото 1. Подъездные пути



Фото 2. Подъездные пути



Фото 3. Прилегающая территория



Фото 4. Общий вид здания



Фото 5. Ограждение и главный вход в здание



Фото 6. Адресный указатель здания



Фото 7. Главный вход в здание

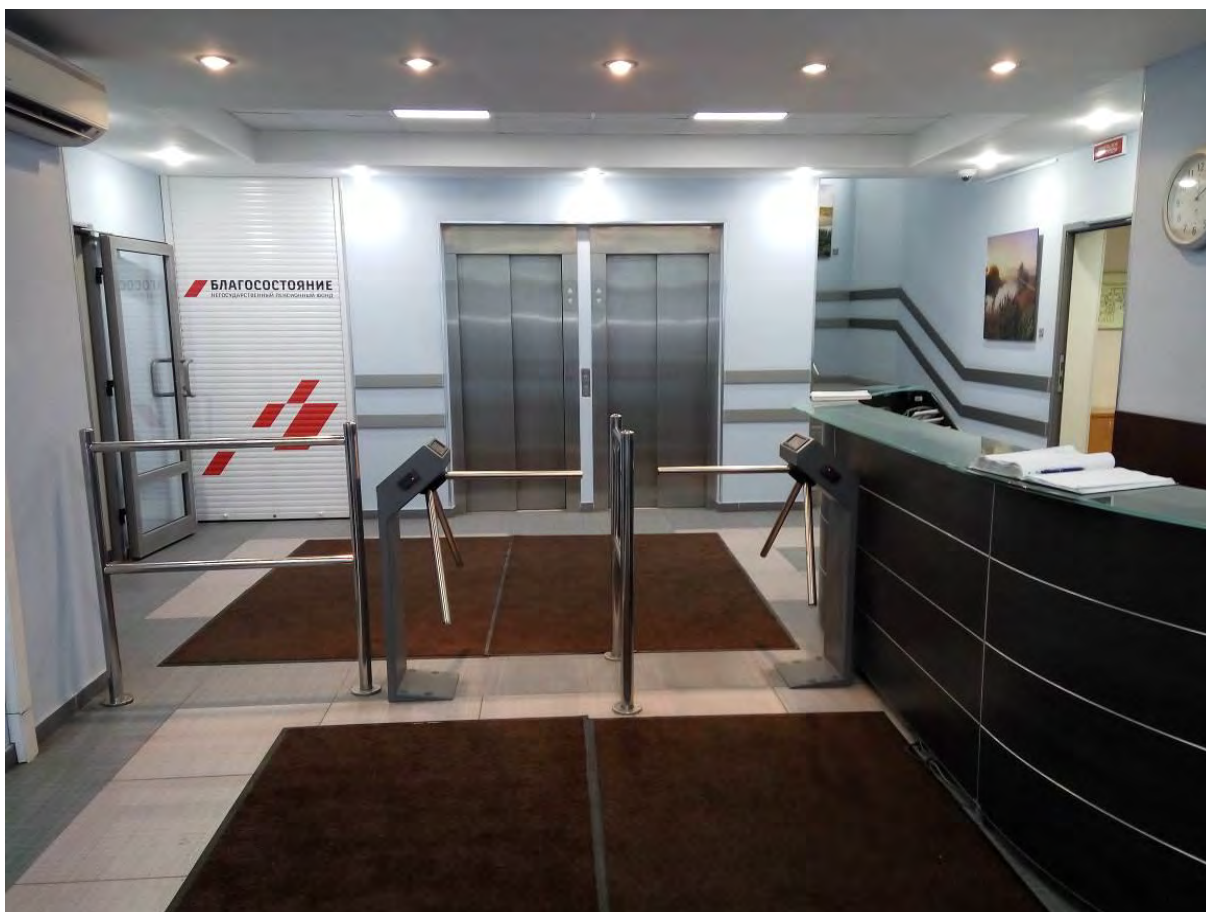


Фото 8. Система пропускного пункта



Фото 9. Въезд в подземную автостоянку (подвал)

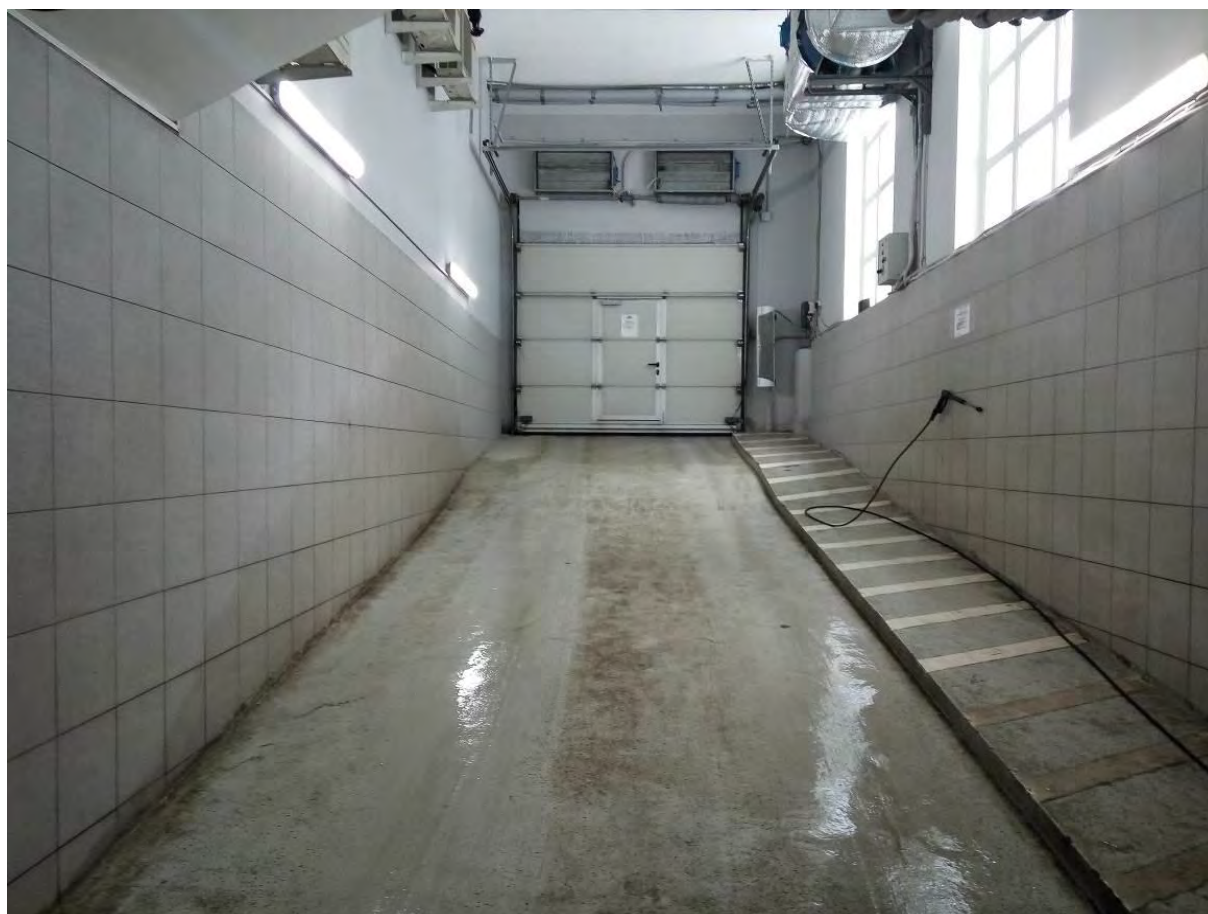


Фото 10. Въезд в подземную автостоянку (подвал)

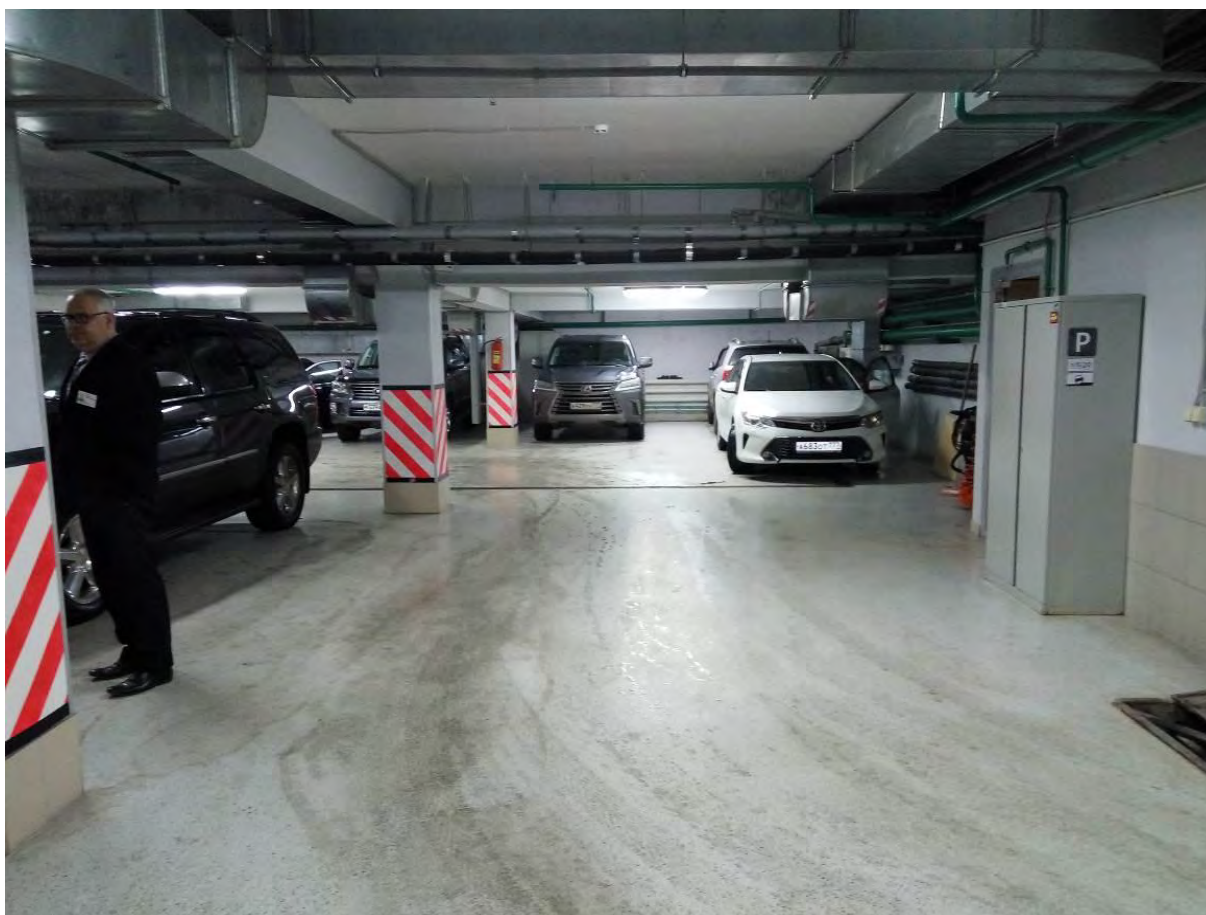


Фото 11. Состояние помещений подземной автостоянки

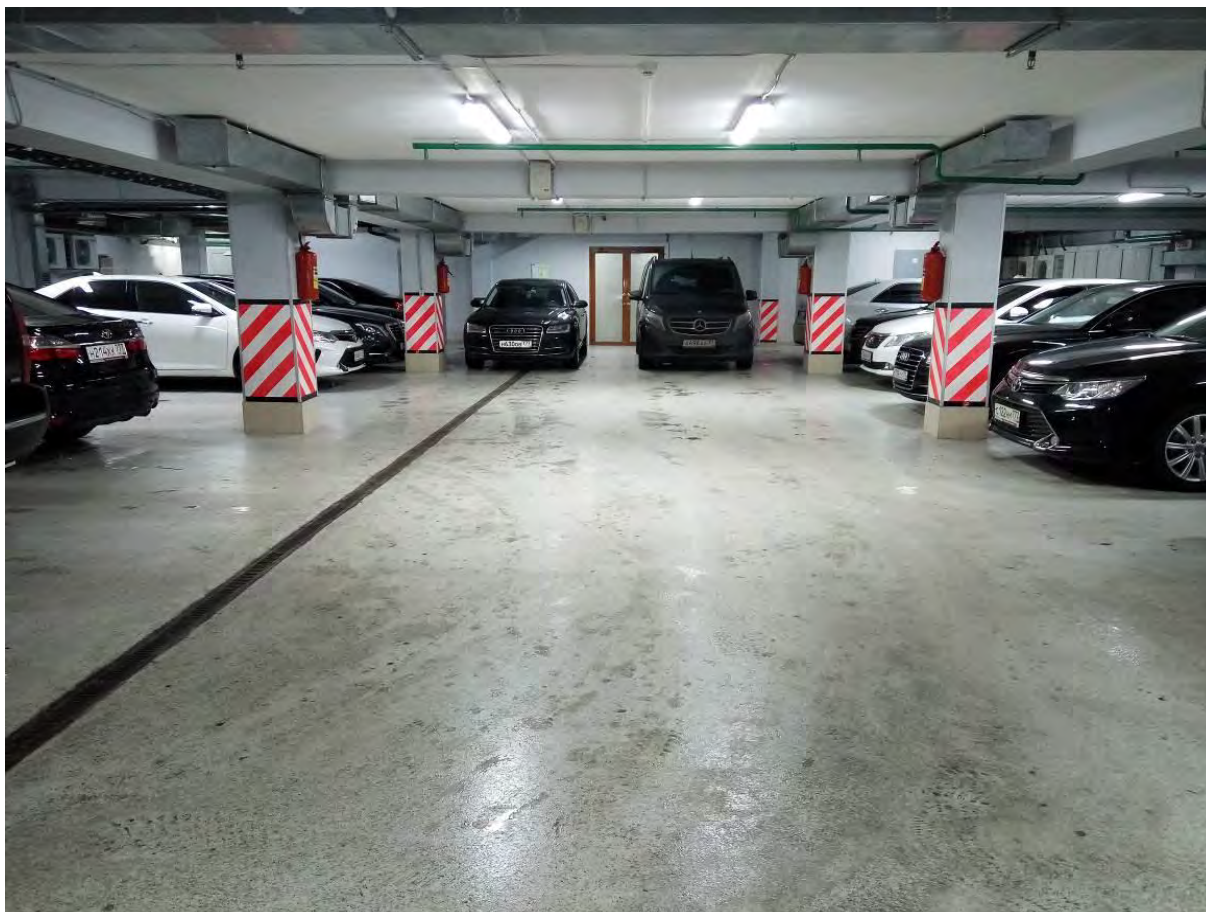


Фото 12. Состояние помещений подземной автостоянки



Фото 13. Лифт



Фото 14. Лифт



Фото 15. Лифты

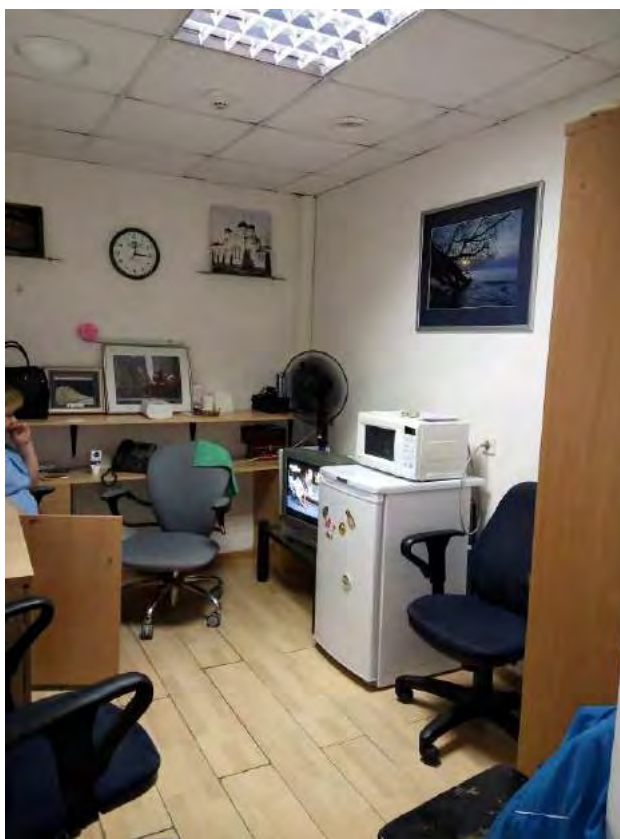


Фото 16. Состояние помещений



Фото 17. Состояние помещений



Фото 18. Состояние помещений



Фото 19. Состояние помещений



Фото 20. Состояние помещений

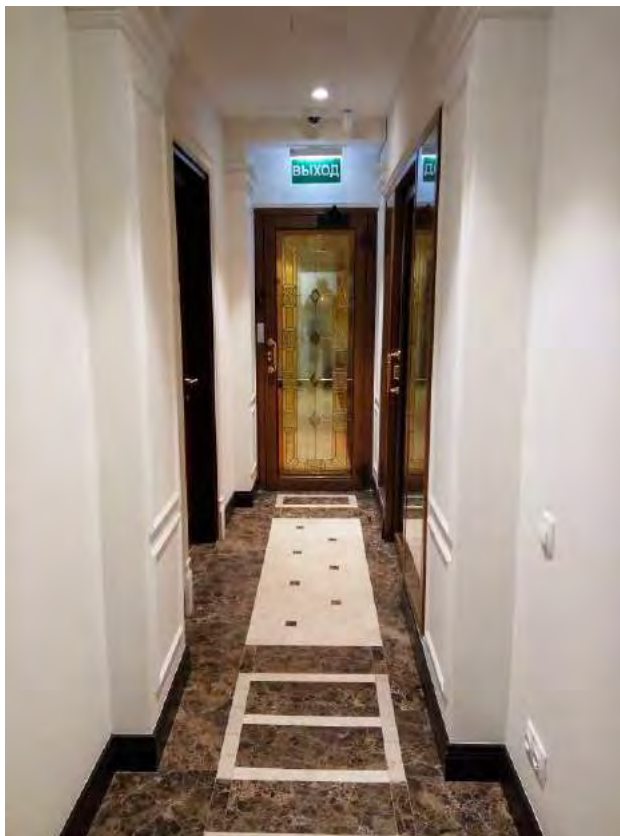


Фото 21. Состояние помещений



Фото 22. Состояние помещений

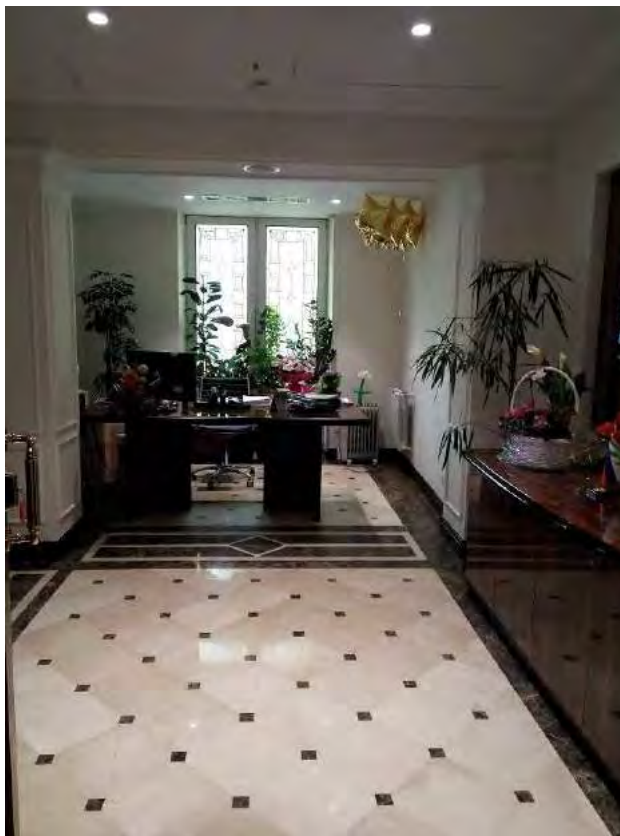


Фото 23. Состояние помещений

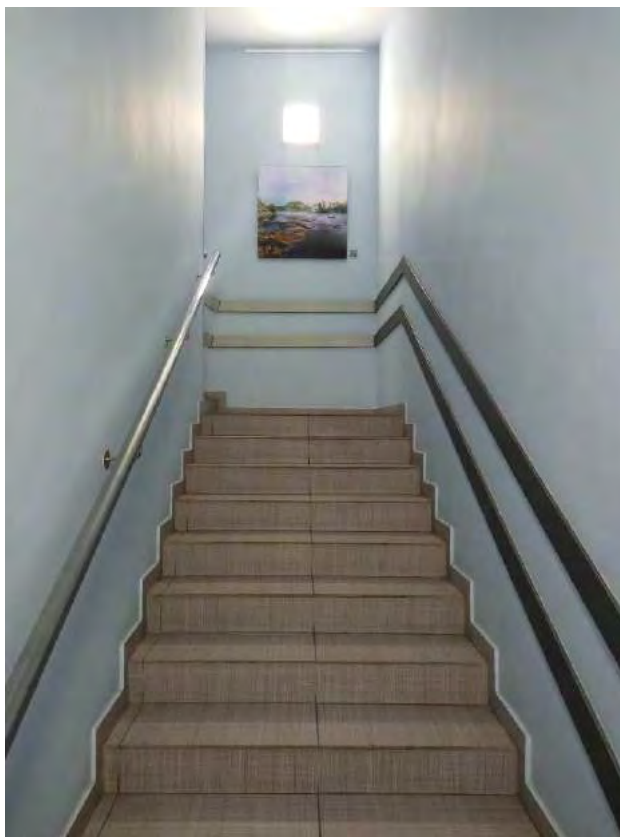


Фото 24. Состояние помещений

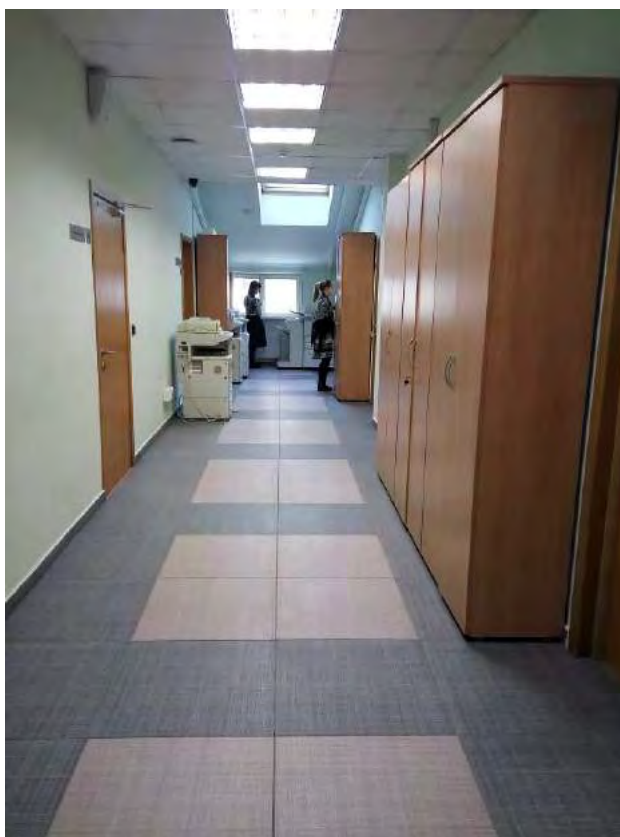


Фото 25. Состояние помещений

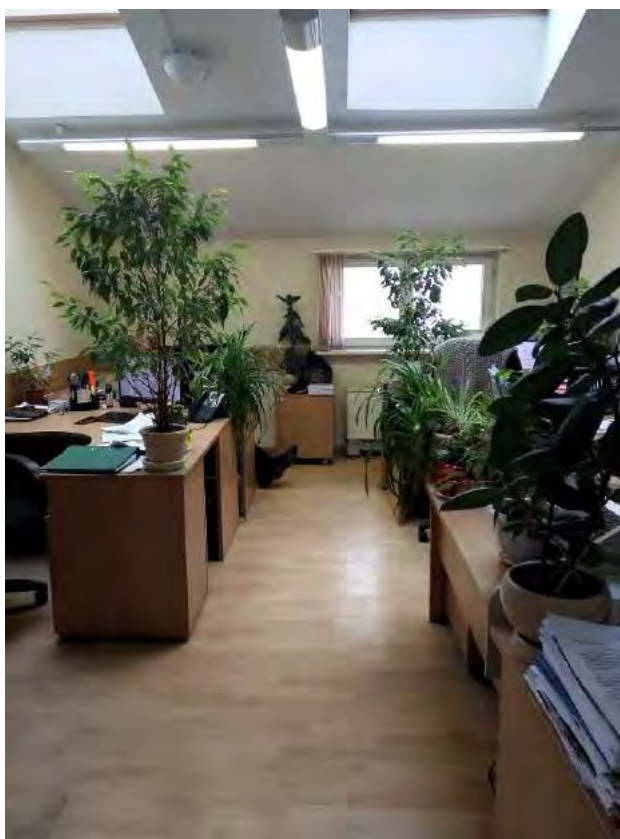


Фото 26. Состояние помещений



Фото 27. Состояние помещений

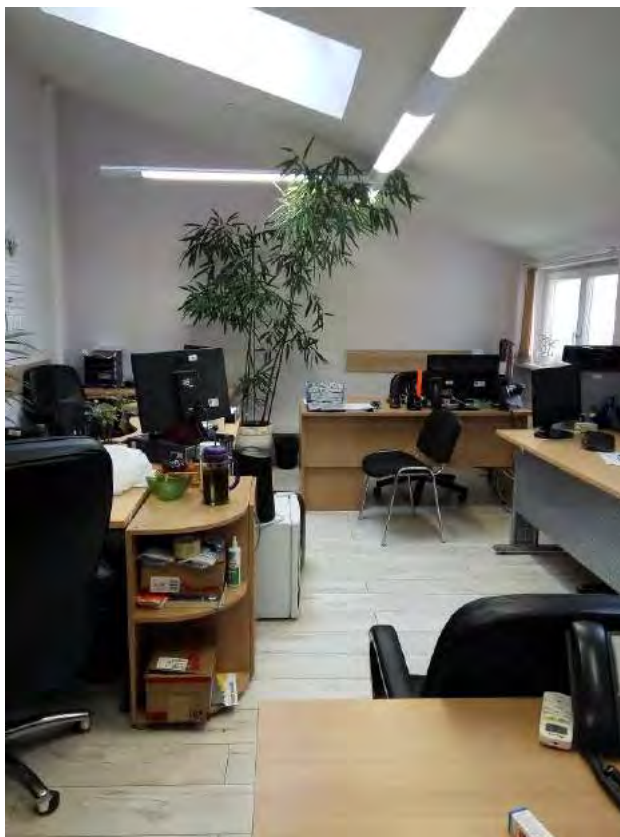


Фото 28. Состояние помещений

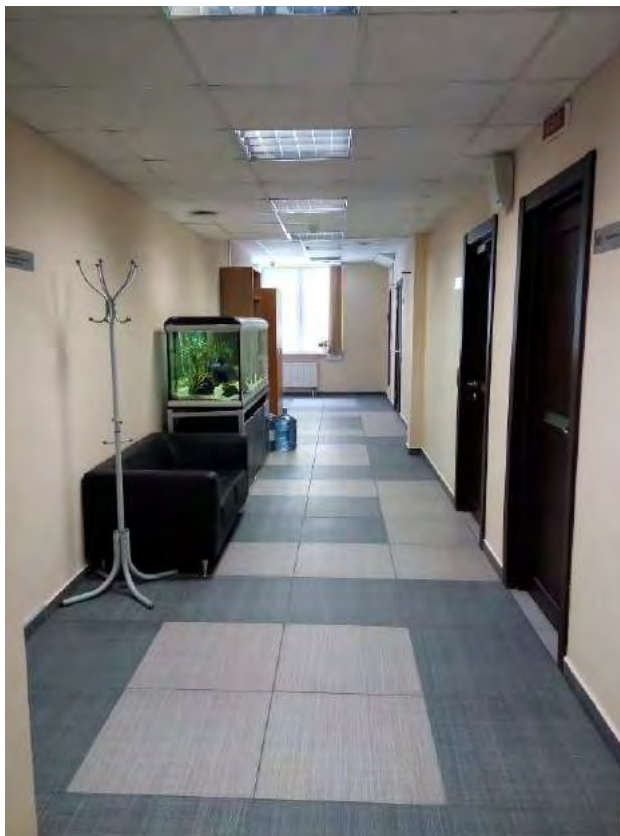


Фото 29. Состояние помещений



Фото 30. Состояние помещений



Фото 31. Состояние помещений санузла



Фото 32. Состояние помещений



Фото 33. Состояние помещений



Фото 34. Состояние помещений



Фото 35. Состояние помещений



Фото 36. Состояние помещений



Фото 37. Состояние помещений



Фото 38. Состояние помещений



Фото 39. Состояние помещений

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Объекты–аналоги для оценки справедливой стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

Объект–аналог №1

Здание, 805 м²
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Гагаринский пер. 33. На карте
Кропоткинская, 5 мин. пешком

Ипотека от 3 924 392 ₽/мес
Укажите заявку

440 000 000 ₽

Renavik Real Estate
Агентство недвижимости
2540 объектов

+7 495 768-47-44
+7 916 831-51-40

Площадь: 805 м²
Этажность: 4 этажа

Здание (ОСЭ) 5 мин. пешком от м. Кропоткинская. Расположено в самом центре Москвы, в Кремлевской зоне, идеально подходит для размещения представительств компаний или БИП-офиса. Входная группа в здание, холл и лестничная клетка выполнены из гранита. Выделенная зона руководства. Кухня. Несколько переговорных и конференц-зал. Количество этажей: 4. Здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендатора. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Проводящие: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк, химчистка, медицинский центр. Лот: 24248.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Пожалуйста, телефон

Статистика просмотров за последние 10 дней

14 просмотров с даты создания объявления 9.1.2010
2 просмотра за последние 10 дней

Просмотры

Дата просмотра

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/169073714/>

Объект-аналог №2

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/156373507/>

Сервисы Банк-Оц Населенная-Москва Росреестр Курсы валют ЦИАН Яндекс.Карты ЖЖХ ARN Тел Индексы Число проп Серия дома Москва

Здание (В+), 249 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Вольный пер., 11. На карте

Багратионовская, 6 мин. пешком

Ипотека от 1 516 242 Р/мес

Оставить заявку

170 000 000 Р

Red Star

Апартаменты (недвижимость) 125 объектов

+7 495 222-85-15

+7 985 222-85-15

Показать фото объекта, который это объявление на ЦИАН

Написать объявление

Услуги макетирования фасадов в Москве. Периодически проводятся работы с объектами от 100 м² в Москве и области с инфраструктурой, железобетонным каркасом. Тел: (495) 477-27-71

LOFT - офисы в центре ВД. Площадь от 100 до 1000 кв.м. Пассажирский автобус. Тел: (495) 129-00-38



5 фото

ЦИАН ID 255030

Площадь: 249 м²

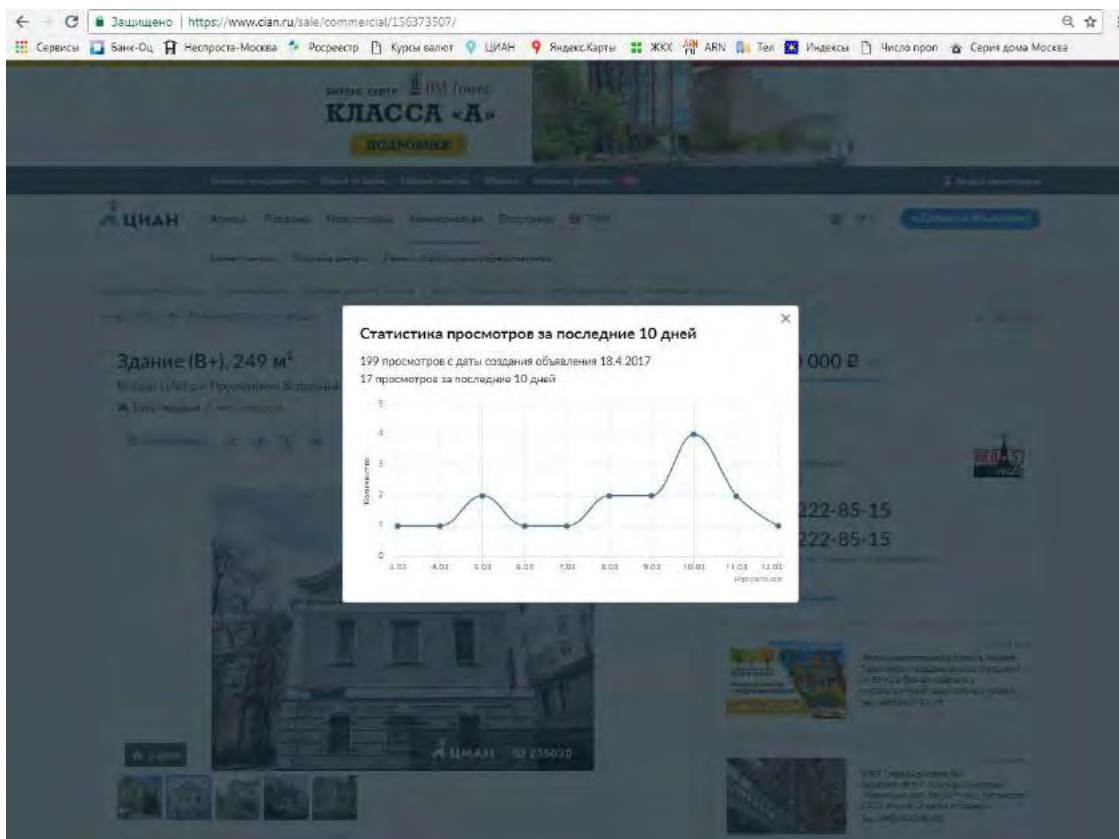
Этажность: 2 этажа

Класс: В+

ВНИМАНИЕ! Продается отдельно стоящее здание класса В+ площадью 249,6 м². Представительский особняк в центре Москвы. 5 минут от метро "Баррикадная" или "Маяковская", Солидный район, в котором располагаются посольства и известные компании. Качественный евроремонт. Парковка на 3-5 машин. Идеально под представительство, банк, страховую, офис. Договор аренды земли до декабря 2040 года. Установленная электрическая мощность 100 кВт. Количество этажей: 3. Здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточный доступ. Парковка: наземная, стихийная. Лифты: нет. Проводящие МГТС. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Цена включает НДС.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.



Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/156373507/>

Объект-аналог №3

Защищено | <https://bazametrov.ru/offers/8866097>

Сервисы Банк-Оц Непросты-Москва Росреестр Курсы валют ЦИАН Яндекс.Карты ЖЖК ARN Тел Индексы Число проп Серия дома Москва



контактная информация
valravcov

Телефон владельца: +7 985 222-54-01

Покалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте <https://bazametrov.ru>

Всего просмотров: 224
Просмотров за сегодня: 3
Дата обновления: 11.03.2018 15:55:43

ОФИС БЕСПЛАТНО!
+7 (929) 573-11-64
ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Хостел как бизнес
franchisa.hostelsrus.ru

Продажа отдельного здания
pangroup.ru

Квартиры. Боровское шоссе,

Предлагается продажа особняка в центре Москвы, на ул. Большая Ордынка. Здание площадью 706 кв. м, двухэтажное, есть также подвал с окнами. Планировка смешанная. На первом этаже очень большие окна и высокие потолки — 4,5 м. На втором этаже высота потолков — 3 м. Здание только что восстановлено по образцу существовавшего здесь особняка. При этом использованы новейшие строительные и отделочные материалы, установлено передовое инженерное оборудование. Этот презентабельный особняк, который можно сейчас купить, находится в историческом центре Москвы. Он соответствует самым высоким требованиям, предъявляемым солидными компаниями (организациями) к зданиям, которые рассматриваются ими как объект дислокации своего представительства/офиса.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	ДОПОЛНИТЕЛЬНО	ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0)
Цена помещения:	388 630 000 руб. / 550 000 руб. за м²	
Общая площадь:	707 м²	
Комиссия/Тип договора:	продажа объекта	
Адрес:	Москва, район Якиманка, ул. Большая Ордынка, 46С3	
Ближайшие станции метро:	Поланка	
Округ:	ЦАО	
Тип строения:	Нежилой фонд	
Телефон владельца:	+7 985 222-54-01	

ПРОДАЖА 2х ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ. Первая линия домов. Одноэтажные здания площадью 430,4 кв.м и 307 кв.м. 1900 г.г. / реконструкция

Дата размещения: 02.03.2018

Здание 707 м², метро Поланка
Москва, округ ЦАО, м. Поланка
Ставка: 388 630 000 руб. / 550 000 руб. за м²
Общая площадь: 707 м²

Предлагается продажа особняка в центре Москвы, на ул. Большая Ордынка. Здание площадью 706 кв. м, двухэтажное, есть также подвал с

Дата размещения: 02.03.2018

Источник: <https://bazametrov.ru/offers/8866097>

Справочная информация, используемая в процессе оценки

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3%	22,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	10,1%	21,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 299, таблица 188

Корректировка на площадь объекта



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, стр. 185, рис.57

Корректировка на этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, стр. 217, таблица 127

РАБОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ

На основании запроса от 02.02.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.02.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего листов выписки: ____
08.02.2018 № 77/100/072/2018-9624			
Кадастровый номер:		77:01:0001097:1625	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0001097	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 77-77-11/095/2007-402, Инвентарный номер: 250/4	
Адрес:		г.Москва, ул.Дмитровка Малая, д.10	
Площадь, м²:		3918.2	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		1133533966.99	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0001097:1004	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Номер помещения: подвал, помещение 2 - комнаты с 1 по 14, ч.15, 15, 16; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 7 по 12, ч.13, с 13 по 15, АА, Б, ББ, В; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 8 по 11, Б, В; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, Б, В; помещение 2 - комната 1; этаж 4, помещение 1 - комнаты ч.7, с 7 по 9, Б, В Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.	

Получатель выписки:	Чугунов Андрей
---------------------	----------------

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ			Парилова М. А.
(полное наименование должности)		(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.02.2018 № 77/100/072/2018-9624		
Кадастровый номер: <u>77:01:0001097:1625</u>		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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 «Монолит» (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 24.11.2005г. за № 0426-78989377 с данными о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-11/095/2007-402 от 29.10.2007
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление помещениями подвал пом.1-16, этаж 1 пом.1 ком.АА, Б, ББ, В, 7-15, этаж 2 пом.1 ком.Б, В, 8-11, этаж 3 пом.1 ком.Б, В, 1-3, пом.П ком.1, этаж 4 пом.1 ком.Б, В, 7-9 площадью 3918, 2 кв.м.
дата государственной регистрации:		подвал, помещение 2 - комнаты с 1 по 16; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 7 по 15, АА, Б, ББ, В; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 8 по 11, Б, В; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, Б, В; помещение 2 - комната 1; этаж 4, помещение 1 - комнаты с 7 по 9, Б, В
номер государственной регистрации:		29.10.2007
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		77-77-11/095/2007-402
4.1.1.		не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев - Пайщики Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377 данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377 с изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 № 0426-78989377-1); Договор купли-продажи № ОН-001 от 26.05.2006 с ООО «Русская Нефтегазовая Компания»
4.1.2. вид:		Аренда, подвал пом.2 ком.ч.15, этаж 1 пом.1 ком.В, ч.13, 14, 15, этаж 2 пом.1 ком.В, ч.8, 9, 10, этаж 3 пом.1 ком.В, ч.1, 2, 3, пом.2 ком.1, этаж 4 пом.1 ком.В, ч.7, 8, 9 площадью: 744, 19 кв.м подвал, помещение 2 - комната ч.15; этаж 1, помещение 1 - комнаты ч.13, 14, 15, В; этаж 2,

	помещение 1 - комнаты ч.8, 9, 10, В; этаж 3, помещение 1 - комнаты ч.1, 2, 3, В; помещение 2 - комната 1; этаж 4, помещение 1 - комнаты ч.7, 8, 9, В
дата государственной регистрации:	29.10.2007
номер государственной регистрации:	77-77-12/022/2007-374
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.06.2010
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ от 08.06.2007 № АМ13981; Дополнительное соглашение №1 от 30.01.2008г. к договору аренды от 08.06.2007 № АМ13981 Дата регистрации 03.04.08, №77-77-11/011/2008-049; Соглашение о замене лица от 07.02.2008г. по договору аренды №АМ13981 от 06.06.2007г. Дата регистрации 03.04.08, №77-77-11/011/2008-050

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Парилова М. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
08.02.2018 № 77/100/072/2018-9624			
Кадастровый номер: 77:01:0001097:1625			
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями подвал пом. II ком. 1-16, этаж 1 пом. I ком. АА, Б, ББ, В, 7-15, этаж 2 пом. I ком. Б, В, 8-11, этаж 3 пом. I ком. Б, В, 1-3, пом. II ком. 1, этаж 4 пом. I ком. Б, В, 7-9 площадью 3918,2 кв. м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ подвал, помещение 2 - комнаты с 1 по 16; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 7 по 15, АА, Б, ББ, В; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 8 по 11, Б, В; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, Б, В; помещение 2 - комната 1; этаж 4, помещение 1 - комнаты с 7 по 9, Б, В		
дата государственной регистрации:	26.03.2008		
номер государственной регистрации:	77-77-11/095/2007-402		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен		
4.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ЗАО «РВМ Капитал» Д. У., зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005г за № 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 № 0426-78989377-1, 28.09.2006 № 0426-78989377-2, 11.01.2007 № 0426-78989377-3, 10.01.2008 № 0426-78989377-4; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 11.03.2008 № 08-СХ-01/4215; Договор купли-продажи здания от 26.05.2006 № ОН-001 с Обществом с ограниченной ответственностью «Русская Нефтегазовая Компания»; Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» от 02.11.2007.		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		(полное наименование должности)	
		Парилова М. А.	
		(подпись)	
		М.П.	
		(инициалы, фамилия)	

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 21.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов: _____
05.04.2017 № 77/100/098/2017-9939			
Кадастровый номер:		77:01:0001097:1624	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001097
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	77-77-11/095/2007-400, 250/4
Адрес:	г.Москва, ул.Дмитровка Малая, д.10
Площадь, м²:	1137.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	350806757.69
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001097:1004
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	подвал, помещение 1 - комнаты с 1 по 32; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 6, А, этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 7, А
Получатель выписки:	Смолякова Татьяна Игоревна



Ведущий технолог	(полное наименование должности)
	Филонова Наталья Сергеевна
	(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Иомещение	
Лист №	Раздела
Всего листов раздела 2:	
Всего листов выписки:	
05.04.2017 № 77/100/098/2017-9939	
Кадастровый номер:	
77:01:0001097:1624	

1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Монолит"	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Монолит"
2.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/004/2015-47/2 от 31.03.2015
3.1. Документ-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
Вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	31.03.2015
номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/004/2015-47/3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	30.11.2020
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ГРИНФИКО Пропети Менеджмент», зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 № 0426-78989377-1), изменения которые вносятся в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал" изложенные в новой редакции №0426-78989377-7 от 04.03.2010
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Ведущий технолог	Филюнова Наталья Сергеевна
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 21.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела: ;
04.04.2017 № 77/100/098/2017-9956		
Кадастровый номер:		77:01:0001097:1623

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001097
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	77-77-11/095/2007-401, 250/4
Адрес:	г.Москва, ул.Дмитровка Малая, д.10
Площадь, м²:	618.7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3, Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	196837152.93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001097:1004
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	этаж 3 - помещение 1 - комнаты с 4 по 11, А; этаж 4, помещение 1 - комнаты с 1 по 6, А
Получатель выписки:	Смолякова Татьяна Игоревна



Ведущий технолог	Филонова Наталья Сергеевна
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
04.04.2017 № 77/100/098/2017-9956			
Кадастровый номер:		77:01:0001097:1623	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Монолит"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/004/2015-51/2 от 31.03.2015
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
Вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	31.03.2015
номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/004/2015-51/3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4. 4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 № 0426-78989377-1), изменения которые вносятся в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал" изложенные в новой редакции №0426-78989377-7 от 04.03.2010
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Ведущий технолог	Филонова Наталья Сергеевна (инициалы, фамилия)
(полное наименование должности)	



удостоверительная надпись Мосрегистрации

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 01 - 024899

(Номер договора)

15

12

2004

(Число)

(Месяц)

(Год)

770101097028

(Кадастровый №)

10205008

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Регистрационный округ № 77/14	
Произведена государственная регистрация	
06 ИЮН 2005	года
№ регистрации	77-77-14/001/2005-102
Регистратор	Булавинцев А.Т.
Подпись	

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Центральном административном округе г.Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 29.12.2003 г. № 33-И-1/3-(181), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Сваревского Константина Викторовича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с решением Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса ЦАО г. Москвы от 10.06.2004 г. № 18 п. 97, утвержденного распоряжением префекта ЦАО от 02.07.2004 № 4447-р (МКЗ от 15.07.2004 г. Рег. № РД-4768/4) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 1647 (одна тысяча шестьсот сорок семь

кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Малая Дмитровка, вл. 10, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.

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

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

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План границ земельного Участка (Приложение 2) и план земельного Участка (Приложение 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено 4-этажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 10 июня 2029 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 Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который он

вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор не имеет права использовать земельный участок по целевому назначению, отличному от указанного в договоре.

4.2. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

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

4.4. Арендатор обязуется все виды работ по зданию согласовывать с ГУ-ОП г. Москвы в установленном порядке.

4.5. Арендатор обязуется использовать Участок, находящийся в зоне особого градостроительного режима, в соответствии с городскими норматив-

ными актами.

4.6. Участок находится на территории особого режима использования: заповедная территория № 5 "Петровка". Охранная зона памятника истории культуры № 43.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзем) 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 последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездно приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке: а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение 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 с законодательством Российской Федерации

Москвы.

Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;

- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

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

6.2. В судебном порядке обратиться с иском к Арендатору 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 таковая 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 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и 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 это

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 с последнего дня 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.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а- План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, дом
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 125040, г. Москва Ленинградский проспект, д.9
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7714301528, ОКПО 13597525, ОКОНХ
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 407028103000000012809
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОАО АКБ "РОСБАНК" Г. МОСКВА
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018100000000000256
БИК 044652730,	БИК 044525256
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет
БИК	БИК
Телефон	Телефон 250-89-69
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Начальник ТОВЗ ЦАО

Генеральный Директор



В. Е. Старков



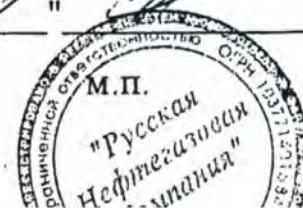
К. В. Сваревский

" " 2006 г.

" " 2006 г.

М.П.

Исполнитель:



Приложение I
к Договору аренды
№ М- 01- 027899
от « 15 » декабря 2004

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 010310425
Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания"
Адрес участка: улица Малая Дмитровка, вл. 10

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|-------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 1647 кв.м. |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 540000 руб. |
| 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | 1 |
| 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 7.410 |
| 1.7. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы | 4.32 |
- (Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

- | | |
|--|-----------------|
| Ежегодная арендная плата | 659030.58 руб. |
| Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 4.32 | 2847012.11 руб. |

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001, Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Москомзема), ОКАТО 45286585000
Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001 Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202).

Примечание:

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

4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202), арендная плата по договору аренды № М-_____ 0 «__» _____ 200__ г., за _____ квартал _____ года.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник ТОРЭЦАО



В.Р. Старков
" " " 200__ г.

М.П.

От Арендатора:

Генеральный Директор

К. В. Сваревский
" " " 200__ г.



Исполнитель:
Игошина Т.М.

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение N 2 к договору

N М-01-027899Кадастровый N 440101094028

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ООО "Русская Нефтегазовая Компания"

По адресу: ул.М.Дмитровка, 8л.10



Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	СВ	78 17.4	1.626	
2-3	ЮВ	11 10.4	0.165	
3-4	ЮВ	11 20.4	12.668	
4-5	ЮВ	74 22.4	5.049	
5-6	ЮВ	10 37.7	31.481	
6-7	ЮВ	7 46.1	5.963	
7-8	ЮЗ	80 28.9	16.365	
8-9	ЮЗ	79 58.1	15.717	
9-10	СЗ	11 14.8	51.753	
10-11	СВ	78 43.8	6.468	
11-1	СВ	78 53.6	20.157	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 1636.6 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P2

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
9-12	ЮЗ	79 50.5	0.176	
12-13	СЗ	11 15.6	12.696	
13-14	СЗ	11 20.3	18.815	
14-15	СЗ	11 13.1	20.238	
15-10	СВ	78 38.0	0.198	
10-9	ЮВ	11 14.8	51.753	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 10.0 КВ.М.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 1647 КВ.М.

Начальник



Московский

земельный

комитет

Приложение № 2а к Договору аренды

№ М-01-027899

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: улица Малая Дмитровка, вл. 10
Кадастровый № 770101097028



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЦАО



В.Р.Старков



Всего
пронумеровано,
прошнуровано
и скреплено
печатью
13 (тринадцать)
Подпись: *[Signature]*



Верно
[Signature] К.В. Сваревский
06.09.2005

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-027899/
от «29» 12 2006 г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Москва	
Номер регистрационного округа	<u>77/14</u>
Произведена государственная регистрация <u>дополнительного соглашения</u>	
Дата регистрации	<u>09 МАЯ 2007</u>
Номер регистрации	<u>77-14/003/2007-879</u>
Регистратор	<u>И. А. А.</u>
(подпись)	(Ф.И.О.)



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от 15.12.2004 г. № М-01-027899

г. Москва

Департамент земельных ресурсов, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы **Старкова Владимира Рюриковича**, действующего на основании Положения и доверенности от 30.12.2005 г. № 33-И-3/5-(221), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания" в лице Генерального директора Сваревского Константина Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Прежний арендатор», с другой Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», Д.У. Закрытый паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» в лице Генерального директора Приходько Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава и Правил ЗПИФН «Монолит» зарегистрированных ФСФР России от 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР России 11.05.2006 г. № 0426-78989377-1, именуемое в дальнейшем «Доверительный управляющий», с третьей Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании договора купли-продажи здания № ОН-001 от 26.05.2006 г., перехода права собственности на здание от ООО «Русская Нефтегазовая компания» к владельцам инвестиционных паев ЗПИФН «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», устанавливаемых на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (правила доверительного управления зарегистрированы 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями от 11.05.2006 г. № 0426-78989377-1) под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» свидетельства о государственной регистрации права от 10.07.2006 г. серия 77 АГ №659517, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.07.2006 г. №77-77-12/011/2006-669 и ст.35 Земельного кодекса РФ:

1.1 Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 15.12.2004г. № М-01-027899 в полном объеме переходят от Общества с ограниченной ответственностью «Русская Нефтегазовая Компания» (Прежний Арендатор) к владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», устанавливаемых на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России от 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями от 11.05.2006 г. за № 0426-78989377-1) под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», именуемые в дальнейшем «Арендаторы» с 10.07.2006 г.

1.2. по всему тексту договора читать: «Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора».

1.3 Множественность лиц на стороне арендатора состоит из Собственников здания, находящегося по адресу: г.Москва, ул.Дмитровка М, д.10, предусмотренных Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаемых на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России от 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями от 11.05.2006 г. за № 0426-78989377-1).

1.4. Все права и обязанности по договору аренды от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России от 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями от 11.05.2006 г. за № 0426-78989377-1) осуществляет ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент».

2. Приложение к договору аренды земельного участка от 15.12.2004г. № М-01-027899 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 15.12.2004г. № М-01-027899.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 15.12.2004г. № М-01-027899.

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

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

Приложение 1
к Договору аренды
№ М- 01-024899
от «29» 12 200 6 г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ФЛС № М-01-024899-002

Доверительный управляющий: Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
Адрес участка: улица Малая Дмитровка, вл. 10

Землеустроительное дело № 010310425
Кадастровый номер участка
770101097028

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Площадь земельного участка	1647 кв.м.
Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам	540000 руб.
евого использования земель	
Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	1
Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной	7.410
плат	
Коэффициент индексации	4.32
с 01.01.2003 г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О	
внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации	
и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» в 2003 году проведена	
индексация ставок арендной платы в 4,32 раза относительно базовых ставок, установленных	
распоряжением Мэра Москвы от 02.04.1999 № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы	
с 1 января 1999г.").	

ЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

одная арендная плата	659030.58 руб.
одная арендная плата с учетом коэфф. инфляции с 10.07. 2006 г.	2847012.11 руб.

РОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа
первого месяца квартала.
пени за просрочку платежа составляют 0,2 % в день от суммы задолженности.

ПЛАТОВЫЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

атель: ИНН 7705031674, КПП 774801001, Управление федерального казначейства по г.
зе (для Департамента земельных ресурсов города Москвы), Расчетный счет №
310800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
44583001

01 платежного поручения ЛУ8

04 платежного поручения (КБК) 07111105011010101120

05 платежного поручения (ОКАТО) 45286585000 (только для района Тверской)

ение платежа: арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.
№ М- _____ НДС не облагается.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	Прежний Арендатор	Доверительный управляющий
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания"	Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 9 Почтовый адрес: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д.9	Юридический адрес: 129110, г. Москва, Проспект Мира, д. 72 Почтовый адрес: 129110, г. Москва, Проспект Мира, д. 72
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7714301528, ОКПО 13597525,	ИНН 7727528950 ОКПО 75351970 ОКВЭД 66.02.1, 66.02, 67.12.2
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк" Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Расчетный счет № 40702810300000012809 в ОАО АКБ "РОСБАНК" Г. МОСКВА корреспондентский счет № 30101810000000000256	Расчетный счет № 407018105002900000041 В ОАО «Внешторгбанк» г. Москва корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044552730,	БИК 044525256	БИК 044525187
Валютный счет №	Валютный счет №	Валютный счет №
В	в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК	БИК
Телефон	Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс	Телефакс

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Начальник ГОРЗ ЦАО



В.Р. Старков

200__ г.

Исп. Балабанова В.В.

от Прежнего Арендатора

Генеральный Директор



К.В. Сваревский

200__ г.

от Доверительного

управляющего

Генеральный директор



А. Приходько

200__ г.

Примечание:

1. Заполнение полей 101, 104, 105 платежного поручения и указание ФЛС в поле "назначение платежа" является строго обязательным!

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:**От Арендодателя:**

Начальник ТОРЗ ЦАО



В. Р. Старков

Исп.: Балабанова В.В.

От Доверительного управляющего:

Генеральный Директор



А.А. Приходько

200 г.

ПРОШНУРОВАНО
ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
3 ЛИСТ(ОВ)

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-027899/ _____
от «28» 09 _____ 2010 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа	<u>17</u>
Произведена государственная регистрация <u>дополнительного соглашения</u>	
Дата регистрации	<u>29 ОКТ 2010</u>
Номер регистрации	<u>17-17-01/01/2010-989</u>
Регистратор	<u>БЕДЕНЯПИНА Ю. Б.</u>
(подпись)	(Ф.И.О.)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора
от 15.12.2004 № М-01-027899**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Матюшевского Александра Валентиновича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3091/9 от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, **Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Канитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит»** в лице Генерального директора Корсакова Вадима Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор «1», с другой Стороны, и **Некоммерческая организация «НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД «БЛАГОСОСТОЯНИЕ»** в лице Исполнительного директора Сухоруковой Елены Викторовны, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендатор «2», с третьей Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 552 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ, Свидетельствами о государственной регистрации права от 29.10.2007 № 77-77-11/095/2007-402, от 01.11.2007 № 77-77-11/095/2007-403, от 16.05.2008 № 77-77-11/062/2008-176, выданными Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве:

1.1. Изложить пункт 1.1 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 15.12.2004 № М-01-027899 в следующей редакции:

«1.1. Предметом договора является земельный участок общей площадью 1647 (одна тысяча шестьсот сорок семь) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый № 77:01:0001097:28, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Малая Дмитровка, вл. 10, предоставляемый в пользование на условиях аренды:

Арендатору «1» - Закрытому акционерному обществу Управляющая компания «РВМ Канитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» - для эксплуатации здания под административные цели с 29.10.2007 г;

Арендатору «2» - Некоммерческой организации «НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД «БЛАГОСОСТОЯНИЕ» - для эксплуатации здания под административные цели с 01.11.2007 г. Далее по тексту.

1.2. Изложить пункт 1.2 раздела 1 «Предмет договора и целевое использование земельного участка» в следующей редакции:

«1.2. Установленная п.1.1 цель предоставления Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется Сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение и условиями настоящего Договора и могут быть изменены в отношении каждого Арендатора в порядке, установленном п.8.1 настоящего договора.

Арендаторы выражают согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком-казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет Арендаторов о вступлении в Договор новых Арендаторов.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком».

1.3. Изложить пункты 2.3, 2.4 раздел 2 «Срок действия договора» в следующей редакции:

«2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами 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.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, 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.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества».

1.4. Дополнить пункт 3.1 раздела 3 «Арендная плата» абзацем следующего содержания:

«Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом цели предоставления и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение»

1.5. Дополнить раздел 3 «Арендная плата» пунктом 3.6 следующего содержания:

«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».

1.6. Изложить п.4.2 раздела 4 «Особые условия договора» в следующей редакции:

«4.2 Арендатор обязан уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды земельного участка».

1.7. Дополнить раздел 4 «Особые условия договора» пунктом 4.7 следующего содержания:

«4.7 Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки».

1.8. Изложить название раздела 5 «Права и обязанности Арендатора» и пункты 5.1, 5.2 в следующей редакции:

«5. Права и обязанности Арендаторов»

«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 обязанностей 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 земельный Участок в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора 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».

1.9. Изложить п. 6.1 раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» в следующей редакции:

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

- не внесения 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 говора;
- 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».

1.10. Изложить пункты 7.2, 7.3 раздела 7 «Санкции» в следующей редакции:

«7.2. В случае не внесения 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».

1.11. Изложить п. 8.1 раздела 8 «Изменение, расторжение и прекращение договора» в следующей редакции:

«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.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов».

2. Приложение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 15.12.2004 № М-01-027899 по расчету арендной платы изложить в следующей редакции Приложений № 1, №1а по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному

соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 15.12.2004 № М-01-027899.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 15.12.2004 № М-01-027899.

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

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

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

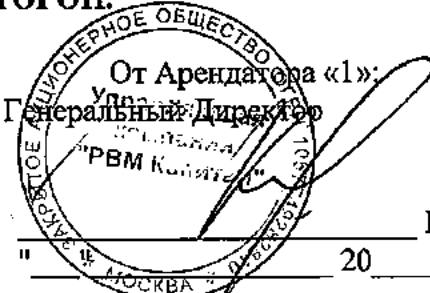
Арендодатель	Арендатор «1»
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Закрытое акционерное общество Управляю- щая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закры- тым паевым инвестиционным фондом не- движимости «Монолит»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 105062, г.Москва, ул.Покровка, д.42, стр.5
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахру- шина, 20	Почтовый адрес: 105062, г.Москва, ул.Покровка, д.42, стр.5
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7722563196/770901001 ОКПО 79414414
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет №
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705	в
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет №
БИК 044583001	БИК
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 660-70-30
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

7. ПОДПИСИ СТОРОН.

7.1. От Арендодателя:

Заместитель начальника ГУ ЦАО


 А.В.Матюшевский
 " 20 г.
 М.П.


 От Арендатора «1»:
 Генеральный Директор
 " 20 г.
 М.П.

В.О.Корсаков

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель	Арендатор «2»
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Некоммерческая организация «НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД «БЛАГОСОСТОЯНИЕ»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 127006, г.Москва, ул.М.Дмитровка, д.10
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 127006, г.Москва, ул.М.Дмитровка, д.10
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7710180174/770701001 ОКПО 42836936
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет №
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705	в
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет №
БИК 044583001	БИК
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 262-33-36
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

9. ПОДПИСИ СТОРОН.

9.1. От Арендодателя:
Заместитель Начальника ГУ ЦАО

«20» 07 2011 г. В.Матюшевский
М.П.



От Арендатора «2»:
Исполнительный Директор

«20» 07 2011 г. Е.В.Сухорукова



Приложение 1
к Договору аренды
№ М-01-027899
от 15.12.2004

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-027899-003

Арендатор «1»: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит»
Адрес участка: улица Малая Дмитровка, вл. 10
Кадастровый номер участка 77:01:0001097:28

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	1647 кв.м
1.1.1	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным отношениям)	1137 кв.м
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	540 000 руб/га
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	1
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	7.41
1.5	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2007г. в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2007 год»)	4.752
1.6	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2008 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2008 год»)	5.227
1.7	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2009 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2009 год»)	5.75
1.8	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2010 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.09.2009 № 1016-ПП)	6.325

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 29.10.2007	2 161 966. 02 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2008	2 378 071. 63 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2009	2 616 015. 29 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2010	2 877 616. 81 руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

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

Расчетный счет № 40101810800000010041

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

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105010020001120

ОКАТО 45286585000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ____ квартал ____ года ФЛС

№ М-____ - ____ - 00. НДС не облагается.

Примечание:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ГУ ЦАО

М.П.

" " 20__ г.

А.В. Матюшевский

От Арендатора «1»:

Генеральный директор

М.П.

" " 20__ г.

В.О. Корсаков

Исполнитель:
Латыпова К.

Приложение 1а
к Договору аренды
№ М-01-027899
от 15.12.2004

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-027899-004

Арендатор «2»: Некоммерческая организация «НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ

ФОНД «БЛАГОСОСТОЯНИЕ»

Адрес участка: улица Малая Дмитровка, вл. 10

Кадастровый номер участка 77:01:0001097:28

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	1647 кв.м
1.1.1	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным отношениям) с 01.11.2007 г.	180 кв.м
1.1.2	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным отношениям) с 16.05.2008 г.	510 кв.м
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	540 000 руб/га
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	1
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	7.41
1.5	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2007г. в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2007 год»)	4.752
1.6	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2008 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2008 год»)	5.227
1.7	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2009 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2009 год»)	5.75
1.8	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2010 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.09.2009 № 1016-ПП)	6.325

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 01.11.2007	342 263.75 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2008	376 475.72 руб.
Ежегодная арендная плата с 16.05.2008	1 066 681.21 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2009	1 173 410.55 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2010	1 290 751.61 руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

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

Расчетный счет № 40101810800000010041

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

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105010020001120

ОКАТО 45286585000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ____ квартал ____ года ФЛС

№ М - - - 00 . НДС не облагается.

Примечание:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ГУ ЦАО

М.П.

А.В. Матюшевский

От Арендатора «2»:

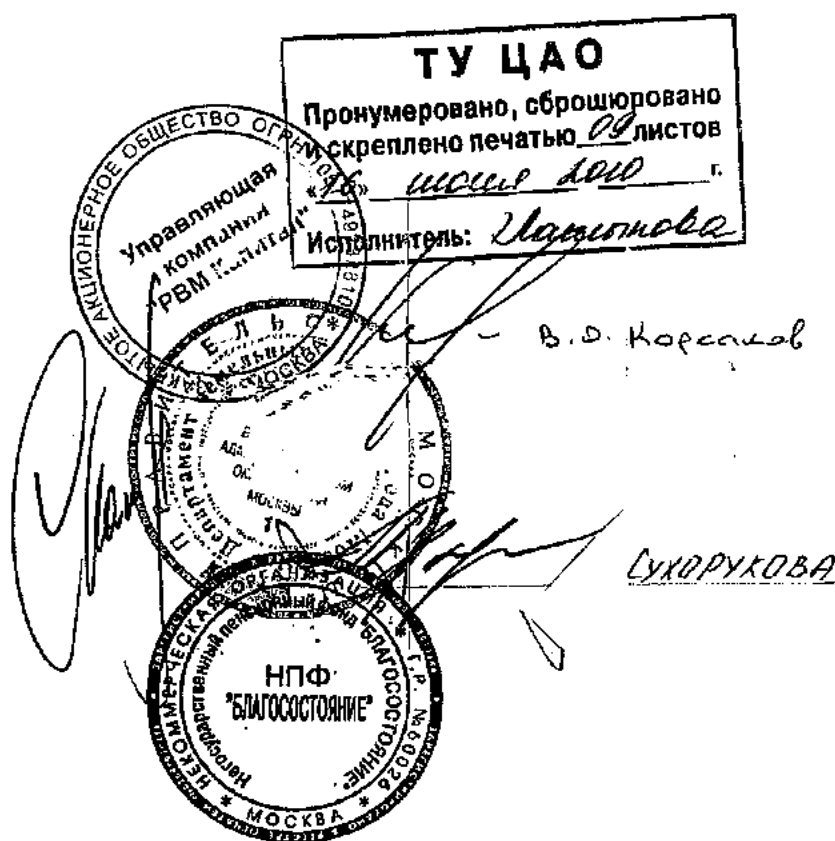
Исполнительный директор

Е.В. Сухорукова

20 ____ г.

Исполнитель:
Латыпова К.

1. 10. 1990
2. 10. 1990
3. 10. 1990
4. 10. 1990
5. 10. 1990
6. 10. 1990
7. 10. 1990
8. 10. 1990
9. 10. 1990
10. 10. 1990



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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 250/4 Литер -
по состоянию на 10.11.2006 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предьдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03400129			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Малая Дмитровка			
Дом	10	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	5674,7	Количество квартир	-		
	-	Материал стен	кирпичный		
	-	Год постройки	1996		
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	4		
	-	Подземных этажей	1		
	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	942,1		
Площадь застройки (кв.м.)	1333	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	5674,7 -		



01 10 07 0018324

1. Моск-

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Соб-ки данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О госуд. рег-ии прав на недвиж. имущество и сделок с ним", уст-ся на основании данных лиц. счетов владельцев инвест.паев в реестре владельцев инв.паев и счетов депо владельцев инвест. паев Закр. паевого инвест. фонда недвиж-ти "Монолит" (Правила доверит.упр-я зарегистрир. ФСФР России 24.11.2005г. за N 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарег. ФСФР 11.05.2006 N 0426-78989377-1) под упр-ем ООО"ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" (ИНН:7727528950;Местонахождение: 129110, г.Москва, пр.Мира, д.72; Зарег. 09.12.2004 г.Москва, ОГРН:1047796947857)		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	5674,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	5674,7
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
17.06.2005г. N 1010420.

Начальник ТБТИ

Куручкина Н.И.

10.09.2007

Подпись

Исполнитель

Курянская Е.Л.

10.09.2007

Подпись

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Терлецкая Н.И.



город москва, Российская федерация
Двадцать второе января две тысячи восьмого года
Еремина Анжелика Анатольевна, нотариус города
Москвы, свидетельствую истинность этой копии с
подлинником документа. В последнем подчисток,
приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных
исправлений или каких-либо особенностей нет.
Зарегистрировано в реестре за № 22-203
Взыскано по тарифу
Нотариус



Центральное ТВТИ

КОПИЯ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Малая Дмитровка, 10

стр. 1

Помещение N I Тип: Обществ.питания

Последнее обследование 10.07.2000

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
п	1	зал обеденный	120,9	120,9		общепит			307
	2	моечная	15,3	15,3		общепит			
	3	моечная	6,0	6,0		общепит			
	4	пом.подсобное	12,0		12,0	общепит			
	5	пом.подсобное	12,4		12,4	общепит			
	6	пом.подсобное	8,2		8,2	общепит			
	7	пом.подсобное	11,0		11,0	общепит			
	8	кладовая	4,7		4,7	общепит			
	9	кабинет	3,5	3,5		общепит			
	10	бельевая	2,2		2,2	общепит			
	11	коридор	14,1		14,1	общепит			
	12	кладовая	3,0		3,0	общепит			
	13	гардеробная	4,6		4,6	общепит			
	14	умывальная	2,2		2,2	общепит			
	15	уборная	1,3		1,3	общепит			
	16	уборная	1,4		1,4	общепит			
	17	умывальная	2,3		2,3	общепит			
	18	коридор	2,1		2,1	общепит			
	19	коридор	31,5		31,5	общепит			
	20	уборная	1,4		1,4	общепит			
	21	уборная	1,4		1,4	общепит			
	22	умывальная	1,8		1,8	общепит			
	23	умывальная	1,8		1,8	общепит			
	24	коридор	4,6		4,6	общепит			
	25	кладовая	6,8		6,8	общепит			
	26	коридор	9,8		9,8	общепит			
	27	тамбур	4,0		4,0	общепит			
	28	коридор	4,1		4,1	общепит			
	29	коридор	15,1		15,1	общепит			
	30	раздаточная	20,7	20,7		общепит			
	31	лестница	5,2		5,2	общепит			
	32	лестница	6,5			общепит			
Итого по помещению			341,9	166,4	175,5				
---Нежилые помещения всего			341,9	166,4	175,5				
в т.ч. Обществ.питания			341,9	166,4	175,5				

②	5,2	Центральное персональное бюро
		технический инвентаризации
		города Москвы



01 10 07 0012300

Моск-

Помещение N II Тип: Прочие

Последнее обследование 10.07.2000

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	балк.	проч.	
п	1	пом.подсобное	12,2		12,2	прочая			307
	2	венткамера	10,1	10,1		прочая			
	3	венткамера	4,1	4,1		прочая			
	4	венткамера	76,8	76,8		прочая			
	5	насосная	51,7	51,7		прочая			
	6	кладовая	29,7		29,7	прочая			
	7	тамбур	6,2		6,2	прочая			
	8	пункт тепловой	10,3	10,3		прочая			
	9	электрощитовая	8,2	8,2		прочая			
	10	комн.персонала	8,9	8,9		прочая			
	11	коридор	15,7		15,7	гараж.			
	12	коридор	9,2		9,2	гараж.			
	13	комната охраны	8,6		8,6	гараж.			
	14	лестница	7,1		7,1	гараж.			
	15	гараж	694,0	694,0		гараж.			
	16	лестница	8,7		8,7	гараж.			

Итого по помещению	961,5	864,1	97,4				
---Нежилые помещения всего	961,5	864,1	97,4				
в т.ч. Гаражи	752,2	702,9	49,3				
Прочие	209,3	161,2	48,1				

Итого по этажу п	1303,4	1030,5	272,9				
---Нежилые помещения всего	1303,4	1030,5	272,9				
в т.ч. Гаражи	752,2	702,9	49,3				
Обществ.питания	341,9	166,4	175,5				
Прочие	209,3	161,2	48,1				

По

По адресу: ул. Малая Дмитровка, 10

стр. 3

По

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 10.07.2000

ф.25

Эт	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
				всего	в т.ч.		луж.	балк.	проч.	
					основ.	вспом.				
1	1	1	пом. для сотрудн	334,5	334,5		учрежд.			311
	2		пом. подсобное	2,8			учрежд.			
	3		пом. подсобное	2,8		2,8	учрежд.			
	4		пом. подсобное	2,8		2,8	учрежд.			
	5		лестница	6,4		2,8	учрежд.			
	6		пом. подсобное	3,3		6,4	учрежд.			
	7		пом. подсобное	23,3		3,3	учрежд.			
	8		вестибюль	43,3		23,3	учрежд.			
	9		пом. для сотрудн	526,0	526,0	43,3	учрежд.			
	10		пом. подсобное	3,3			учрежд.			
	11		лестница	6,8		3,3	учрежд.			
	12		коридор	6,2		6,8	учрежд.			
	13		пом. подсобное	21,1		6,2	учрежд.			
	14		пом. подсобное	6,9		21,1	учрежд.			
	15		пом. для сотрудн	150,6	150,6	6,9	учрежд.			
Итого по помещению				1140,1	1011,1	129,0				
--- Нежилые помещения всего				1140,1	1011,1	129,0				
в т.ч. Учрежденные				1140,1	1011,1	129,0				
Итого по этажу 1				1140,1	1011,1	129,0				
--- Нежилые помещения всего				1140,1	1011,1	129,0				
в т.ч. Учрежденные				1140,1	1011,1	129,0				

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Малая Дмитровка, 10

стр. 4

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 10.07.2000

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
2	1	пом.для сотрудн	119,2	119,2		учрежд.			198
	2	пом.для сотрудн	248,6	248,6		учрежд.			305
	3	вестибюль	31,1		31,1	учрежд.			305
	4	пом.подсобное	3,2		3,2	учрежд.			305
	5	пом.подсобное	3,0		3,0	учрежд.			305
	6	пом.подсобное	3,0		3,0	учрежд.			305
	7	пом.подсобное	3,4		3,4	учрежд.			305
	8	пом.для сотрудн	606,2	606,2		учрежд.			305
	9	пом.для сотрудн	96,8	96,8		учрежд.			305
	10	пом.подсобное	27,2		27,2	учрежд.			305
	11	пом.подсобное	13,4		13,4	учрежд.			305
Итого по помещению			1155,1	1070,8	84,3				
---Нежилые помещения всего			1155,1	1070,8	84,3				
в т.ч. Учрежденческие			1155,1	1070,8	84,3				
Итого по этажу 2			1155,1	1070,8	84,3				
---Нежилые помещения всего			1155,1	1070,8	84,3				
в т.ч. Учрежденческие			1155,1	1070,8	84,3				

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 10.07.2000

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	балк.	проч.	
3	1	пом. для сотрудн	491,0	491,0		учрежд.			314
	2	пом. для сотрудн	57,9	57,9		учрежд.			
	3	санузел совмещ.	13,9		13,9	учрежд.			
	4	пом. для сотрудн	256,2	256,2		учрежд.			
	5	коридор	4,2		4,2	учрежд.			
	6	умывальная	3,1		3,1	учрежд.			
	7	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	8	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	9	умывальная	3,1		3,1	учрежд.			
	10	коридор	4,4		4,4	учрежд.			
	11	холл	27,3		27,3	учрежд.			
Итого по помещению			863,9	805,1	58,8				
---Нежилые помещения всего			863,9	805,1	58,8				
в т.ч. Учрежденные			863,9	805,1	58,8				

Помещение N II Тип: Учрежденные
Последнее обследование 10.07.2000

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	балк.	проч.	
3	1	пом. для сотрудн	69,0	69,0		учрежд.			253
Итого по помещению			69,0	69,0					
---Нежилые помещения всего			69,0	69,0					
в т.ч. Учрежденные			69,0	69,0					
Итого по этажу 3			932,9	874,1	58,8				
---Нежилые помещения всего			932,9	874,1	58,8				
в т.ч. Учрежденные			932,9	874,1	58,8				

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Малая Дмитровка, 10

стр. 6

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 10.07.2000

ф.2!

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
4	1	пом.для сотрудн	241,8	241,8		учрежд.			25,3
	2	вестибюль	31,5		31,5	учрежд.			
	3	пом.подсобное	2,8		2,8	учрежд.			
	4	пом.подсобное	2,8		2,8	учрежд.			
	5	пом.подсобное	2,9		2,9	учрежд.			
	6	пом.подсобное	3,4		3,4	учрежд.			
	7	пом.для сотрудн	519,1	519,1		учрежд.			
	8	пом.для сотрудн	55,6	55,6		учрежд.			
	9	пом.подсобное	13,0		13,0	учрежд.			
Итого по помещению			872,9	816,5	56,4				
---Нежилые помещения всего			872,9	816,5	56,4				
в т.ч. Учрежденные			872,9	816,5	56,4				
Итого по этажу 4			872,9	816,5	56,4				
---Нежилые помещения всего			872,9	816,5	56,4				
в т.ч. Учрежденные			872,9	816,5	56,4				

Тип: Прочие

Последнее обследование 10.07.2000

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	A	клетка лестнич	15,5		15,5	прочая			307
	B	клетка лестнич	14,7		14,7	прочая			
	B	клетка лестнич	16,4		16,4	прочая			
Итого по помещению			46,6		46,6				
---Нежилые помещения всего			46,6		46,6				
в т.ч. Прочие			46,6		46,6				
Итого по этажу 1			46,6		46,6				
---Нежилые помещения всего			46,6		46,6				
в т.ч. Прочие			46,6		46,6				

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Малая Дмитровка, 10

стр. 8

ф.25

Тип: Прочие

Тип: Прочие									
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
2	A	клетка лестнич	16,3		16,3	прочая			307
	Б	клетка лестнич	40,1		40,1	прочая			
	В	клетка лестнич	15,9		15,9	прочая			
Итого по помещению			72,3		72,3				
---Нежилые помещения всего			72,3		72,3				
в т.ч. Прочие			72,3		72,3				
Итого по этажу 2			72,3		72,3				
---Нежилые помещения всего			72,3		72,3				
в т.ч. Прочие			72,3		72,3				

Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	балк.	проч.	
3	A	клетка лестнич	16,3						307
	B	клетка лестнич	39,6		16,3	прочая			
	B	клетка лестнич	15,8		39,6	прочая			
					15,8	прочая			
Итого по помещению			71,7		71,7				
---Нежилые помещения всего			71,7		71,7				
в т.ч. Прочие			71,7		71,7				
Итого по этажу 3			71,7		71,7				
---Нежилые помещения всего			71,7		71,7				
в т.ч. Прочие			71,7		71,7				

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Малая Дмитровка, 10

стр. 10

ф. 25

Тип: Прочие

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
4	A	клетка лестнич	16,1		16,1	прочая			307
	B	клетка лестнич	40,6		40,6	прочая			
	B	клетка лестнич	16,1		16,1	прочая			
Итого по помещению			72,8		72,8				
---Нежилые помещения всего			72,8		72,8				
в т.ч. Прочие			72,8		72,8				
Итого по этажу 4			72,8		72,8				
---Нежилые помещения всего			72,8		72,8				
в т.ч. Прочие			72,8		72,8				

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 10.07.2000

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	а	лифт	2,6		2,6	прочая			307
	б	лифт	4,3		4,3	прочая			
Итого по помещению			6,9		6,9				
---Нежилые помещения всего			6,9		6,9				
в т.ч. Прочие			6,9		6,9				
Итого по этажу 1			6,9		6,9				
---Нежилые помещения всего			6,9		6,9				
в т.ч. Прочие			6,9		6,9				
Итого по зданию			5674,7	4803,0	871,7				
---Нежилые помещения всего			5674,7	4803,0	871,7				
в т.ч. Гаражи			752,2	702,9	49,3				
Учрежденческие			4101,0	3772,5	328,5				
Обществ.питания			341,9	166,4	175,5				
Прочие			479,6	161,2	318,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
17.06.2005г. N 1010420.

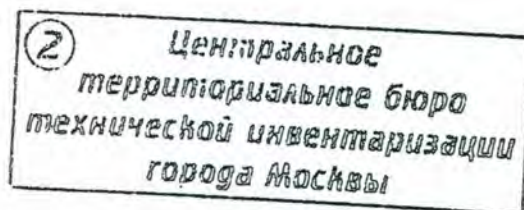
Экспликация на 11 страницах

28.08.2007 г.

Исполнитель

Свирина В.Ф.

2007.3.008036





Пронумеровано и
пронумеровано в листов

ва

Город Москва, Российская Федерация

Восьмое февраля две тысячи восьмого года

Я, Еремина Анжелика Анатольевна, нотариус города
Москвы, свидетельствую верность этой копии с
подлинником документа. В последнем подчисток,
приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных
исправлений, а также каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за № 21-633

Взыскано по тарифу
Нотариус



Всего пронумеровано,
пронумеровано и скреплено
печатью нотариуса листов(а)

Нотариус

[Handwritten signature]

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	28.08.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		250/4			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 250		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Малая Дмитровка			
Дом	10	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	5	на	2000	Год постройки	1996
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное				
Высота потолков	hп=3,07 h1эт=3,07 h1эт=3,11 h2эт=3,05 h2эт=3,07 h3эт=2,53 h3эт=3,07 h3эт=3,14 h4эт=2,53 h4эт=3,07				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
17.06.2005г. № 1010420.

Курочкина
Наталия Игоревна
Заместитель начальника
БТИ Центрального

Бюро технической инвентаризации Центральное БТИ

Начальник БТИ

Владимирова М.К.

"28" августа 2007 г.

Исполнитель Свирина В.Ф.



2007.3.008036

Примечание. При заполнении документа исправления и подчисток не допускается

Руководитель службы
инвентаризации
зданий и сооружений
Курочкина Н.И.



01 10 07 0012315

Моск-

60

Город Москва Российская Федерация

Двадцать второе января две тысячи восьмого года

Я, Еремина Анжелика Анатольевна, нотариус города
 Москвы, свидетельствую верность этой копии с
 подлинником документа. В последнем подчисток,
 приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных
 исправлений или каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за №

Взыскано по тарифу



20.01.08
 20.01.08
 20.01.08

КОПИЯ С КОПИИ

КОПИЯ

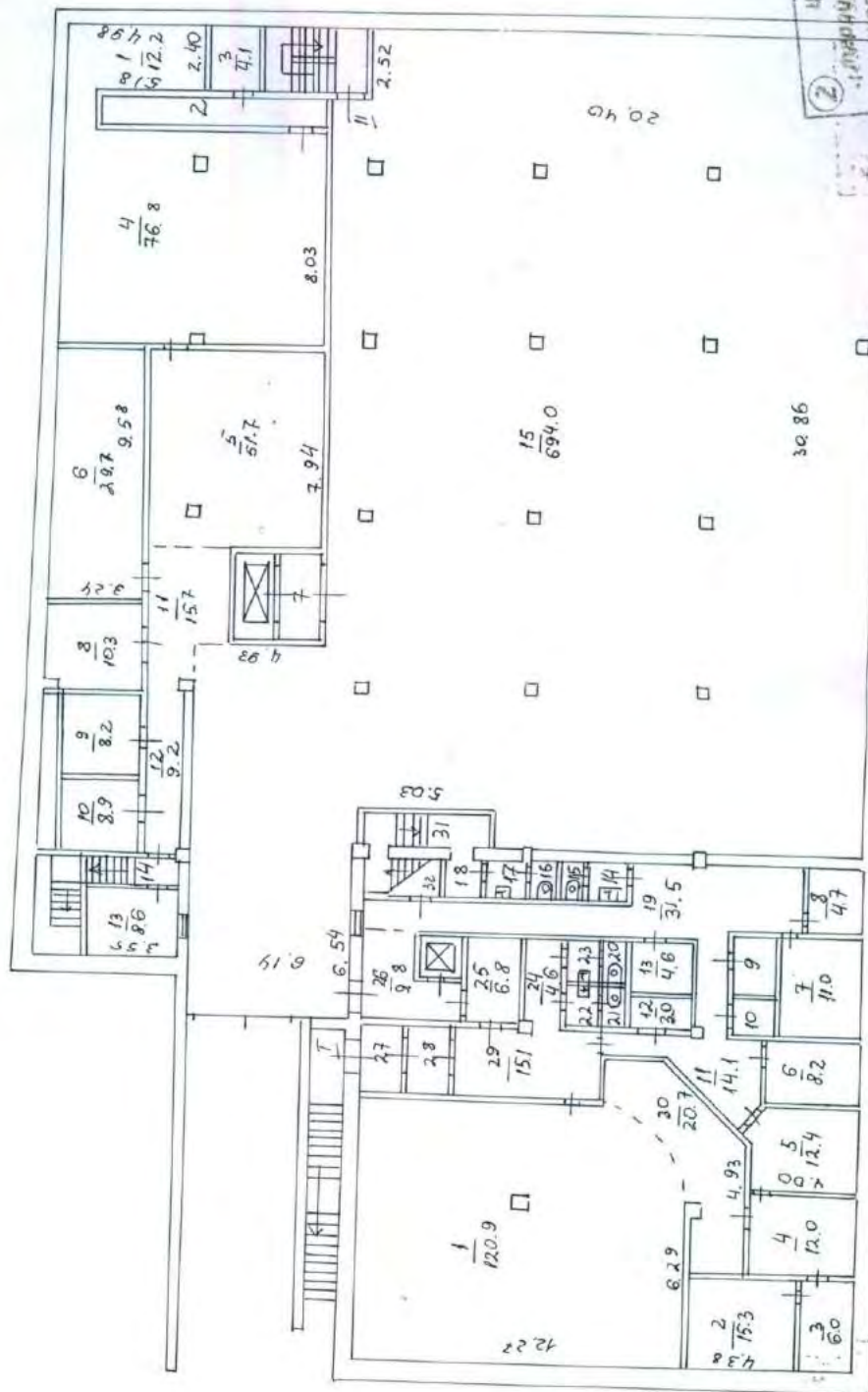
КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА
по адресу: ул. Пашаев Димитровск
домовлад. (вл.) _____ дом 10
корпуса _____ строения (содержание) _____
квартира № 250/4 _____ улич. дог. Москвы

заверенный штамп
"Копия" не является

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



ПОДВАЛ



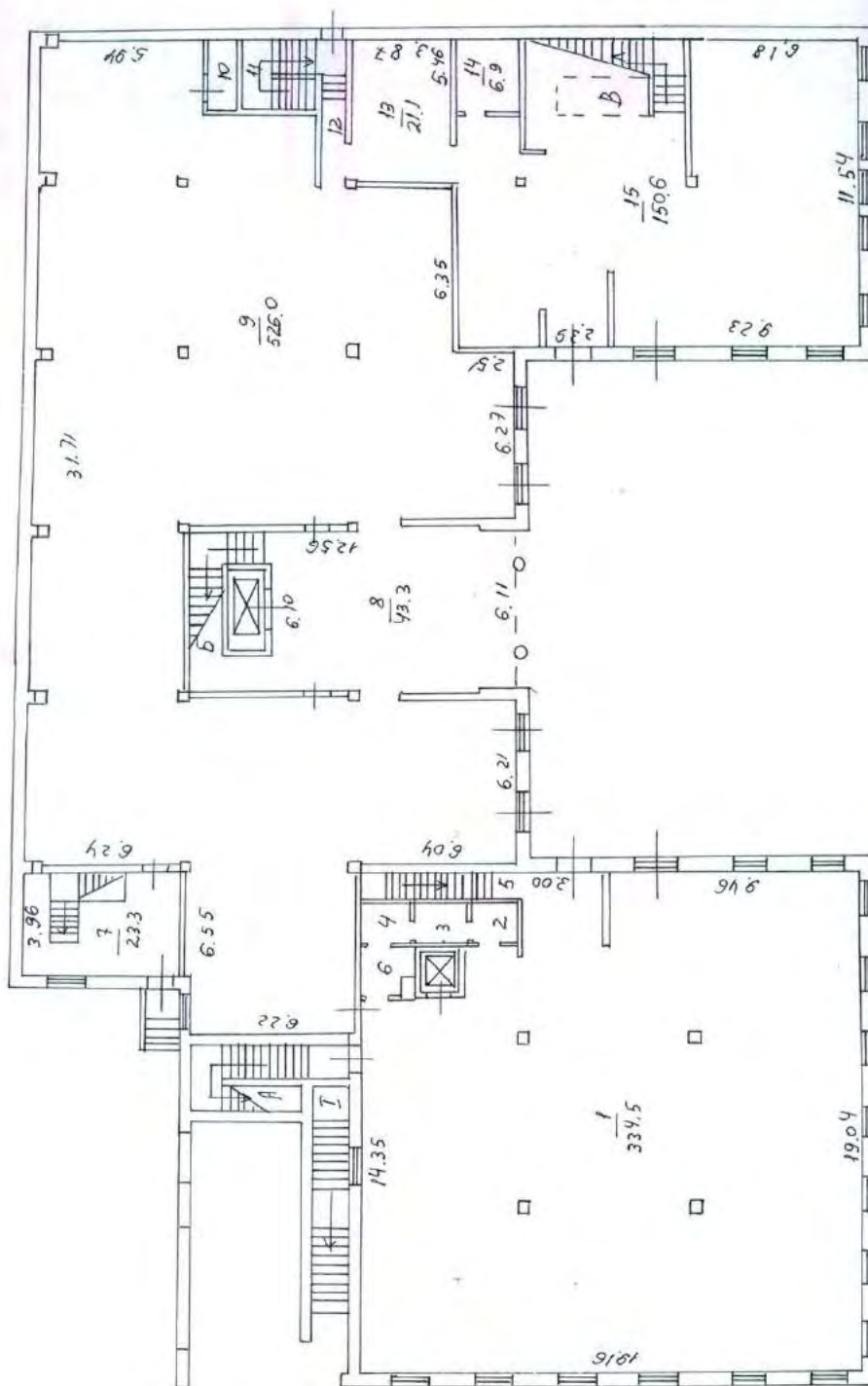
Центральное
управление
технической инвентаризации
г. Москва



27.08.2007.

Масштаб 1:500

ЖИТ. ЭТАЖ

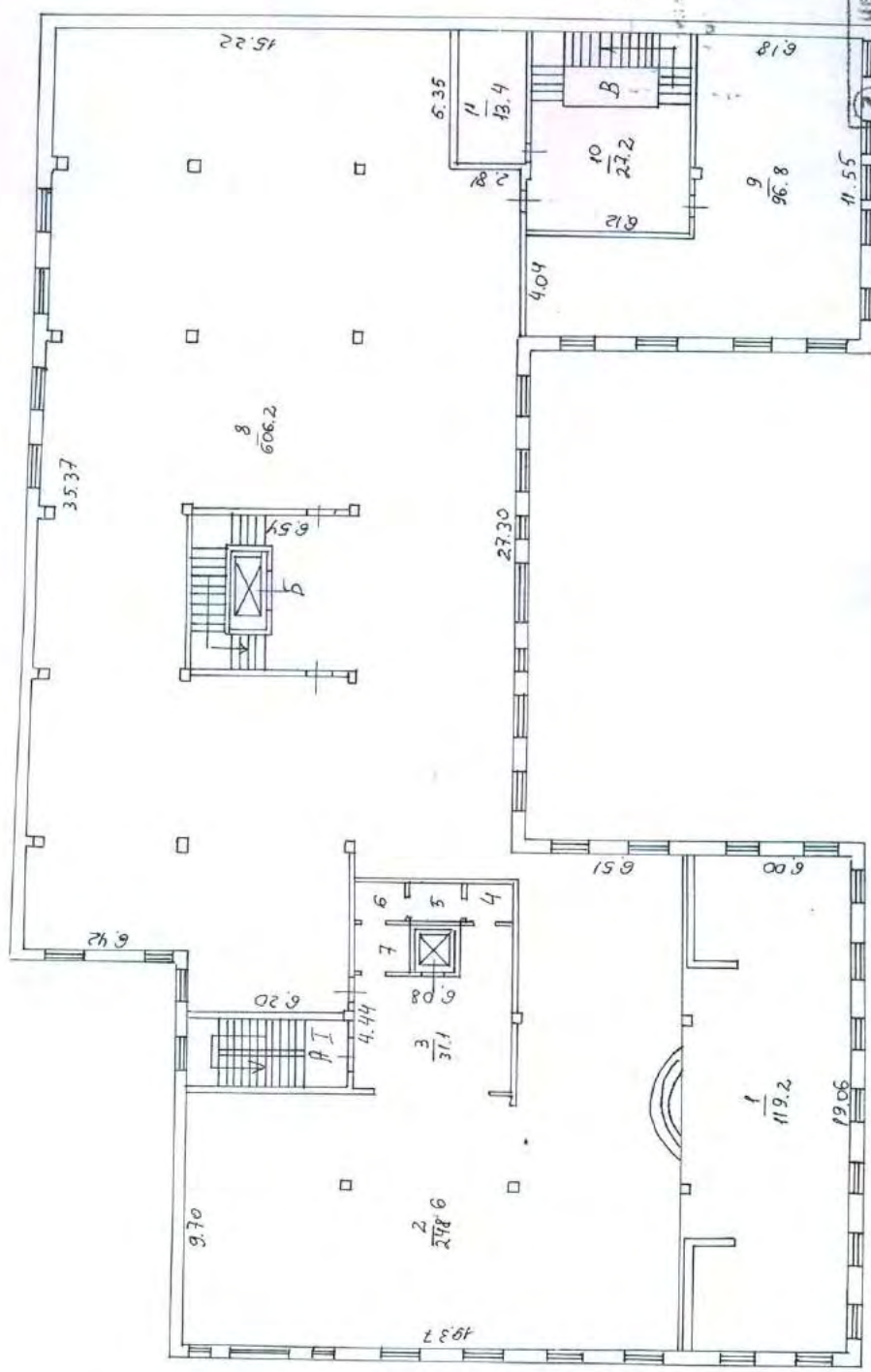


Центральное
территориальное бюро
г. Москвы
27.08.2007



КОПИЯ

2-й ЭТАЖ



Масштаб 1:200

27.08.2007

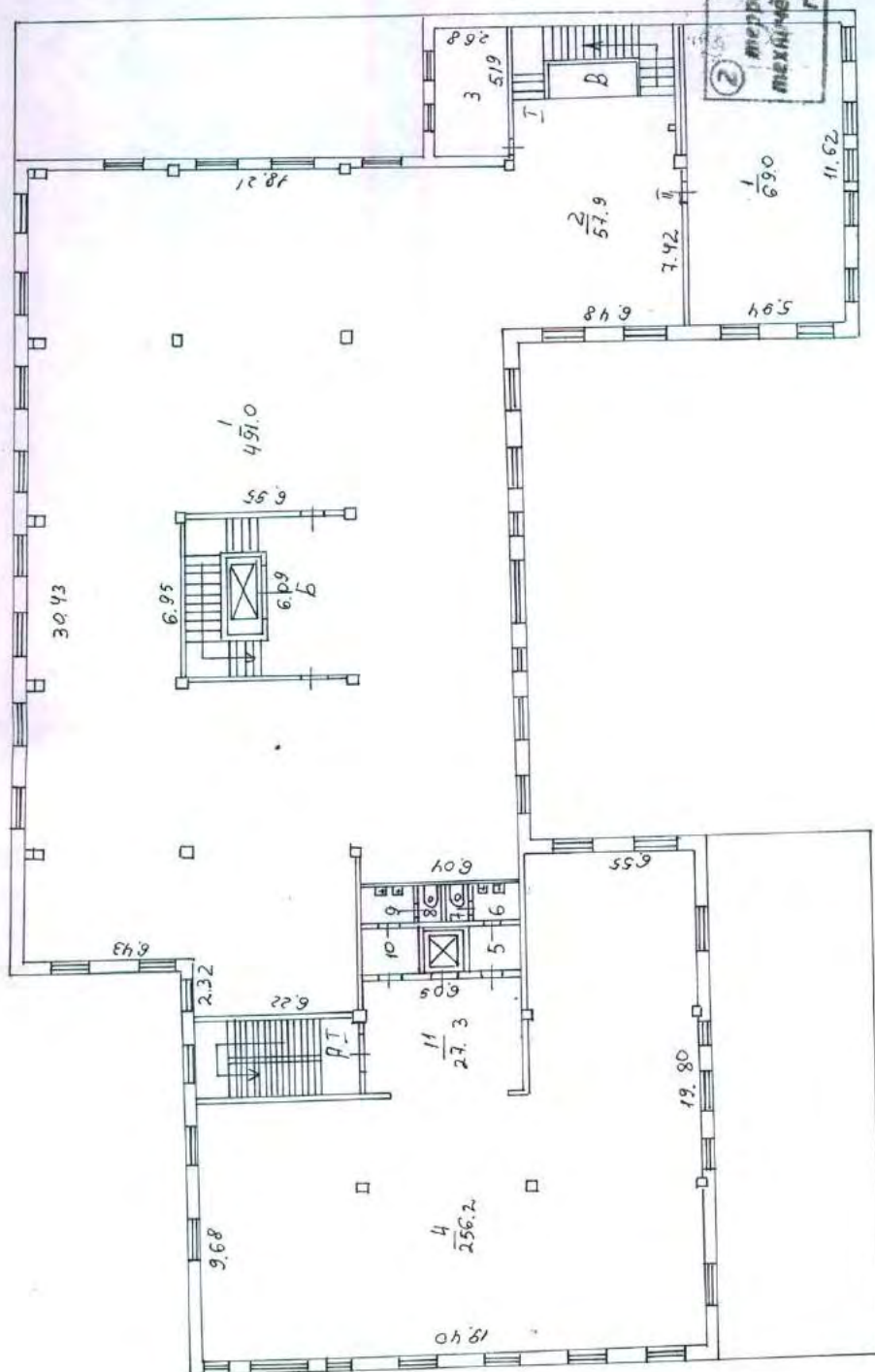
Копия

Центральное
техническое бюро
государственного
технического университета
строительного конструирования

КОПИЯ

3

3-й ЭТАЖ



Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва



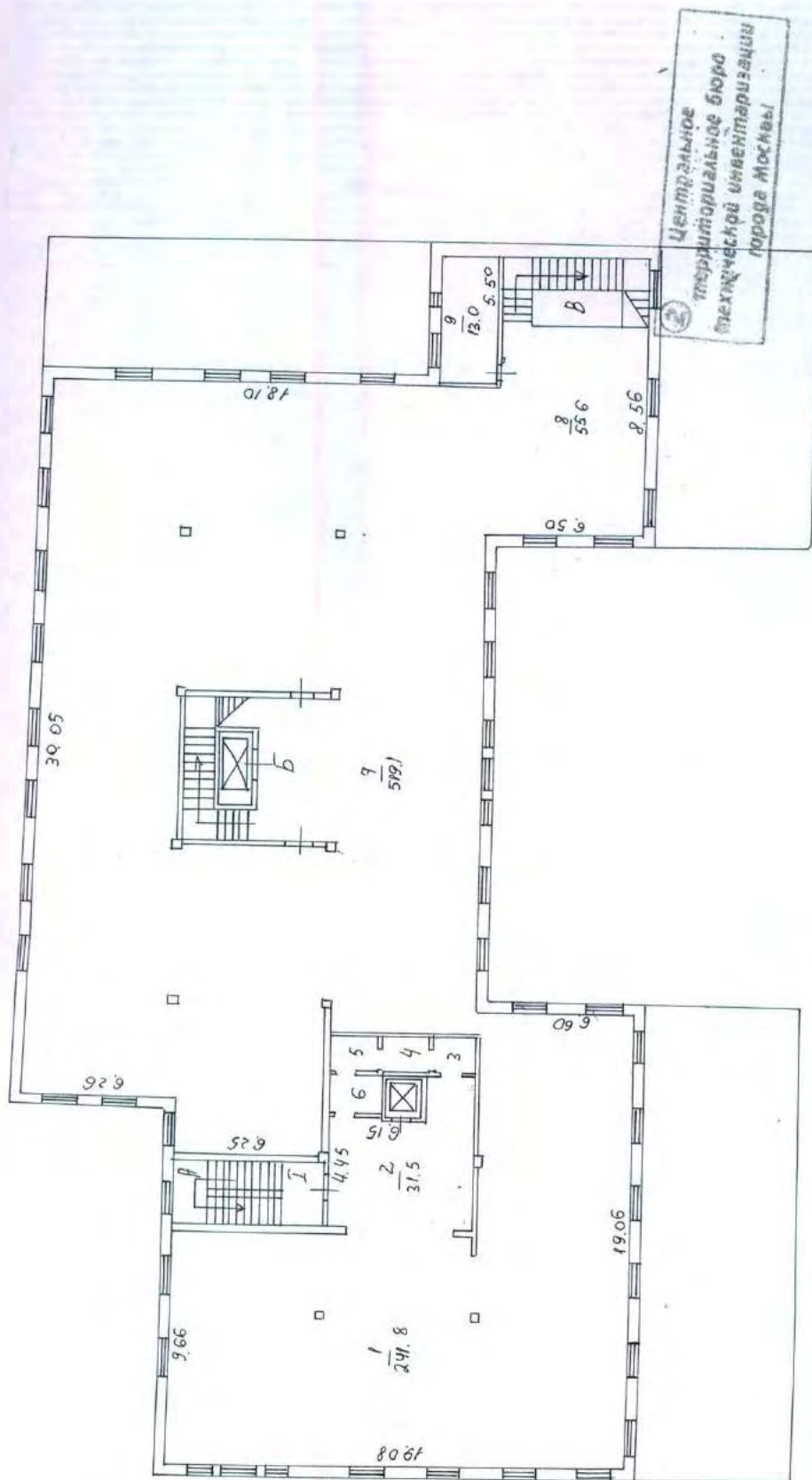
27.08.2007

162

Масштаб 1:200

КОПИЯ

4-й ЭТАЖ



Зач. № 8036

Пояснительный план составлен на основании:

№	07	200	0
Содержание	Решение	Канал	27
Примечание	Канал	08	7



Масштаб 1:200

ва

Город Москва, Российская Федерация

Восьмое февраля две тысячи восьмого года

Я, Еремина Анжелика Анатольевна, нотариус города
 Москвы, свидетельствую верность этой копии с
 подлинником документа. В последнем подчисток,
 приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных
 исправлений или каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за №

Взыскано по тарифу

Нотариус



Исх. № БН

От «14» марта 2018

Генеральному директору
АО «2К»
Т.А. Касьяновой

127055, г. Москва, Бутырский вал,
д 68/70, стр. 2

СПРАВКА

г. Москва

По состоянию на 14 марта 2018 года балансовая (остаточная) стоимость строения, находящегося по адресу: г.Москва, ул. Дмитровка Малая, д. 10, общей площадью 5 674,70 кв.м, учитываемого в составе основных средств (без учета переоценки) ЗПИФ недвижимости «Монолит», составляет:

- Нежилое помещение общей площадью 3 918,2 кв.м = 196 607 899,53 руб.
- Нежилое помещение общей площадью 1 137,8 кв.м = 319 025 000,00 руб.
- Нежилое помещение общей площадью 618,7 кв.м = 173 475 000,00 руб.

Первоначальная стоимость приобретения соответствует остаточной, поскольку для целей учета в фонде амортизация (износ) не начисляется.

Финансовый директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»

/Володарский А.В./

Исп. Поликарпова Н.Д.
Доб.445



ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru

www.rwmcapital.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Исх. № БН

От «14» марта 2018

Генеральному директору
АО «2К»
Т.А. Касьяновой

127055, г. Москва, Бутырский вал,
д 68/70, стр. 2

СПРАВКА

Настоящим подтверждаю, по состоянию на 14.03.2018 г., обременения (за исключением доверительного управления) на следующие объекты недвижимого имущества, принадлежащие УК «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» ЗАО на праве общей долевой собственности, отсутствуют:

№ № п/п	Адрес объекта	Наименование объекта	Площадь объекта (кв.м.)	Кадастровый номер
1.	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Помещение, назначение: нежилое. Этаж расположения: Подвал пом. II ком. 1-16, этаж I пом. I ком. АА, Б, ББ, В, 7-15, этаж 2 пом. I ком. Б, В, 8- 11, этаж 3 пом. I ком. Б, В, 1-3, пом. II ком. I, этаж 4 пом. I ком. Б, В, 7-9	3 918,2	77-77-11/095/2007-402
2.	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Помещение, назначение: нежилое. Этаж расположения: Подвал пом. I ком. 1-32, этаж I пом. I ком. А, 1-6, этаж 2 пом. I ком. А 1-7	1 137,8	77:01:0001097:1624
3	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Помещение, назначение: нежилое. Этаж расположения: Этаж 3 пом. I ком. А, 4-11, этаж 4 пом. I ком. А, 1-6	618,7	77:07:0001097:1623

Финансовый директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»



/Володарский А.В./

Исп. Поликарпова Н.Д.
Доб.445

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru

www.rwmcapital.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ
И ОЦЕНЩИКОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«24» сентября 2014 года

Настоящее свидетельство № **90-АС** выдано:

Акционерное общество «2К»

(ИНН 7734000085)

(наименование юридического лица)

О том что, **Акционерное общество «2К»**

является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

за регистрационным №

64

от

23 марта 2005 г.

Генеральный директор



Петровская Е.В.

ПОЛИС № 07305/776/00004/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 07305/776/00004/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Акционерное общество «2К»

Юридический адрес: 127055 г. Москва ул. Бутырский вал д.68/70 стр.2

ИНН 7734000085 Резидент

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) *риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;*

б) *риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;*

в) *риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.*

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- *возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:*

- *такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;*

- *такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.*

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "29" апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "28" апреля 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия настоящего Договора.

Страховщик:

Полуденный А.Н.
На основании дов.7917/16 от 31.10.2016г.



Страхователь:

Касьянова Т.А.
На основании Устава



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 19.04.2017г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Аниканов Станислав Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4607 № 797107, выдан 27.07.2007г.

Отделением УФМС России по Московской обл. в гор. Протвино

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«09» июля 2007г., регистрационный № 000037

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «11» июля 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021295 *

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/95100/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Аниканов Станислав Иванович

Адрес регистрации и/или ИНН: МО, г. Протвино, Лесной б-р, 8-149

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай не установлен

Франшиза не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 2 августа 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 1 августа 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:  /Кожмякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь:  /Аниканов Станислав Иванович/

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 18 июля 2017 г.



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Аниканова Станислава Ивановича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Аниканов Станислав Иванович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «09» июля 2007 г. за регистрационным номером 000037

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Информация о выполненных отчетах об оценке: за период с 2014 г. по 2017 г. подтверждается.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 февраля 2018 г.

Дата составления выписки 16 февраля 2018 г.

Исполнительный директор




(подпись)

С.Д. Заякин



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля

2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Петровской Елены Владимировны

(Ф.И.О. Заявитель для выдачи выписки при регистрации)

Саморегулируемая организация

Некоммерческое

партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ

(полное наименование организации, зарегистрированной в Едином государственном реестре)

МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

« 4 » июля 2007 г. за № 0002




С.В. Васильев
(подпись, фамилия)

12 июля 2007 г.

(дата)