



ООО «Центр корпоративных решений»
119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье,
пер. 1-й Люсиновский., д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16.
тел. +7 (495) 646-04-62, info@cs-center.ru, www.cs-center.ru

ОТЧЕТ № 230206

**об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу:
Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14**

Исполнитель: **ООО «Центр корпоративных решений»**

Заказчик: **ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «Краснопресненский»**

Дата оценки: **03 февраля 2023 г.**

Дата составления отчета: **03 февраля 2023 г.**

Москва, 2023 г.

Заключение об оценке

Генеральному директору
ООО «УК «Реальные инвестиции»
А.А. Асееву

Уважаемый Андрей Алексеевич!

На основании Договора об оценке ОЦ0902-04 от 23.03.2009 г.и Задания на оценку № ОЦ0902-04/ДС77 от 03 февраля 2023 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14 (далее – «Объекты») в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н (далее – МСФО 13).

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором, заданием на оценку, профессиональными стандартами и правилами оценки, а также действующим российским законодательством. Оценка проведена по состоянию на 03.02.2023 г. Датой составления Отчета является 03.02.2023 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

Подробное описание Объекта, а также подходов и методов определения стоимости представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

По мнению Оценщиков, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 03.02.2023 г. справедливая стоимость объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, составляет (без учета НДС)

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, помещ. 1/1. Номер этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3. Площадь: 571,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:3586	12 890 000,00 (Двенадцать миллионов восемьсот девяносто тысяч рублей 00 копеек)
2	Нежилое помещение общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, кадастровый номер 77:01:0004037:3587, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д.13, стр.14	6 910 000,00 (Шесть миллионов девятьсот десять тысяч рублей 00 копеек)
3	Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.	3 220 000,00 (Три миллиона двести двадцать тысяч рублей 00 копеек)
Итого:		23 020 000,00 (Двадцать три миллиона двадцать тысяч рублей 00 копеек)

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 03.02.2023 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки (03.02.2023 г.) прошло не более 6 месяцев.

03 февраля 2023 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Г. Р. Григорян

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	8
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	9
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	10
1.5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	11
1.6.1. Сведения о Заказчике.....	11
1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора	11
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.....	12
1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками.....	12
1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах).....	12
1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
1.7.1. Основание для проведения оценки	12
1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	13
1.7.3. Вид стоимости	13
1.7.4. Цель оценки.....	13
1.7.5. Дата осмотра объектов оценки	13
1.7.6. Дата оценки.....	13
1.7.7. Дата составления отчета	13
1.7.8. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	13
1.7.9. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	14
1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	16
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
2.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ.....	16
2.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ	18
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	19
2.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
2.8. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
3.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ.....	20
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	25
3.3. ОБЗОР РЫНКА ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	26
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.....	29
4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	32
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода	32
4.2.2. Применимость подхода.....	34
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	35
4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода.....	35
4.3.2. Применимость подхода.....	36
4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	37

4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода	37
4.4.2. Применимость подхода и выбор метода	38
4.4.3. Описание этапов оценки	39
4.4.4. Выбор аналогов и основных ценообразующих параметров	39
4.4.5. Корректировка цен аналогов и расчет справедливой стоимости	43
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	53
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ	54
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	88

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС77

г. Москва

«03» февраля 2023 г.

Заказчик: ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский».

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений».

Основание: Договор №ОЦ0902-04, от 23.03.2009 г., дополнительное соглашение №ОЦ0902-04/ДС77 от __.02.2023 г.

Объекты оценки, включая права на объект оценки	<p>1. Нежилые помещения. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, помещ. 1/1. Номер этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3. Площадь: 571,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:3586.</p> <p>2. Нежилое помещение общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение 1 – комнаты с 1 по 4, кадастровый номер 77:01:0004037:3587, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д.13, стр.14</p> <p>3. Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.</p> <p>1. Право общей долевой собственности. 2. Право общей долевой собственности. 3. Право владения и пользования.</p> <p>Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</p>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Предпосылки стоимости	<p>1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</p> <p>2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;</p> <p>3) дата оценки: 03.02.2023;</p> <p>4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.</p>
Основания для установления предпосылок стоимости	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	03.02.2023 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.

	<p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.</p> <p>В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения оценки	<p>Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.</p> <p>Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	На бумажном носителе или в форме электронного документа.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Срок проведения оценки	Не позднее 03.02.2023 г.
Формы представления итоговой стоимости	В виде единого числа для каждого объекта, без указания возможных границ интервалов стоимости.



От имени Заказчика:

А.А. Асеев



От имени Исполнителя:

Г.Р. Григорян

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой являются Оценщики:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО).
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Федеральные стандарты оценки обязательны к применению на территории Российской Федерации.

Применение стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» обусловлено действительным членством Оценщиков в Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Применение стандарта МСФО 13 обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки.

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения и ограничения

Допущения оценки

Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.

В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.

Ограничения оценки

Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.

Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке

Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.

От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

1.4. Заявление о соответствии

Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата.

Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО № 7, а также в соответствии с МСФО 13.

Оценщики, принимавшие участие в выполнении работ по оценке, обладают необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.

Оценка проводилась при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В процессе оценки ни одно лицо не оказывало давления на Оценщиков.

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков.

Оценщики разъяснили Заказчику цели оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Объем выполненных работ был определен Оценщиками с учетом цели оценки, требований законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также доступной для оценки информации.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

1.6.1. Сведения о Заказчике

Табл. 1. Информация о Заказчике оценки

Сведения	Расшифровка
Наименование	ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»
Реквизиты	ОГРН 1057747030000 от 17.05.2005 г. ИНН 7703551413, КПП 770301001. Место нахождения: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

Источник информации: данные Заказчика

1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщиках

Оценщик	Григорян Гарегин Рафаэлович	Бурдюгов Вячеслав Владимирович
Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования	023-975-281-68	114-165-942 37
Идентификационный номер налогоплательщика	504009619639	773700145593
Почтовый адрес	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский., д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский., д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16
Контактные данные	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000507 от 31.07.2007 г. Место нахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000564 от 07.08.2007 г. Место нахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 018475-1 от 29.01.2021 г.	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 018472-1 от 29.01.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ПП №656739 выдан 20.12.2006 г.	Межотраслевой институт повышения квалификации кадров МГТУ им. Баумана, диплом ПП №491680 выдан 11.03.2005 г.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-585594/2022, от 17.06.2022 г.,	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001-PIL-581329/2022, от 04.04.2022 г.,

	срок действия полиса: с 28.06.2022 г. по 27.06.2023 г.	срок действия полиса: с 08.04.2022 г. по 07.04.2023 г.
	Страховая сумма 10 000 000,00 руб.	Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 02.2007 г.	Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2005 г.

Источник информации: данные Оценщиков

Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Копии документов о страховании гражданской ответственности, выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков, документы о членстве в профессиональных общественных организациях и квалификационные аттестаты представлены в Приложении 1.

1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Табл. 3. Сведения о юридическом лице

Наименование	Расшифровка
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН № 5147746403239 от 24.11.2014 г.
Место нахождения	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис №001 PIL-581312/2022, от 04.04.2022 г., срок действия полиса: с 15.04.2022 г. по 14.04.2023 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.

Источник информации: данные Исполнителя

Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками

Табл. 4. Сведения о разграничении полномочий

Оценщик	Бурдюгов Вячеслав Владимирович	Григорян Гарегин Рафаэлович
Разделы Отчета, выполненные Оценщиком	1. Общие сведения 3. Анализ рынка объекта оценки Источники информации Приложения	Все остальные разделы Отчета

Источник информации: данные Оценщиков

1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

1.7.1. Основание для проведения оценки

Оценка Объекта была проведена на основании Договора об оценке ОЦ0902-04 от 23.03.2009 г. и Задания на оценку № ОЦ0902-04/ДС77 от 03 февраля 2023 г.

1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В настоящем отчете проведена оценка объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14. Подробное описание Объекта приведено в Разделе 2 настоящего Отчета.

1.7.3. Вид стоимости

В результате оценки была определена справедливая стоимость Объекта в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н (далее – МСФО 13).

Согласно стандарту МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»,

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

1.7.4. Цель оценки

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

1.7.5. Дата осмотра объектов оценки

Дата осмотра объекта оценки – 03.02.2023 г.

1.7.6. Дата оценки

Дата оценки – 03.02.2023 г.

1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 03.02.2023 г.

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

Затратный подход

Не применялся.

Доходный подход

Не применялся.

Сравнительный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, составляет на 03.02.2023 г. (без учета НДС)

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.
1	Нежилые помещения. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, помещ. 1/1. Номер этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3. Площадь: 571,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:3586	12 887 458,18 (Двенадцать миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч четыреста пятьдесят восемь рублей 18 копеек)
2	Нежилое помещение общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, кадастровый номер 77:01:0004037:3587, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д.13, стр.14	6 905 801,72 (Шесть миллионов девятьсот пять тысяч восемьсот один рубль 72 копейки)
3	Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.	3 222 158,59 (Три миллиона двести двадцать две тысячи сто пятьдесят восемь рублей 59 копеек)

1.7.9. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, составляет на 03.02.2023 г. (без учета НДС)

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, помещ. 1/1. Номер этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3. Площадь: 571,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:3586	12 890 000,00 (Двенадцать миллионов восемьсот девяносто тысяч рублей 00 копеек)
2	Нежилое помещение общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, кадастровый номер 77:01:0004037:3587, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д.13, стр.14	6 910 000,00 (Шесть миллионов девятьсот десять тысяч рублей 00 копеек)
3	Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.	3 220 000,00 (Три миллиона двести двадцать тысяч рублей 00 копеек)
	Итого:	23 020 000,00 (Двадцать три миллиона двадцать тысяч рублей 00 копеек)

1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.

Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.

Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.

От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки прошло не более 6 месяцев.

2. Описание объектов оценки

2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки

При оценке была использована информация, полученная из следующих источников:

- Интернет-сайты <http://www.realestate.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru> и др.

2.2. Перечень документов, использованных Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Оценщики исходили из предположения о полноте и достоверности документов, которые были предоставлены Заказчиком в следующем составе:

- копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости;
- копия Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949;
- копия Дополнительного соглашения от 12.01.2023 г. к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949.

Копии основных документов представлены в Приложении 2.

2.3. Общие сведения об объектах оценки

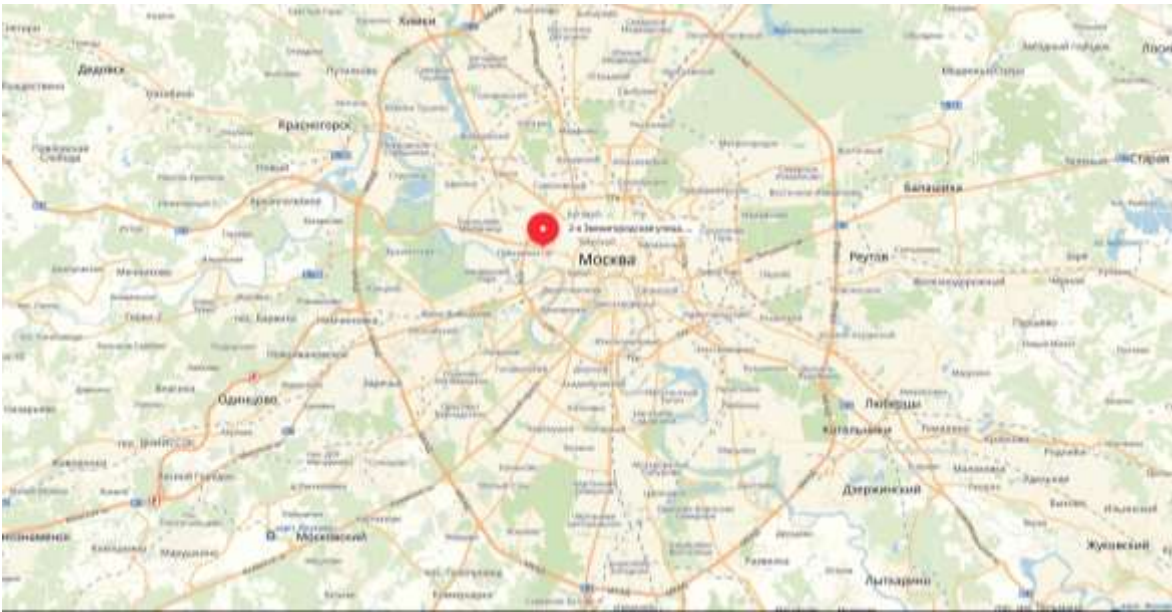
Объектами оценки являются нежилые помещения в соответствии с перечнем:

- Нежилые помещения. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, помещ. 1/1. Номер этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3. Площадь: 571,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:3586. С учетом прав аренды на земельный участок по дополнительному соглашению № М-01-053949 от 12 января 2023 г. к договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.
- Нежилое помещение общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, кадастровый номер 77:01:0004037:3587, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д.13, стр.14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.

2.4. Местоположение объектов оценки

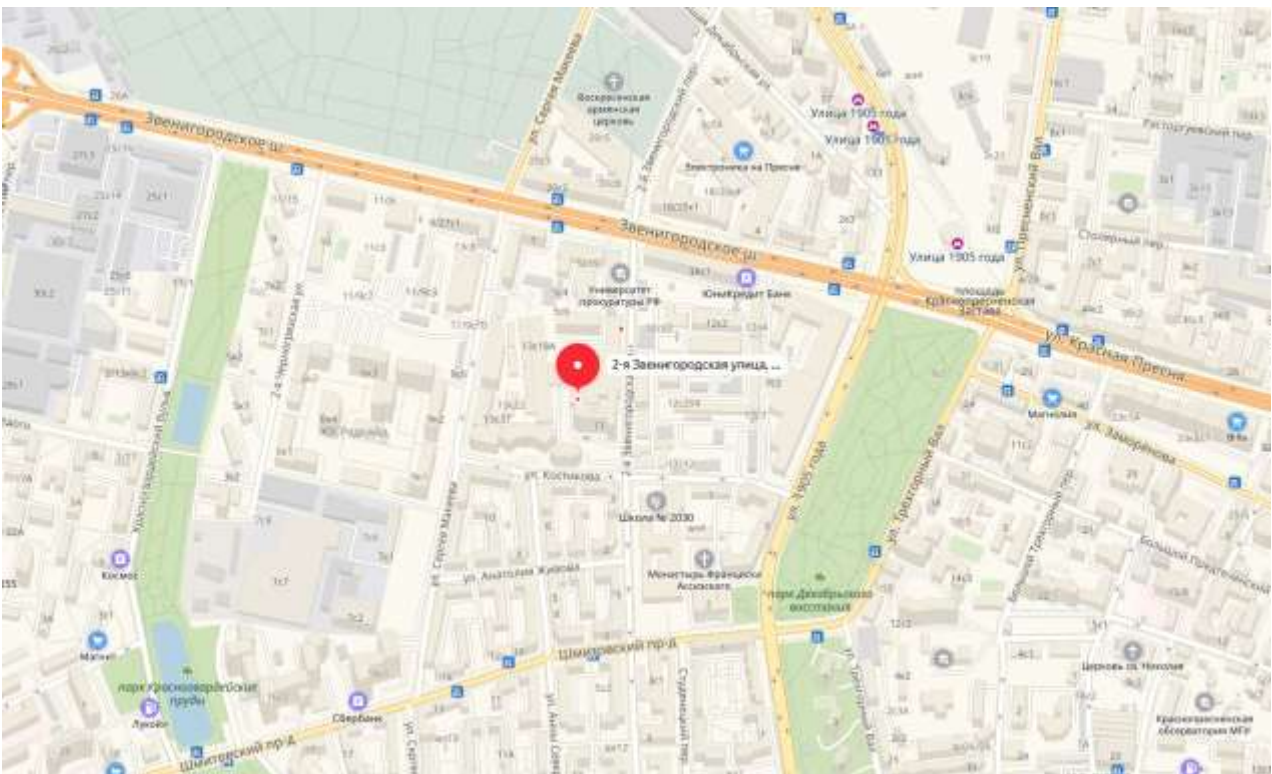
Местоположение объектов оценки показано на картах с последовательным приближением и детализацией окружения.

Рис. 1. Местоположение объектов оценки относительно г. Москва



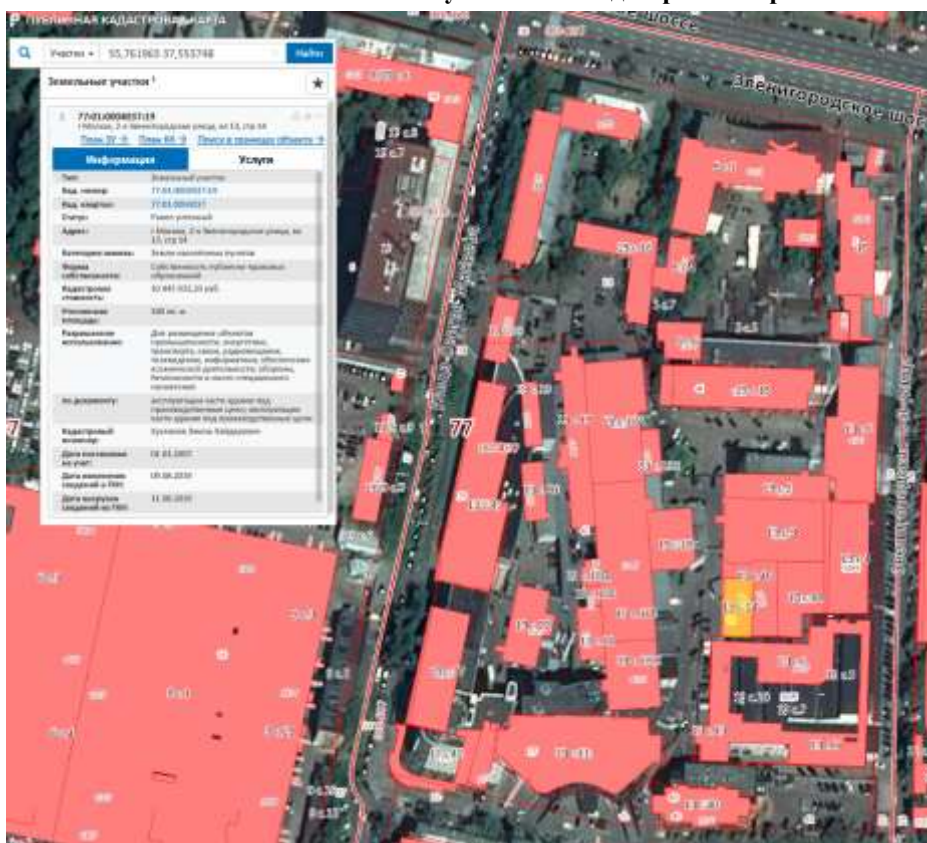
Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 2. Местоположение объектов оценки в рамках района



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

Рис. 3. Местоположение земельного участка на кадастровой карте



Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru>

2.5. Количественные и качественные характеристики объектов

Описание количественных и качественных параметров объекта оценки дано на основании исходных документов, перечисленных в п. 2.2 настоящего Отчета, приведены в нижеследующей таблице (Табл. 5, 6). Фотографии объектов оценки представлены в Приложении №3.

Табл. 5. Общие сведения об Объекте оценки №1

Показатель	Значение
Адрес Объекта	г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, помещ. 1/1
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	Производственно-складское
Площадь	571,4
Этаж	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Кадастровый номер	77:01:0004037:3586

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 6. Общие сведения об Объекте оценки №1

Показатель	Значение
Адрес Объекта	г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	Производственно-складское
Площадь	260,4
Этаж	Этаж 1
Кадастровый номер	77:01:0004037:3587

Источник информации: данные Заказчика

2.6. Сведения об имущественных правах на объекты оценки

Табл. 7. Имущественные права на объекты оценки

Собственник	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ «Краснопресненский» под управлением ООО «УК «Реальные инвестиции»
Реквизиты управляющей компании	ОГРН 1057747030000 от 17.05.2005 г. ИНН 7703551413, КПП 770301001. Место нахождения: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13. Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве
Вид права	Право общей долевой собственности. Объект оценки входит в состав активов ЗПИФ «Краснопресненский»
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Источник информации: данные Заказчика

Согласно п. 1 ст.209 Гражданского кодекса РФ, право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

2.7. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки

Объект оценки №1 находится в неудовлетворительном состоянии. В соответствии с актом об осмотре помещения в помещении установлены 2 перегородки из кирпича, не отраженные в экспликации на помещение, которые необходимо демонтировать. В помещении отсутствует подключение к системам ИТ, телефонной связи, к системам отопления, вентиляции и кондиционирования, электрическим сетям (присутствует неопределенная электрическая сеть). Отсутствует разводка электрики по помещению. Существует щель на соединении потолка и наружных стен, отслоение штукатурки.

Объект оценки №2 находится в удовлетворительном состоянии.

2.8. Информация о текущем использовании объектов оценки

Объект оценки не используется по своему прямому назначению, так как помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта.

3. Анализ рынка объектов оценки

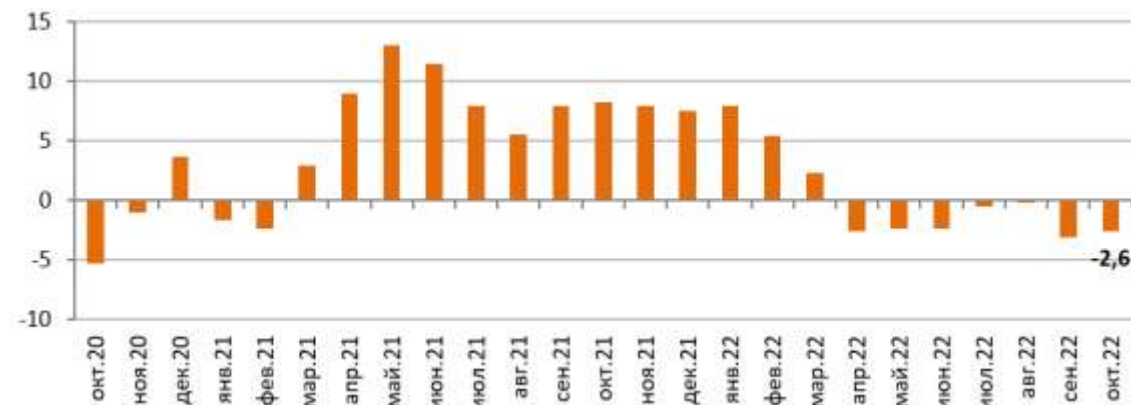
3.1. Анализ макроэкономического развития России

Анализ макроэкономического развития России служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка недвижимости.

Минэкономразвития оценило снижение ВВП России в октябре в 4,4% (здесь и далее: г/г) после сокращения на 4,5% в сентябре. В целом за январь-октябрь, по оценкам ведомства, снижение ВВП составило 2,1%. В докладе министерства отмечается, что динамика ВВП близка к прогнозной траектории МЭР, которая подразумевает снижение на 2,9% по итогам 2022 года. При этом ведомство отмечает, что поддержку экономике оказывают строительный сектор и агропромышленный комплекс, которые показывают устойчивый рост к прошлому году. Также МЭР отметило существенное замедление в обрабатывающей промышленности, прежде всего, благодаря росту в отраслях, ориентированных на внутренний спрос.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

Рис. 4. Динамика промпроизводства, % год к году



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2022/

По данным Росстата, в октябре 2022 года снижение промышленного производства замедлилось до 2,6% (г/г) после падения на 3,1% месяцем ранее. При этом по итогам десяти месяцев 2022 года промпроизводство практически не изменилось (+0,1%).

Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что в сегменте «Добыча полезных ископаемых» снижение ускорилось с 1,8% в сентябре до 2,7% в октябре. Снижение выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» замедлилось до 2,4% после 4% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска, напротив, ускорилось до 2,4% после 1,5% в сентябре. При этом падение в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 7,4% после 7,5% месяцем ранее.

Табл. 8. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль 2022	+0,9	-1,1	-0,5	-14,9
Август 2022	+1,0	-0,8	+1,6	-9,0
Сентябрь 2022	-1,8	-4,0	-1,5	-7,5
Октябрь 2022	-2,7	-2,4	-2,4	-7,4
Январь-октябрь 2022	+1,4	-0,7	+0,0	-5,7

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2022/

Таким образом, замедлению спада совокупного индекса промышленного производства в октябре способствовало, в основном, улучшение динамики выпуска в «Обрабатывающих производствах», что согласуется с комментариями Минэкономразвития. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице.

Табл. 9. Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-октябрь 2022	Октябрь 2022 / Октябрь 2021	Январь-октябрь 2022 / Январь-октябрь 2021
Добыча угля, млн тонн	352	+0,8%	-1,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	443	-1,3%	+2,4%
Природный газ, млрд куб. м	474	-20,3%	-13,0%
Сжиженный природный газ, млрд куб. м	26,9	+1,2%	+10,6%
Мясо скота, млн тонн	2,8	+6,0%	+7,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,1	+3,0%	+3,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,5	+3,5%	-6,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	150,0	+2,5%	-5,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	28,5	> в 2,2 раза	+43,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,7	+5,4%	+7,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	22,7	+0,1%	+4,1%
Цемент, млн тонн	53,4	-4,7%	+4,5%
Бетон товарный, млн куб. м	46,1	+2,7%	+9,6%
Прокат готовый, млн тонн	51,1	-16,0%	-6,1%
Трубы стальные, млн тонн	10,6	+18,8%	+17,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	386,0	-63,9%	-65,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	114,0	-39,8%	-22,8%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2022/

В добывающем сегменте динамика оказалась разнонаправленной. Отметим падение добычи природного газа на 20,3% в октябре (при этом по итогам десяти месяцев снижение добычи составляет 13%). Добыча угля показала в октябре слабое увеличение на 0,8%, при этом с начала года отмечается снижение добычи на 1,3%. В то же время добыча нефти сократилась на 1,3%, а по итогам десяти месяцев все еще показывает увеличение (+2,4%). Что касается СПГ, то его добыча в октябре увеличилась на 1,2%, а по итогам января-октября рост составил 10,6%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мяса оставалась положительной, причем производство мяса скота в октябре выросло на 6% (с начала года рост выпуска составляет 7,1%), в то время как выпуск мяса птицы увеличился всего на 3% (за десять месяцев данная позиция показывает увеличение выпуска на 3,2%). Выпуск рыбы в августе также показал умеренный рост (+3,5%), однако с начала года производство снизилось на 6%. Среди прочих вещей привлекает внимание скачок производства спецодежды в октябре в 2,2 раза (при этом с начала года рост на 43,6%). Это может быть косвенным свидетельством того, что Обрабатывающей промышленности оказывают поддержку военные расходы, в том числе расходы на оснащение мобилизованных граждан. Другим подтверждением этого является, в частности, значительный рост производства навигационных приборов и радиолокационной аппаратуры в октябре (+17% и +30% соответственно). Что касается стройматериалов, то динамика их производства оказалась преимущественно положительной. При этом наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска

керамического кирпича (+5,4%), а рост с начала года составляет 7,7%. Однако негативную динамику производства показал цемент (-4,7% в октябре, при этом с начала года отмечается рост на 4,5%).

В тяжелой промышленности динамика выпуска была преимущественно отрицательной. Исключением выступило производство стальных труб, которое выросло в октябре на 18,8% (а с начала года показывает рост на 17,3%). В остальном, производство готового проката упало в октябре на 16%. По итогам десяти месяцев 2022 года производство этого вида продукции показывает сокращение на 6,1%. В производстве легковых автомобилей ситуация с выпуском остается критической. При этом падение выпуска легковых авто составило 65,7% в октябре (-65,9% месяцем ранее), в то время как падение производства грузовых автомобилей составило 22,8% (-20,4% месяцем ранее). С начала года падение выпуска легковых авто показывает 65,9%, а падение производства грузовых авто – 20,4%. Такая динамика по-прежнему обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконcernах.

Переходя к финансовым показателям, отметим, что в конце ноября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-сентября 2022 года. Этот показатель составил 20,16 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 20,72 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий с начала года сократилась к аналогичному периоду предыдущего года на 2,7%. Кроме того, из предоставленных данных следует, что российские предприятия получили сальдированный убыток по итогам сентября (728,4 млрд руб.) впервые с марта 2021 года.

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже

Табл. 10. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

Вид продукции	Январь-сентябрь 2022	Январь-сентябрь 2022 / Январь-сентябрь 2021
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+540,1	+3,5%
Добыча полезных ископаемых	+4671,7	-4,1%
Обрабатывающие производства	+6787,3	+6,9%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т.ч.: <i>производство, передача и распределение электроэнергии</i>	+858,7 +686,2	+22,2% +5,2%
Водоснабжение	+45,6	-30,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4268,4	-3,2%
Строительство	+274,0	> в 2,1 раза
Транспортировка и хранение, в т. ч.: <i>ж/д транспорт: пассажирские перевозки</i>	+1290,6 +23,4	+53,9% -
Почтовая связь и курьерская деятельность	-27,0	-
Информация и связь	+334,3	-23,9%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+48,1	+60,9%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2022/

В отчетном периоде подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали, как и прежде, положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказался лишь сальдированный убыток сектора Почтовая связь и курьерская деятельность, который составил 27,9 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде его увеличили. В Сельском хозяйстве за девять месяцев рост результата составил всего 3,5% (за январь-июль рост составлял 16,2% - значительное замедление здесь

наблюдается уже четвертый месяц подряд). Добывающие предприятия сократили свой финансовый результат на 4,1% (при этом по итогам восьми месяцев наблюдался рост на 6,2%). Строительство, имеющее невысокую базу показателя, нарастило свой финансовый результат в 2,1 раза (по итогам восьми месяцев рост составлял 4,2 раза). Также значительный рост с учетом своей базы продемонстрировал вид деятельности Транспортировка и хранение (+53,9%). Не лучшим образом обстоят дела в секторе Оптовой и розничной торговли – предприятия из этой сферы сократили сальдированную прибыль за девять месяцев на 3,2% после роста более, чем на 30% по итогам января-августа. Вероятно, ухудшение динамики объясняется тем, что в сентябре население скорректировало свои потребительские привычки на фоне усилившейся неопределенности относительно будущего. Помимо торговли, отразили снижение сальдированного финансового результата такие отрасли, как Информация и связь и Водоснабжение (-23,9% и -30,2% соответственно).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что опубликованный Банком России в ноябре традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора).

В своем обзоре из ключевых тенденций октября ЦБ отмечает активный рост корпоративного кредитования третий месяц подряд. Так, в октябре портфель вырос на 2,4% или 1,3 трлн руб. после 2,5% в сентябре и 2,4% в августе. С начала года рост составил 10,7% (+5,4 трлн руб.). По пояснениям Банка России, повышенный спрос на кредиты в том числе был обусловлен замещением внешних заимствований с учетом фактического закрытия для российских компаний западных рынков капитала. Потребность в ресурсах также связана с необходимостью трансформации и адаптации бизнеса, усложнением логистических цепочек, увеличением предоплаты по импортным контрактам. Кроме того, существенный вклад вносит кредитование жилищного строительства, которое растет значительно быстрее остальных корпоративных кредитов (рост в октябре составил около 200 млрд руб., +4,6%). Что же касается розничного кредитования, то по предварительным данным, его темпы роста замедлились как в сегменте необеспеченных потребительских кредитов (0,3% после 0,9% месяцем ранее), так и в сегменте ипотеки (1,8% после 2,3% в сентябре). Скорее всего, это было вызвано снижением спроса со стороны населения, а также ужесточением кредитной политики банков.

Со стороны привлечения средств отметим сокращение средств юридических лиц на 1,1% (-0,5 трлн руб.). Главным образом это произошло из-за выплат дивидендов и налогов компаниями из нефтегазовой отрасли. Что касается средств населения, то их отток в октябре замедлился до 0,3% (98 млрд руб. после оттока в размере 458 млрд руб. месяцем ранее). В частности, валютные остатки сократились на \$3,7 млрд (211 млрд руб., или -6%), что связано как с конвертациями в рубли, так и с переводами за границу. Рублевые счета при этом выросли на 0,4% (+113 млрд руб.).

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что в течение ноября 2022 года темпы недельной инфляции постепенно ускорялись от 0,01% до 0,19%. За весь ноябрь цены увеличились на 0,37%. По итогам 11 месяцев цены выросли на 11,07%, а в годовом выражении рост цен замедлился до 12% после 12,6% месяцем ранее.

Табл. 11. Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Август	0,17%	-0,52%
Сентябрь	0,60%	0,05%
Октябрь	1,11%	0,18%
Ноябрь	0,96%	0,37%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2022/

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на увеличение средней цены на нефть по итогам октября по отношению к сентябрю, курс рубля за это время ослаб, при этом к концу месяца значение составило 61,5 руб. после 57,4 руб. месяцем ранее.

Табл. 12. Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Август 2022	61,3	60,4	60,4
Сентябрь 2022	60,4	57,4	59,8
Октябрь 2022	57,4	61,5	61,1
Октябрь 2022	61,5	61,1	60,9

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_noyabr_2022/

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в ноябре традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-октября 2022 года.

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России вырос в 2,3 раза по сравнению с аналогичным периодом 2021 года и составил \$215,4 млрд. Определяющую роль в динамике текущего счета платежного баланса сыграло положительное сальдо баланса товаров и услуг на фоне роста стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимостного объема импорта товаров. При этом совокупный дефицит прочих компонентов текущего счета также вырос, в том числе, за счет снижения полученных инвестиционных доходов и текущих трансфертов.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 декабря на годовом окне их объем снизился на 8,9% до \$567,3 млрд.

Выводы:

- ВВП по итогам октября 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 4,4% после сокращения на 4,5% в сентябре. По итогам десяти месяцев 2022 года ВВП сократился на 2,1%;
- Промпроизводство в октябре 2022 года в годовом выражении сократилось на 2,6% после снижения на 3,1% в сентябре, при этом по итогам января-октября промпроизводство все еще показывает символическое увеличение на 0,1%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-сентябре 2022 года составил 20,2 трлн руб., снизившись на 2,7% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, при этом данные свидетельствуют о сальдированном убытке предприятий по итогам месяца впервые с марта 2021 года;
- На потребительском рынке в ноябре 2022 года цены выросли на 0,37% после увеличения цен на 0,18% в октябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция замедлилась до 12% после 12,6% по состоянию на 1 ноября. За 11 месяцев 2022 года инфляция составила 11,1%;
- Среднее значение курса доллара США в ноябре 2022 года сократилось до 60,9 руб. после 61,1 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара составил 61,1 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам десяти месяцев 2022 года выросло в 2,3 раза до \$215,4 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 декабря на годовом окне сократился на 8,9% и составил \$567,3 млрд.

Источник обзора: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_noyabr_2022/

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

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, площадью, расположением, этаж и т.п.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например - котельные, трансформаторные подстанции, церкви, аэропорты и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки как объект рынка недвижимости, относится к сегменту нежилой, производственно-складской недвижимости.

3.3. Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости г. Москвы

Все сегменты коммерческой недвижимости Московского региона в первой и второй половине 2022 года столкнулись с падением спроса и увеличением предложения.

Динамика цен, спроса и предложения.

Складская недвижимость – уровень вакансии 600 000 кв. м, или 3,3% общего объема, при этом только за полгода объем доступных площадей вырос в 8 раз. На данный момент ставка аренды составляет 5500 рублей за квадратный метр в год, что составило уровень падения на 2% - 4% по сравнению с началом года. Можно ожидать роста вакантных складских площадей ещё на 10%-15% к началу следующего 2023 года и падение цен за аренду еще на 5 % - 10 %.

Офисная недвижимость - свободных площадей на рынке все больше. Доля вакантных офисов за 7 месяцев 2022 г. выросла на 7,5%-7,7%. Предложение офисов во временное пользование увеличилось за 7 месяцев в 10 раз – ориентировочно с 30 000 квадратных метров до 300 000 кв.м.

Основная причина роста вакансии в офисах - это сокращение присутствия или полный уход из России иностранных компаний.

Рис. 5. Потенциальные сценарии развития рынка офисной недвижимости



Источник информации: <https://dzen.ru/a/YzaHSxSbgjhlxpN>

В среднем ставки составляют приблизительно 28 000 рублей за квадратный метр в год для помещений класса «А» и 19 000 рублей в сегменте класса «В», что ниже уровня 2021 г. на 3-4%. Будущее восстановление рынка будет связано с исключительно российскими компаниями, плюс государственные структуры и компании с госучастием.

Торговые центры. В сегменте торговых центров тенденции разнонаправленные: крупные объекты страдают от потери трафика и арендаторов, а небольшие районные ТЦ демонстрируют рост. Наблюдается тренд на открытие малоформатных торговых центров (они формируют 80% всего объема нового строительства в этом году в г. Москве), а также проектов транспортно-пересадочных узлов. В районных торговых объектах процент вакантных площадей стремится к нулю: 1-2 свободных помещения и парочка под ротацию, а трафик и обороты ритейлеров даже растут. В Москве уровень вакансий свободных площадей в ТРЦ вырос на 2.5% с начала, лета достигнув планки 13-14% от общего объема данного сегмента.

Гостиницы и отели. Гостиничный сегмент недвижимости даже в Москве не смог так восстановиться от отмены ковидных ограничений. Без иностранных гостей восстановить традиционную летнюю загрузку не получается. Потери в тарифе составили в среднем от 5 до 15%. Загрузка объектов самых высоких сегментов упала в 2-3 раза, средних сегментов снизилась примерно в 1,5 раза. Меньше всего пострадала

загрузка гостиниц низких ценовых сегментов на 1%-3%. Загрузка люксовых гостиниц Москвы упала на 20%.

Росту сегмента мешает отсутствие туристов-иностранцев и низкая деловая активность. Многие компании продолжают работать в дистанционном или смешанном формате, что ведет к снижению количества бизнес - поездок. Сильно просел сегмент деловых мероприятий, и это тоже влияет на загрузку отелей, особенно крупных объектов в больших городах.

Инвестиции в коммерческую недвижимость г. Москвы и области

Что касается инвестиций в коммерческую недвижимость, то вторая половина 2022 года оказалась самой худшей за 10-15 лет - все сегменты коммерческой недвижимости привлекли на -45% меньше средств. По общему итогу 2- го полугодия 2022 года вложения в коммерческую недвижимость Москвы и региона распределились следующим образом:

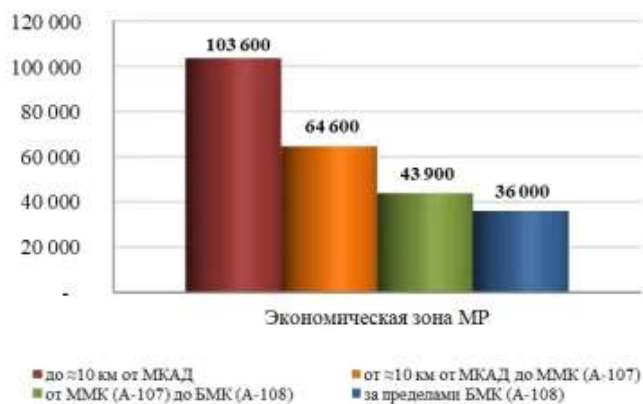
Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	37 800	156 300	92 600	45 700	285 700	154 600	45 700	260 500	137 200	25 000	90 200	49 900
	Северо-восток	до ≈10 км	40 700	155 000	93 100	40 700	236 800	117 700	40 700	225 000	112 700	16 700	86 500	53 800
	Восток	до ≈12 км	37 500	122 000	86 300	37 500	323 900	132 800	30 100	289 400	113 000	22 200	99 300	54 800
	Юго-восток	до ≈10 км	34 700	134 700	89 000	33 800	343 600	163 800	34 700	255 900	141 400	17 900	75 000	49 400
	Юг	до ≈10 км	33 800	175 500	104 000	41 400	340 400	166 000	59 600	271 500	147 200	18 500	96 200	48 700
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	194 100	137 700	45 500	350 000	202 900	50 000	299 700	170 200	19 700	120 000	61 300
	Запад	до ≈10 км	40 000	159 700	106 400	40 000	358 400	188 200	46 200	312 100	163 900	35 000	100 000	56 300
	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	173 400	119 900	52 000	333 500	167 100	51 300	250 000	138 700	32 000	77 900	50 500
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	119 500	71 200	36 800	212 500	91 100	51 100	147 900	79 500	21 800	94 900	42 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	30 000	101 400	61 700	30 600	214 300	98 900	38 800	171 200	88 700	16 000	77 500	33 100
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 100	108 100	50 800	20 100	220 400	74 300	21 600	142 900	67 400	8 000	65 000	33 400
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	17 000	92 000	57 900	25 200	211 100	86 200	30 000	155 200	79 400	11 100	68 700	38 000
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 000	110 100	64 400	31 600	240 000	116 800	31 000	201 900	105 700	13 300	85 000	43 500
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	26 700	117 200	69 600	31 300	300 000	124 100	26 700	220 200	101 900	19 000	101 200	47 400
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	29 600	84 700	55 800	27 000	250 000	89 100	29 600	176 500	69 900	15 000	76 000	42 700
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	40 000	150 800	85 500	34 600	275 200	133 000	40 000	203 200	118 000	20 000	74 400	47 100
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	75 200	48 700	19 000	150 000	68 700	23 000	128 000	60 800	7 500	60 000	28 900
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	93 800	43 800	15 200	144 100	68 700	15 200	116 400	59 500	7 000	65 000	24 800
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	78 000	36 500	15 000	123 500	63 800	17 100	100 500	52 900	3 300	40 000	15 600
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	18 400	84 100	35 500	18 400	168 100	59 200	19 000	130 000	50 300	3 400	50 300	15 000
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	50 100	17 000	171 800	76 300	21 600	135 600	67 600	5 900	56 300	22 300
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	18 800	74 600	45 600	18 800	161 700	77 900	24 000	133 000	61 900	8 000	72 000	27 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	40 200	21 400	170 500	79 500	21 400	124 600	59 000	8 000	55 000	27 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	97 000	51 100	18 000	185 000	78 800	21 500	125 000	69 900	5 000	70 000	22 700

Источник информации: <https://dzen.ru/a/YzaHSxSbgjyhIxpN>

Офисный сегмент занял 47% от объема всех сделок (преимущественно за счет закрытия нескольких перенесенных с 2021 года крупных сделок).

Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: <https://dzen.ru/a/YzaHSxSbgjyhIxpN>

- доля торгового сектора составила 23%
- складской сегмент привлек 15%.

Вывод

В коммерческой недвижимости Москвы и столичном регионе тенденция пока сохраняется негативной - откладываются на неопределенный срок в основном сделки, находящиеся на начальной стадии подготовки. В торговом секторе фиксируются отдельные попытки разорвать действующие договоры. Доля отказов не превышает показателей прошлого года — 4-5% от общего объема.

Московские юристы отмечают рост интереса, как к оформлению доверенностей, так и к консультациям по доверительному управлению активами. Доверенности на распоряжение недвижимым имуществом выдают как физические лица, в первую очередь мужчины, так и руководители компаний, спасающиеся от мобилизации в других странах.

Фиксируется увеличение количества запросов на оформление документов, касающихся передачи недвижимости во временное владение, пользование или управление третьим лицам на период мобилизации.

Во втором и третьем кварталах 2022 года было реализовано большое количество объектов с торгов (в том числе и по банкротству): примерно каждое второе приобретение коммерческого объекта совершалось посредством аукциона (29% от общего объема).

4. Описание процесса оценки Объектов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (далее – НЭИ) объекта недвижимого имущества – это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т. е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

- к наивысшей стоимости земли, как свободной;
- к наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Приведенное выше определение НЭИ указывает на наличие двух основных типов НЭИ. Первый тип – НЭИ участка земли, как вакантного. Второй тип – НЭИ объекта недвижимости, как улучшенного. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из этого же определения видно, что общим для них являются следующие критерии определения НЭИ:

1. Юридическая (законодательная) разрешенность.
2. Физическая возможность.
3. Экономическая целесообразность.
4. Максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ отвечает всем этим критериям.

Юридическая (законодательная) разрешенность

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое.

Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

Физическая возможность

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете, анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

Экономическая целесообразность

По сути экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде.

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.

- Темпы и направление роста (сокращения) населения.
- Размеры домашних хозяйств.
- Половозрастная структура населения.
- Этническая структура населения.
- Уровень доходов населения.

2. Факторы, влияющие на предложение.

- Количество конкурирующих объектов.
- Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

3. Основные характеристики конкурирующих объектов:

- Объемно-планировочное решение.
- Этажность.
- Эксплуатационная загруженность.
- Дифференцированность использования.
- Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
- Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.

4. Выбор целевого рынка.

- Определение круга потенциальных пользователей объекта.
- Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования. Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:
 - Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
 - Качество предлагаемых площадей.
 - Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.

Максимальная эффективность (доходность)

Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом.

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом, определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием (строением) и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом.

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации. Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. НЭИ будет вариант, максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа НЭИ земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается НЭИ. Однако в некоторых ситуациях в рамках анализа НЭИ недвижимости как улучшенной существует неиспользуемый потенциал максимизации ее стоимости. Это относится прежде всего к эксплуатационно недозагруженной недвижимости, НЭИ которой может быть достигнута путем ее многофункционального использования.

Такое использование наиболее характерно для объектов недвижимости, находящихся на стадии зрелости или упадка жизненного цикла. Этим стадиям, как правило, присуще дифференциальное и селективное использование соответственно. При этом анализ НЭИ недвижимости как улучшенной проводится путем покомпонентного анализа площадей.

Вывод по наиболее эффективному использованию

Учитывая юридическую (законодательную) разрешенность, физическую возможность, экономическую целесообразность, максимальную эффективность (доходность) и месторасположение объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его текущее использование.

4.2. Определение стоимости Объектов с применением доходного подхода

4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода

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

Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемого объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемого объекта выбирается исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с подходом сравнительного анализа продаж и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

Существует два основных метода доходного подхода:

1. Метод прямой капитализации.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость объекта путем деления годового дохода на коэффициент капитализации. Метод прост в применении, показывает хорошие результаты, при наличии достаточного количества рыночных данных позволяет учесть состояние рынка недвижимости. Но при этом имеет ряд ограничений на применение.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

- период, в течение которого поступает доход, достаточно велик;
- величина дохода постоянна или равномерно изменяется;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете не учитывается величина начальных инвестиций (оцениваемый объект не требует затрат на реконструкцию, ремонт и т.д. и может приносить доход с момента оценки).

Метод дисконтирования денежных потоков также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска. Таким образом, данному методу не присущи ограничения метода прямой капитализации.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости методом ДДП использовалась следующая формула:

$$C_0 = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+i)^i} + M \times \frac{1}{(1+i)^n}, \quad \text{где}$$

C_0 – стоимость объекта;

C – денежный поток периода t ;

I – ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

M – стоимость реверсии.

Для расчета стоимости реверсии приведения используя метод прямой капитализации с применением формулы:

$$M = \text{ЧОД} / K, \quad \text{где}$$

М – стоимость реверсии;

ЧОД – чистый операционный доход;

К – ставка капитализации для объекта.

При оценке объектов недвижимости наиболее часто применяют метод прямой капитализации. Основные этапы процедуры оценки данным методом представлены ниже:

1. Оценка потенциального валового дохода, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка действительного валового дохода.
3. Оценка чистого операционного дохода.
4. Определение коэффициента капитализации.
5. Пересчет чистого операционного дохода в стоимость объекта путем деления годового дохода на коэффициент капитализации.

Таким образом, расчет рыночной стоимости недвижимости методом прямой капитализации осуществляется по следующей формуле:

$$C_{\text{дох}} = I_{\text{чод}} / R, \text{ где:}$$

C_{дох} – справедливая стоимость недвижимости, полученная в рамках доходного подхода, ден. ед.;

I_{чод} – чистый операционный доход от Объекта оценки, ден. ед.;

R – коэффициент капитализации, доли ед.

Более подробно описание алгоритма расчетов в рамках метода прямой капитализации приведено ниже.

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

1. определение потенциального валового дохода;
2. определение действительного валового дохода;
3. определение операционных расходов;
4. определение чистого операционного дохода как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта недвижимости при полной загрузке. Для расчета потенциального валового дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы по объектам, аналогичным по своим характеристикам оцениваемым.

Действительный валовой доход представляет собой предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости площадей (V1) и неплатежей арендной платы (V2), всех скидок в арендной плате, а также с учетом прочих доходов от недвижимости.

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта (операционных расходов) и резерва на замещение.

Операционные расходы (Ео) включают следующие статьи:

- постоянные расходы – расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта, некоторые эксплуатационные расходы.
- переменные расходы – расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемых объектов.
- резерв на замещение – величина средств, необходимых для замены и ремонта элементов с коротким сроком службы. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, для стабилизации

расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств на покрытие предстоящих затрат. Причина создания подобного счета состоит в том, что с износом элементов собственник несет скрытые потери в доходе. Если эти потери не учитываются, то чистый операционный доход оказывается завышенным.

Расчет коэффициента капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации. Наиболее часто применяются следующие:

- метод сравнения продаж (рыночной экстракции);
- техника инвестиционной группы;
- метод расчета с учетом возмещения капитальных затрат.

Наиболее точным методом определения коэффициента капитализации является метод сравнения продаж. Для определения коэффициента капитализации данным методом необходимо отобрать аналоги, одновременно предлагающиеся на продажу и в аренду. Оценщик отмечает, что такие предложения встречаются крайне редко, что не позволяет применить метод сравнения продаж для расчета коэффициента капитализации.

Техника инвестиционной группы применяется в случае, если в собственности имеются несколько интересов, суммарная стоимость которых равна стоимости собственности. В этом случае общий доход должен распределяться между всеми интересами пропорционально их вкладу в общую стоимость. При этом каждый интерес должен иметь свое значение коэффициента капитализации, соответствующее требованиям его владельца. Общий коэффициент капитализации при этом должен удовлетворять требованиям всех интересов, что в практике расчетов формализуется путем взвешивания каждого коэффициента капитализации долей его интереса в общей стоимости собственности. При оценке недвижимости техника инвестиционной группы, как правило, применяется к финансовым и физическим интересам.

Согласно методу расчета коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат, коэффициент капитализации состоит из следующих слагаемых: ставки дисконтирования и нормы возврата капитала.

4.2.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 12), рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Оценщикам не удалось найти официальных данных для расчета потенциального чистого операционного дохода. Таким образом, Оценщики приняли решение отказаться от применения доходного подхода для определения справедливой стоимости Объектов оценки.

4.3. Определение стоимости Объектов с применением затратного подхода

4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода

Затратный подход – это тот подход к оценке, который определяет стоимость путем определения нынешней (текущей) стоимости актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического.

Основными этапами при применении данного подхода к расчету оценочной стоимости являются:

- расчет оценочной стоимости земельного участка в предположении, что права на него являются предметом оцениваемой сделки;
- расчет затрат необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта исследования без учета износа;
- определение величины износа улучшений;
- расчет остаточной стоимости улучшений;
- расчет оценочной стоимости оцениваемого объекта (к полученной величине остаточной стоимости необходимо добавить стоимость земельного участка), если права на земельный участок являются предметом оцениваемой сделки.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного имущества, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

Первым шагом в затратном подходе является выбор подходящего уровня затрат, необходимых для воспроизводства или замещения Объекта исследования.

Затраты на воспроизводство Объекта исследования - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа Объекта исследования.

Если физически невозможно рассчитать величину затрат на воспроизводства, потому что некоторые виды материалов уже больше не производятся или это нецелесообразно с точки зрения технологического прогресса, в качестве соответствующей базы для расчетов определяются затраты на замещение.

Затраты на замещение Объекта исследования - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа Объекта исследования;

Существуют следующие четыре метода определения текущей стоимости объектов недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- поэлементный метод;
- сметный метод;
- индексный метод.

Метод сравнительной единицы – текущая стоимость выбранной в качестве базы сравнения единицы измерения, умножается на количество единиц в оцениваемом объекте. Единицами измерения могут быть 1 куб. м, 1 кв. м и т.д.

Поэлементный метод заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Сметный метод заключается в составлении объектных и сводных смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.

Индексный метод состоит в определении на основе Положений о переоценке основных фондов стоимости воспроизводства оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс.

4.3.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 25), рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки. - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Оценщики приняли решение отказаться от использования затратного подхода для оценки справедливой стоимости нежилого помещения, поскольку практически невозможно выделить затраты на строительство встроенного помещения из строительства всего здания.

4.4. Определение стоимости Объектов с применением сравнительного подхода

4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости обычно применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Последний метод обычно применяется при оценке жилых объектов и небольших объектов коммерческого назначения (небольшие магазины, автомойки и т.п.).

Наиболее часто в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

1. изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
4. корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода;

В общем случае рыночная стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж определяется по формуле:

$$C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i * \prod_{j=1}^k K_j \right) * d_i \right) \text{ или } C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i + \sum_{j=1}^k F_j \right) * d_i \right), \text{ где:}$$

$C_{\text{ср}}$ – рыночная стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;

P_i – цена аналога i , ден. ед.;

K_j – коэффициент j -й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;

F_j – величина j -й поправки (для абсолютных/денежных поправок), ден. ед.;

d_i – весовой коэффициент для i -го аналога, доли ед.

Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки и удовлетворяют следующим критериям:

- объекты-аналоги не обременены действующими договорами аренды;

- сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам – без использования заемных средств с процентной ставкой отличной от рыночной, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т.д. Цены предложения объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;
- цена предложения предполагает заключение сделки купли-продажи между продавцом и покупателем, связанными типичными для рынка взаимоотношениями. Предполагается, что участники сделки не связаны финансовыми, корпоративными либо родственными отношениями, у продавца отсутствует необходимость в срочной реализации собственности, на него не оказывается давление (судебное разбирательство, дело о банкротстве и т.д.);
- вид использования объектов-аналогов сопоставим с предполагаемым видом использования Объекта оценки;
- по своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки.

При выборе аналогов отдавалось предпочтение объектам, наиболее близко территориально расположенным к Объекту оценки, область поиска расширялась до достижения необходимого минимального числа аналогов.

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно **методу анализа парных продаж**, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (метод анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объектам оценки или объектам-аналогам. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки

4.4.2. Применимость подхода и выбор метода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 5), рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику

необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиками были проанализированы следующие источники информации: интернет-сайты <http://www.realestate.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru> и др.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество аналогичных нежилых помещений в г. Москва, поэтому Оценщики сочли возможным применение методов сравнительного подхода.

Для расчета стоимости оцениваемых объектов Оценщики применяли метод сравнения продаж.

4.4.3. Описание этапов оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V) (пункт 9), основными этапами сравнительного подхода являются:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

4.4.4. Выбор аналогов и основных ценообразующих параметров

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п., подробный перечень указан в п. 2.1.) в течение одного месяца до даты проведения оценки. Такой подход, по мнению Оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта оценки, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

По результатам исследований источников, публикующих информацию о ценах предложений продажи недвижимости, были отобраны аналоги, характеристики которых приводятся ниже.


Ниже представлены объекты-аналоги объектов оценки.

Рис. 6. Источник информации об объекте-аналоге № 1


Продажа помещения свободного назначения, 405.7 м², Москва, ул. всеволода вишневого, 10

14 900 000 Р цена за м²
36 727 Р г. Москва Тимирязевский
ул. всеволода вишневого, 10 Добавить в избранное

17 декабря (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 19:06 Пожаловаться Заметки Печать PDF



Пользователь
Пользователи
+7 (916) 368-16-80
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Перезвоните данному телефону после просмотра объявления. Заинтересованы в покупке? Свяжитесь с нами по телефону или электронной почте.



Объекты и торговые помещения
Класс А, 1 мин. до метро. Бизнес-плотность от 5,5%. Специальные предложения в декабре!
+7 (495) 127-65...
Все спецпредложения

ПСН в продажу

Цена:	14 900 000 Р	Дата публикации:	17 декабря
Цена за м ² :	36 727 Р	Дата обновления:	сегодня в 19:06
Тип объекта:	псн	ID:	688-958-238-0
Общая площадь:	405.7 м ²		

Описание

Продам помещение свободного назначения. 8 этажный жилой дом, неглубокий подвал, 5 ступеней. 2 отдельных входа, один с улицы, один со двора. Высота потолков 2.60-2.80м
Свободный въезд, бесплатная парковка, беспрепятственный доступ транспорта ко входу.
Удобная планировка, сан узлы в обеих частях.
Требует ремонта
Оживлённая часть района, рядом супермаркеты, кафе, театр, красное и белое, вкусвилл.
Отлично подойдёт под Даркстор, службу доставки, возможно доработать помещение под необходимые параметры.
Собственник.

Информация

Продается ПСН площадью 405.7 кв.м. Москва, цена 14 900 000 руб.

Источник информации:

https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_4057_kv_moskva_ul_vsevoloda_vishnevskogo_10_6889582380/

Рис. 7. Источник информации об объекте-аналоге № 2

https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_2554_kv_m_moskva_ul_kokkinaki_2_6889541090/

Продажа помещения свободного назначения, 255.4 м², Москва, ул. коккинаки, 2

9 834 000 Р цена за м²
руб дог 9800 38 504 Р

г. Москва **Аэропорт**
ул. коккинаки 2

★ [Добавить](#)

17 декабря (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 18:42

[Позвонить](#) [Заметка](#) [Печать](#)



Владимир Сергеевич
ИЭП-Недвижимость
+7 (915) 131-54-04
Сообщите продавцу, что Вы читаете объявление на портале move.ru
Перед звонком делайте только по номеру объявлений! Пожалуйста, не сообщайте о просмотре объявления никому из родственников и друзей!

Офисы и торговые пом
Класс А, 1 мин. до метро, ипотека от 3.5%. Специал предложения в декабре!
+7 (495) 127-85
[Все спецпредложения](#)

ПСН в продажу

Цена:	9 834 000 Р	Общая площадь:	255.4 м²
Цена за м²:	38 504 Р	Дата публикации:	17 декабря
Этаж:	1/6	Дата обновления:	сегодня в 18:42
Тип объекта:	псн	ID:	688-954-109-0

Информация о доме

Адрес:	г. Москва Аэропорт ул. коккинаки 2
Количество этажей:	6

Описание

Объект № 3608 Нежилое помещение свободного назначения, этаж: 1, подвал, общая площадь 255,4 кв. м.

Адрес: г. Москва, ул. Коккинаки, д. 2.

Реализация ограничена по времени до 05.12.2022

Информация

Продается ПСН площадью 255.4 кв.м. Москва, цена 9 834 000 руб.

Источник информации:

https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_2554_kv_m_moskva_ul_kokkinaki_2_6889541090/

Рис. 8. Источник информации об объекте-аналоге № 3

https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2462_kv_moskva_ul_akademika_komarova_11a_6889743872/

Продам помещение свободного назначения, 246.2 м², Москва, ул. академика комарова, 11а

6 400 000 Р цена за м² 25 995 Р г. Москва **Матвеево**
ул. академика Комарова, 11а Добавить в избранное

сегодня в 14:35 ↔ (+2 за сегодня) Обновлено сегодня в 18:44 Позвонить Заявка Посетить



Пользователь
Пользователь
+7 (958) 757-75-84
Собладе продавец, кто вы не хотите объявление на портале move.ru
Помогите другим пользователям просмотреть объекты. Помогите найти отличные предложения, чтобы не потерять ни одного потенциального покупателя.



Объект в продаже по цене
Класс А, 1 мин. до метро. Близ ипотеки от 5.5%. Специальные предложения в Деловом
+7 (495) 127-65...
Все спецпредложения

ПСН в продажу

Цена:	6 400 000 Р	Дата публикации:	сегодня в 14:35
Цена за м ² :	25 995 Р	Дата обновления:	сегодня в 18:44
Тип объекта:	псн	ID:	688-974-387-2
Общая площадь:	246,2 м ²		

Описание

В продаже нежилое помещение 246,2м2: подвал с множеством окон, 5-этажный кирпичный жилой дом 1960 года постройки, отдельный вход с торца дома; планировка – зальная, бывший спортклуб; состояние отделки – под восстановительный ремонт, инженерные коммуникации – централизованные (обесточены), два санузла, высота потолков 2,50м. Без реновации, соседние дома под реновацией. В ДКП полная сумма, в том числе НДС, рассрочка оплаты на 2 месяца. Кадастровая стоимость 13,3 млн.руб. Осмотр по предварительной договорённости, имеется видеобзор. Предложение ограничено по времени.

Объект продается на приватизационных электронных торгах в формате «на понижение цены», что вполне удобный вариант приобретения за экономически разумную цену.

Подробнее об объекте, формате приобретения, нашем сотрудничестве – по телефону, при встрече. Для продуктивного диалога мы на связи в любое время.

Информация

Продается ПСН площадью 246.2 кв.м. Москва, цена 6 400 000 руб.

Источник информации:

https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2462_kv_moskva_ul_akademika_komarova_11a_6889743872/

Табл. 13. Объекты-аналоги

Характеристика	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Контактная информация		+7 (916) 368-16-80	+7 (915) 131-54-04	+7 (958) 757-75-84
Адрес местоположения	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14	г. Москва Тимирязевский, ул. Всеволода Вишневого, д. 10, ул. Мещерикова, д. 4, к. 2	г. Москва, ул. Коккинаки, д. 2	г. Москва, ул. Академика Комарова, д. 11а
Локальное местоположение	Центр деловой активности города	Окраина города	Центр деловой активности города	Окраина города
Площадь здания, кв. м	571,4	405,7	255,4	246
Стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)		14 900 000	9 834 000	6 400 000
Стоимость объекта, руб. (без учета НДС)		12 416 667	8 195 000	5 333 333
Стоимость за 1 кв. м объекта, руб. (без учета НДС)		30 606	32 087	21 663
Дата продажи (предложения)	Февраль 2023 г.	Февраль 2023 г.	Февраль 2023 г.	Февраль 2023 г.
Назначение помещения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Состояние помещения		Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Этаж	1 - 3 этаж	-1 этаж	-1 этаж	-1 этаж
Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Источник информации: анализ Оценщиков

4.4.5. Корректировка цен аналогов и расчет справедливой стоимости

Методика корректировки

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие корректировки с целью доведения их состояния до состояния каждого оцениваемого объекта.

Торг

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на снижение цены во время торга была определена Оценщиками на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы

объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода» (таблица 203, стр. 288) с учетом текущего состояния рынка производственно-складской недвижимости города Москвы и составила -11,5% (объекты свободного назначения).

Условия рынка

Условия рынка подразумевают изменение цены во времени и учитывается в том случае, если для расчета рыночной стоимости объекта использована информация, существенно отстоящая от даты оценки. В данном случае ценовая информация по аналогам находится близко к дате оценки, корректировка по данному фактору не требуется.

Передаваемые права

Передаваемые права на объекты оценки и объекты аналоги одинаковые, внесение корректировки не требуется.

Условия финансирования

Условия финансирования и предполагаемой сделки равны – открытый рынок, единовременный платеж, корректировку вводить не требуется.

Корректировка на местоположение

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:

- принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
- удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
- другие формы выделения значимости городских локаций.

2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:

- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

Размер поправки определяется на основании СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2021. Производственно-складская недвижимость.

Табл. 14. Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,74	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,75	0,86
Окраины города	0,74	0,67	0,81
Промзоны	0,77	0,70	0,83

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Зоны автомагистралей	0,82	0,75	0,88

Источник информации: СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2021. Производственно-складская недвижимость, ООО “Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки” под ред. к.т.н Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2021 г.

По выше приведенной таблице, Оценщик определил корректировку для аналогов №1 и №3.

Корректировка на площадь помещения

Корректировка на снижение цены во время торга была определена Оценщиками на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода» (таблица 58, стр. 167).

Табл. 15. Корректировка на площадь помещения

г. Москва (цены)								
Площадь, кв.м	аналог							
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	
Объект оценки	0-300	1,00	1,11	1,20	1,43	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,90	1,00	1,08	1,29	1,45	1,58	1,64
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,19	1,34	1,46	1,51
	1000-5000	0,70	0,78	0,84	1,00	1,12 >	1,22	1,27
	5000-10000	0,62	0,69	0,75	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,63	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,61	0,66	0,79	0,88	0,96	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода (таблица 58, стр. 167)

Корректировка на качество отделки

Поскольку объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии и требует значительного ремонта, необходимо внесение корректировки.

Данная поправка была определена Оценщиками на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода» (таблица 156, стр. 224).

Корректировка на этаж

Этаж расположения помещения является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей недвижимости. Наименьшим спросом пользуются помещения на первых этажах домов (за исключением случаев, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения. Тогда недостаток превращается в преимущество). Последние этажи помещений, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к помещению со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Корректировка определена на основе данных представленных в табл. ниже.

Табл. 16. Значения корректирующих коэффициентов

г. Москва и Московская область			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,10
	подземная часть	0,91	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода (таблица 102, стр. 191)

С учетом границ доверительного интервала значений корректирующих коэффициентов, указанных в «СПРАВОЧНИКЕ ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2021, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Оценщик определил корректировку на этаж для аналогов №1 и №3, расположенных в подвальной и цокольном этаже, в размере 10%.

Остальные корректировки

По всем остальным характеристикам аналоги практически не отличаются от оцениваемого объекта, корректировки не применялись.

Выделение стоимости земельного участка

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её службы неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости была определена Оценщиками на основании статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3051-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>) и составила 14%.

Веса аналогов

При определении стоимости 1 кв. м методом сравнительного анализа продаж, ценам сравниваемых объектов, полученным в результате корректировок, были приданы удельные веса в зависимости от количества и качества внесенных корректировок.

Расчет справедливой стоимости Объектов оценки

После обоснования корректировок осуществлены расчеты, приведенные в нижеследующих таблицах, в которых показаны последовательность внесения поправок, скорректированные цены аналогов и рассчитана стоимость Объектов.

Табл. 17. Оценка стоимости объекта оценки №1

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, помещ. 1/1	г. Москва Тимирязевский, ул. Всеволода Вишневого, д. 10, ул. Мещерикова, д. 4, к. 2	г. Москва, ул. Коккинаки, д. 2	г. Москва, ул. Академика Комарова, д. 11а
Стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)		14 900 000	9 834 000	6 400 000
Стоимость объекта, руб. (без учета НДС)		12 416 667	8 195 000	5 333 333
Площадь, кв. м	571,4	406	255	246
Стоимость за 1 кв. м объекта, руб. (без учета НДС)	Подлежит определению	30 606	32 087	21 663
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-11,5	-11,5	-11,5
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		27 085,9	28 396,9	19 171,4
Дата оценки / Дата (предложения)	Февраль 2023 г.	Февраль 2023 г.	Февраль 2023 г.	Февраль 2023 г.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		27 085,9	28 396,9	19 171,4
Назначение здания	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		27 085,9	28 396,9	19 171,4
Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		27 085,9	28 396,9	19 171,4
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		27 085,9	28 396,9	19 171,4
Место нахождения	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, помещ. 1/1	г. Москва Тимирязевский, ул. Всеволода Вишневецкого, д. 10, ул. Мещерикова, д. 4, к. 2	г. Москва, ул. Коккинаки, д. 2	г. Москва, ул. Академика Комарова, д. 11а
Локальное местоположение (удаленность от метро)	Центр деловой активности города	Окраина города	Центр деловой активности города	Окраина города
Корректировка, %		19	0	19
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		32 210,3	28 396,9	22 798,4
Площадь, кв. м	571,4	406	255	246
Корректировка, %		0	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		32 210,3	25 557,2	20 518,6
Состояние отделки помещения	Неудовлетворительно	Неудовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Корректировка, %		0	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		32 210,3	22 234,8	17 851,2
Этаж	1 - 3 этаж	-1 этаж	-1 этаж	-1 этаж
Корректировка, %		10	10	10
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		35 431,3	24 458,3	19 636,3
Прочие особенности	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		35 431,3	24 458,3	19 636,3
Общая корректировка в % от цены предложения		16	24	9
Весовой коэффициент		0,339	0,257	0,404

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 кв. м общей площади Объекта, руб.	26 225,79			
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, руб.	14 985 416,49			
Доля стоимости прав на земельный участок, руб.	0,14			
Справедливая стоимость прав на земельный участок, руб.	2 097 958,31			
Справедливая стоимость нежилого помещения, руб.	12 887 458,18			

Источник информации: расчеты Оценщиков

Табл. 18. Оценка стоимости объекта оценки №2

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14	г. Москва Тимирязевский, ул. Всеволода Вишневого, д. 10, ул. Мещерикова, д. 4, к. 2	г. Москва, ул. Коккинаки, д. 2	г. Москва, ул. Академика Комарова, д. 11а
Стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)		14 900 000	9 834 000	6 400 000
Стоимость объекта, руб. (без учета НДС)		12 416 667	8 195 000	5 333 333
Площадь, кв. м	260,4	406	255	246
Стоимость за 1 кв. м объекта, руб. (без учета НДС)	Подлежит определению	30 606	32 087	21 663
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-11,5	-11,5	-11,5
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		27 085,9	28 396,9	19 171,4
Дата оценки / Дата (предложения)	Февраль 2023 г.	Февраль 2023 г.	Февраль 2023 г.	Февраль 2023 г.
Корректировка, %		0	0	0

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./сотка		27 085,9	28 396,9	19 171,4
Назначение здания	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		27 085,9	28 396,9	19 171,4
Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		27 085,9	28 396,9	19 171,4
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		27 085,9	28 396,9	19 171,4
Место нахождения	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14	г. Москва Тимирязевский, ул. Всеволода Вишневого, д. 10, ул. Мещерикова, д. 4, к. 2	г. Москва, ул. Коккинаки, д. 2	г. Москва, ул. Академика Комарова, д. 11а
Локальное местоположение (удаленность от метро)	Центр деловой активности города	Окраина города	Центр деловой активности города	Окраина города
Корректировка, %		19	0	19
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		32 210,3	28 396,9	22 798,4
Площадь, кв. м	260,4	406	255	246
Корректировка, %		11	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		35 753,4	28 396,9	22 798,4
Состояние отделки помещения	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		15	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		41 095,8	28 396,9	22 798,4

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж	1 этаж	-1 этаж	-1 этаж	-1 этаж
Корректировка, %		10	10	10
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		45 205,4	31 236,6	25 078,3
Прочие особенности	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		45 205,4	31 236,6	25 078,3
Общая корректировка в % от цены предложения		48	3	16
Весовой коэффициент		0,139	0,480	0,381
Стоимость 1 кв. м общей площади Объекта, руб.	30 837,2			
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, руб.	8 030 002,00			
Доля стоимости прав на земельный участок, руб.	0,14			
Справедливая стоимость прав на земельный участок, руб.	1 124 200,28			
Справедливая стоимость нежилого помещения, руб.	6 905 801,72			

Источник информации: расчеты Оценщиков

Далее была рассчитана справедливая стоимость прав на земельный участок под зданием, в состав которого входят оцениваемые нежилые помещения.

Табл. 19. Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Объект	Справедливая стоимость, руб.
1	Доля стоимости прав на земельный участок, относящаяся к Объекту оценки №1	2 097 958,31
2	Доля стоимости прав на земельный участок, относящаяся к Объекту оценки №2	1 124 200,28
Итого:		3 222 158,59

Источник информации: расчеты Оценщиков

Таким образом, согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, составляет на 03.02.2023 г. (без учета НДС) :

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.
1	Нежилые помещения. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, помещ. 1/1. Номер этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3. Площадь: 571,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:3586	12 887 458,18 (Двенадцать миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч четыреста пятьдесят восемь рублей 18 копеек)
2	Нежилое помещение общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, кадастровый номер 77:01:0004037:3587, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д.13, стр.14	6 905 801,72 (Шесть миллионов девятьсот пять тысяч восемьсот один рубль 72 копейки)
3	Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.	3 222 158,59 (Три миллиона двести двадцать две тысячи сто пятьдесят восемь рублей 59 копеек)

4.5. Согласование результатов оценки

Поскольку при оценке объекта был применен только один подход (сравнительный), то производить согласование результатов не требуется.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (пункт 14), результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Таким образом, с учетом округления до десятков тысяч рублей, справедливая стоимость объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 03.02.2023 г. составляет (без учета НДС):

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
1	Нежилые помещения. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, помещ. 1/1. Номер этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3. Площадь: 571,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:3586	12 890 000,00	(Двенадцать миллионов восемьсот девяносто тысяч рублей 00 копеек)
2	Нежилое помещение общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, кадастровый номер 77:01:0004037:3587, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д.13, стр.14	6 910 000,00	(Шесть миллионов девятьсот десять тысяч рублей 00 копеек)
3	Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.	3 220 000,00	(Три миллиона двести двадцать тысяч рублей 00 копеек)
Итого:		23 020 000,00	(Двадцать три миллиона двадцать тысяч рублей 00 копеек)

5. Заключение и выводы о стоимости

Справедливая стоимость объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 03.02.2023 г., составляет (без учета НДС)

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
1	Нежилые помещения. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, помещ. 1/1. Номер этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3. Площадь: 571,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:3586	12 890 000,00	(Двенадцать миллионов восемьсот девяносто тысяч рублей 00 копеек)
2	Нежилое помещение общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, кадастровый номер 77:01:0004037:3587, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д.13, стр.14	6 910 000,00	(Шесть миллионов девятьсот десять тысяч рублей 00 копеек)
3	Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.	3 220 000,00	(Три миллиона двести двадцать тысяч рублей 00 копеек)
Итого:		23 020 000,00	(Двадцать три миллиона двадцать тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик



Бурдюгов В. В.

Оценщик

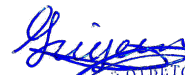


Григорян Г. Р.

03 февраля 2023 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Григорян Г. Р.



Список использованных источников

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО).

Международные Стандарты Оценки, 2017 г., Лондон, Великобритания.

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

Ермаченков С.Г. «Стоимость имущества и срок его реализации». М., 2010.

СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2021. Производственно-складская недвижимость, ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки» под ред. к.т.н Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2021 г.

Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости.

Копия Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949.

Копия Дополнительного соглашения от 12.01.2023 г. к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949.

Интернет-сайты <http://www.realestate.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru> и др.

Приложение 1. Копии документов Оценщиков



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rostreeestr@rostreeestr.ru, http://www.rostreeestr.ru

26.04.2021 № 07-02401/21

на № б/н от 16.04.2021

Исполнительному директору
Ассоциации «Русское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

1-й Басманный пер., д. 2А,
г. Москва, 105066

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент – Козырь Юрий Васильевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

- М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 5 экземплярах
экз. 1



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srroo.ru | Web: www.srroo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



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

Григоряна Гарегина Рафаэловича

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «31» июля 2007 г. за регистрационным номером 000507

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №018475-1 от 29.01.2021. Оценка недвижимости, действителен до 29.01.2024;
- №018474-2 от 29.01.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 29.01.2024;
- №018473-3 от 29.01.2021. Оценка бизнеса, действителен до 29.01.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр корпоративных решений" (ИНН 9705008380)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 27 лет

Информации о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

- Диплом №ПШ 656739 от 19.12.2006 Государственный университет по землеустройству (переподготовка в области оценки);
- Диплом №ШВ 220636 от 25.06.1993 Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (высшее)

Информации о наличии дисциплинарных взысканий: В течение 2 (двух) лет в отношении оценщика со стороны РОО в количестве 2 (двух) и более раз мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Сведения о поступивших жалобах на нарушение членом РОО требований законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности:

- Жалоба от 22.05.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о применении меры дисциплинарного воздействия;
- Жалоба от 27.08.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о не применении меры дисциплинарного воздействия

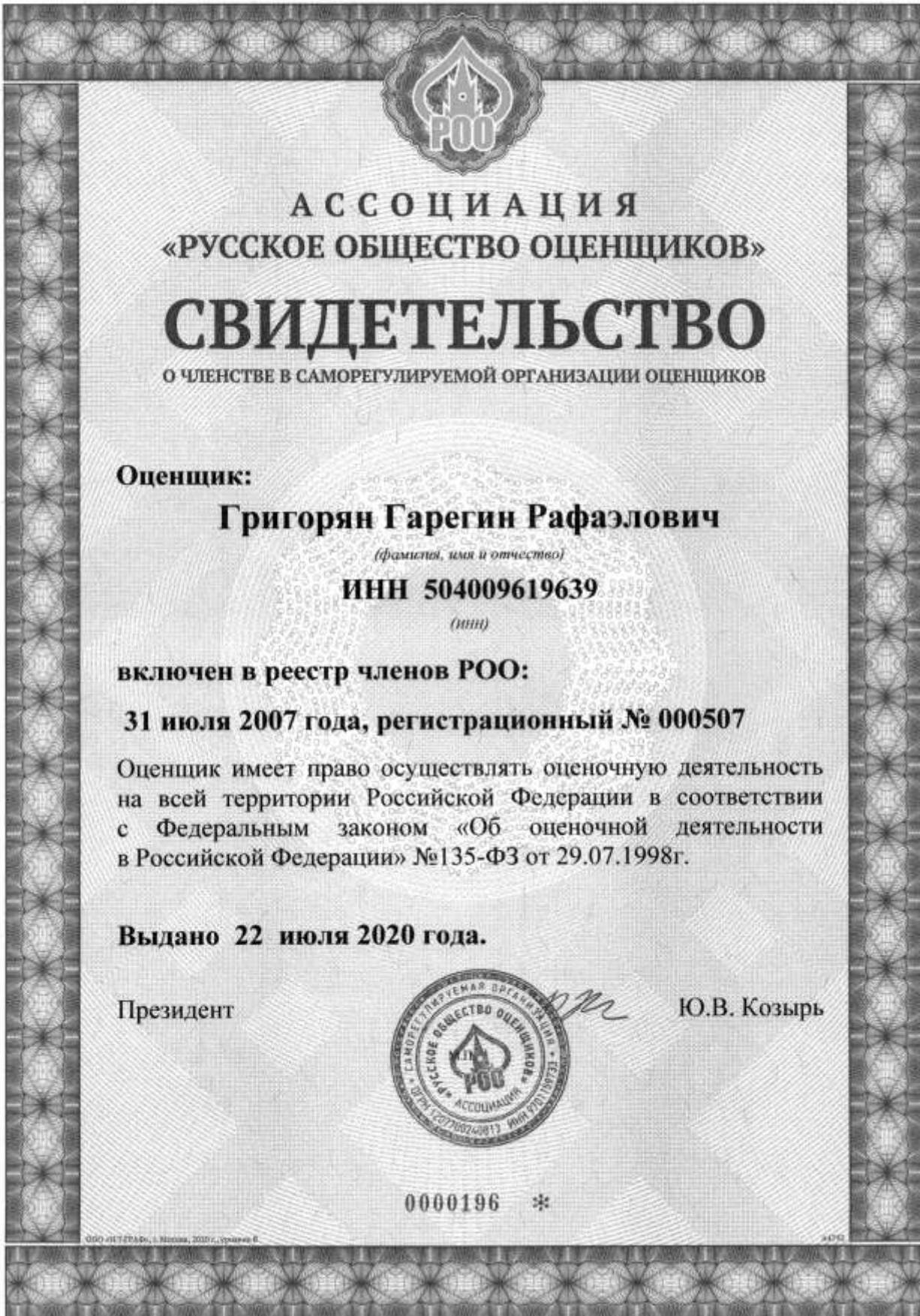
Данные сведения предоставлены по состоянию на 10 января 2023 г.

Дата составления выписки 10 января 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков





Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер: 001PIL-585594/2022

СТРАХОВЩИК: ПАО «Группа Ренессанс Страхование»
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11, эт. 10, пом. 121.
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Григорян Гарегин Рафаэлович,
паспорт 46 16 378567, выдан 26.10.2016г. ТП № 2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское. ИНН 504009619639
г. Москва, Волгоградский пр-т, д.78, кв.120

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «28» июня 2022 г. по «27» июня 2023 г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: 1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса)

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ): Не установлена

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2022 года.
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «17» июня 2022 года.

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И
ОГОВОРКИ**

- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования
- Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает что
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен с ними и обязуется их выполнять
- в полном объеме получить информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КСН (СБ РФ) Протокол от 9 августа 2018 г. №18/ДН-134
- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страхования, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресу, телефону, указанному в настоящем Договоре (Полисе)
- информация об адресе офиса Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страхового случая и иных сообщений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефону Страховщика, указанному в настоящем Договоре (Полисе)
- Услуги страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложением к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК:
ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика:
(Доверенность №2022/125 от 21.04.2022г.)
МП

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Григорян Гарегин Рафаэлович

подпись

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ☒ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srroo.ru | Web: www.srroo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

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

Бурдюгова Вячеслава Владимировича

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(Ф.И.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 07 » августа 2007 г. за регистрационным номером 000564

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №018472-1 от 29.01.2021, Оценка недвижимости, действителен до 29.01.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр корпоративных решений" (ИНН 9705008380)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 27 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 491680 от 04.03.2005 МИПКК МГТУ им. Н. Э. Баумана (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №РВ 399190 от 14.06.1988 Московский институт стали и сплавов (высшее)

Информация о наличии дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 10.01.2023 мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Сведения о поступивших жалобах на нарушение членом РОО требований законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: Жалоба от 22.05.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о не применении меры дисциплинарного воздействия

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10 января 2023 г.

Дата составления выписки 10 января 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков





Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер: 001PIL-585590/2022

СТРАХОВЩИК: ПАО «Группа Ренессанс Страхование»
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11, эт. 10, пом. 121.
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Бурдюгов Вячеслав Владимирович**, ИНН 773700145593
паспорт 45 08 №200567, выдан 13.09.2006 г., Паспортно-Визовым Управлением Главного Управления
Внутренних Дел г. Москва
г. Москва, ул. Циолковского д.7, кв. 413

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «28» июня 2022 г. по «27» июня 2023 г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: 1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): **10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей** по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
Не установлена

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ): **5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.**

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2022 года.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «17» июня 2022 года.
- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
- Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что:
- получил Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомился, согласен с ними и обязуется их выполнять.
- в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Взаимо стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховых организаций упр. Решением КШН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018г. №08/НП-24.
- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
- уведомил об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращениях, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещен на официальном сайте Страховщика и может быть получены при обращении по телефону Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
- Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.


СТРАХОВЩИК: ПАО «Группа Ренессанс Страхование»
От Страховщика: _____ /Гайсенко, А.В./
(Доверенность №2022/125 от 21.04.2022г.)
М.П.

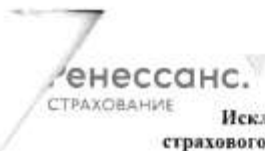
СТРАХОВАТЕЛЬ: **Бурдюгов Вячеслав Владимирович**
_____ /подпись/

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Номер Договора	001PIL-581312/2022
Страховщик	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12. Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 14.10.2021г. бессрочно
Страхователь	ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9
Предмет Договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения и пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (срок действия Договора)	с «15» апреля 2022 г. по «14» апреля 2023 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Ретроактивный период	- после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов ответственности, 100.000.000,00 рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования и 40.000.000,00 рублей по одному (каждому) страховому случаю; - после «15» апреля 2019 г., в пределах лимитов ответственности, установленных настоящим Договором страхования.
Лимит ответственности Страховщика	100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования, в том числе 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.
Франшиза (безусловная)	0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.
Страховая премия, порядок оплаты	35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей. Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» апреля 2022 года. В случае неоплаты Страхователем всей суммы страховой премии или оплаты Страхователем страховой премии в размере меньшем, чем установлено настоящим Полисом, Полис считается не вступившим в силу, Стороны не несут по нему обязательств.

	<p>Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя и Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Генессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (Приложение 1) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора.</p> <p>В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор.</p>
<p>Объект страхования</p>	<p>Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
<p>Страховой случай</p>	<p>Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.</p>
<p>Выгодоприобретатели</p>	<p>Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третьи лица, которым причинен вред, в связи с осуществлением Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), оценочной деятельности.</p>
<p>Объем страхового покрытия</p>	<p>В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц; 2) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика; 3) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая; 4) Расходы по ведению в судебных органах дел о возмещении причиненного ущерба по предполагаемым страховым случаям, в том числе, расходы на оплату адвокатов, в размере, оговоренном в договоре страхования; <p>Расходы, указанные в п.п. 3-4 настоящего Раздела, возмещаются Страховщиком только при условии, что они были произведены Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) во исполнение письменных указаний Страховщика, или с его письменного согласия, в размере, не превышающем 10% от суммы реального ущерба.</p>
<p>Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-581312/2022</p>	<p>2</p>



Исключения из страхового покрытия

В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:

- Ущерб причиненный потерпевшему третьему лицу, вследствие осуществления Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Изменение условий Договора

Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления дополнений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.

Специальные условия и оговорки

1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
 2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что:
 - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять.
 - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24.
 - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
 - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре.
 Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре.
 3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в г. Москве 04 апреля 2022 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Приложения:

1. «Правила страхования ответственности оценщиков» АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г.

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик: ПАО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН/КПП 7725497022/772501001 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12. Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзенбанк», Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700 Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com

Страхователь: ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380 КПП770501001, ОГРН 5147746403239. Место нахождения: 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9. р/с 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва к/с 3010181020000000593, БИК 044525593 тел. +7 495 646-0462

Страховщик:
 (Полченкова И.Г., на основании доверенности №2020/1063 от 03.09.2020г.).

М.П.

Страхователь:
 (Полченкова И.Г., на основании доверенности №2020/1063 от 03.09.2020г.).
 ФИО, должность, основание полномочий
 М.П.

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица с келорым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-581312-2022

Приложение 2. Копии документов на Объекты оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 2
	Всего листов выписки: 4
18.08.2022г.	
Кадастровый номер:	77-01-0004037-3586
Номер кадастрового квартала:	77-01-0004037
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 782/2; Условный номер 19951
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, помещ. 1/1
Площадь, м ² :	571.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	66515468.35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0004037:1040
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего листов выписки: 4
18.08.2022г.	
Кадастровый номер: 77:01-0004037:3586	
Получатель выписки: Золотарев Михаил Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Краснопресненский", 7703551413	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ
	И.П.
	ИНДИВИДУАЛ, ФИМИЛИЯ

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
	вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2:	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
18.08.2022г.			
Кадастровый номер:	77:01:0004037:3586		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Краснопресненский", данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0004037:3586-77/05/1/2022-2 17.08.2022 17:58:06
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		18.08.2022 14:09:43
	номер государственной регистрации:		77:01:0004037:3586-77/05/1/2022-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2022 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции", ИНН: 7703551413, ОГРН: 1057747030000
	основание государственной регистрации:		Правила Доверительного управления, № 0493-79417163, выдан 28.03.2006
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-1, выдан 21.12.2006
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-2, выдан 24.01.2008
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-3, выдан 21.08.2008
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-4, выдан 17.12.2009

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
18.08.2022г.			
Кадастровый номер: 77:01:0004037:3586			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и силу закона согласия третьего лица, органа;	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-5, выдан 28.07.2011		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-6, выдан 07.07.2015		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-7, выдан 22.06.2020		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-8, выдан 07.09.2020		
6	Заключенные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Приморитизация и сведения о наличии поступивших, но рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Раздел 1

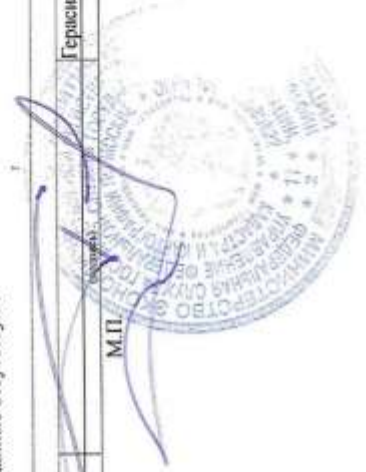
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		<small>Имя объекта недвижимости</small>	
Лист № <u>29.12.2018</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		<u>77:01:0004037:3587</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>77:01:0004037</u>			
Дата присвоения кадастрового номера: <u>17.02.2014</u>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>Условный номер: 144826, Инвентарный номер: 788/3</u>			
Адрес: <u>г.Москва, ул.Звенигородская 2-Я, д.13, стр.14</u>			
Площадь, м²: <u>260.4</u>			
Наименование: <u>Нежилое помещение</u>			
Назначение: <u>Нежилое помещение</u>			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: <u>Этаж № 1</u>			
Вид жилого помещения: <u>данные отсутствуют</u>			
Кадастровая стоимость (руб.): <u>14930536.57</u>			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <u>77:01:0004037:1040</u>			
Виды разрешенного использования: <u>данные отсутствуют</u>			
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: <u>данные отсутствуют</u>			
Статус записи об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</u>			
Особые отметки: <u>этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 4 В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0004037:3587 отдан приоритет. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0004037:2126 присвоен статус «Архивный».</u>			
Получатель выписки: <u>Владельцы: Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Краснопресненский" под управлением ООО "Управляющая компания "Реальные инвестиции"</u>			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, печать)</small>		Герасимов И. В. <small>(подпись, печать)</small>	

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(наименование помещения)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
29.12.2018			
Кадастровый номер:		77:01:0004037:3587	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Краснопресненский" под управлением ООО "Управляющая компания "Реальные инвестиции" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01-0004037:3587-77/01/2018-2 от 29.12.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилого помещения от 01.11.2018; Дополнительное соглашение к Договору от 01 ноября 2018г купли-продажи нежилого помещения от 09.11.2018 №1		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, г.Москва, ул.Звенигородская 2-Я, д.13, стр.14, када.№ 77:01-0004037:3587, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 260, 4 кв.м		
дата государственной регистрации:	29.12.2018		
номер государственной регистрации:	77:01-0004037:3587-77/01/2018-3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен		
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции", ИНН: 7703551413		
основание государственной регистрации:	Заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 15.11.2018 №77/011/227/2018-6726, выдавший орган: Акционерное общество "Компания Панаято" (Булаков Вячеслав Вячеславович); Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции"- Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Краснопресненский" (Булаков Вячеслав Вяче		
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		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(подпись, фамилия)	
		Герасимов И. В.	
		М.П.	



Плани расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)	
Помещение	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов выписки: _____
29.12.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0004037:3587
<p>Номер этажа (этажей): <u>Этаж № 1</u></p> <p>1 этаж</p> <p>Звенигородская 2_я ул д13 с14</p>	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	
Герасимов И. В. <small>(подпись, фамилия)</small>	

8x 295
от 28.02.2019

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА**
предоставляемого правообладателям зданий, сооружений
(помещений в них), расположенных на земельном участке

№ М - 011 - 01/2019
(Номер договора)
02 02 2019
(Число) (Месяц) (Год)
77:01:0004037:19
(Кадстровый №)
01/02/08396
(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Владислава Ткаченко Владислав Ткаченко, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 26 декабря 2018, зарегистрированной в реестре за № 77/01/0004037/19-002/2018-002, с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» Д.У.** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» под управлением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» (ООО «УК «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»), именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице генерального директора Алексея Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращениями ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» от 27 февраля 2019 г. № 33-5-22724/19-(0)-0, от 28 февраля 2019 г. № 33-5-22858/19-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участком», площадью 340 (триста сорок) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0004037:19, имеющий адресный ориентир: г. Москва, 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр. 14, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

Арендатору I – для эксплуатации помещения в здании под производственные цели в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

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

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

1.4. Арендаторы не возражают против вступления в Договор иных правообладателей частей здания/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды.

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

1.5. Арендаторы Участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования 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/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования Участком.

1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к Договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На Участке расположено нежилое здание общей площадью 831,8 кв.м по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Звенигородская 2-Я, д. 13, стр. 14, в котором Арендатору I принадлежит на праве доверительного управления нежилое помещение площадью 260,4 кв.м (этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 4) (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28 февраля 2019 г. № 77/100/137/2019-36289; запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 декабря 2018 г. № 77:01:0004037:3587-77/011/2018-3).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 27 февраля 2068 г.

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

3

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.

Вступившие 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.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата Арендатору 1 начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору и вносится Арендаторами ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение.

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

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

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

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

4

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

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

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

3.6. При передаче Арендатором/Арендаторами арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.*

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендаторам:

4.1. Использовать Участок в соответствии с целью предоставления.

4.2. 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/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договора/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, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.3. С соблюдением правил настоящего Договора уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.*

4.4. В двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.5. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.6. Обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого

специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.7. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора 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 и приложенным комплектом 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 Участок в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.*

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленных Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендаторы обязаны:

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

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

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного надзора и муниципального контроля за использованием и охраной

земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих соответствующему Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.11. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов.

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) 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.

5.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
 - осуществления самовольного строительства на Участке;
 - использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
 - неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
 - использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
 - осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
 - по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.
- 6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество соответствующего Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

6.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (целевого) использования Участка.

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

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнить в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.8 настоящего Договора 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 соответствующий 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 соответствующим 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 Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.*

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине соответствующего Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, такой Арендатор уплачивает

Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

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.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендаторы обязаны принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий 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 Арендаторы продолжают использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Сторону за три месяца.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

9

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

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 – Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
- 2 – Расчет арендной платы
- 3 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

10

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР 1:
Департамент городского имущества города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 123022, г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1	Почтовый адрес: 123022, г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13
ИНН/КПП 7705031674/770301179, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7703551413 / 770301001 ОКПО 77488058
Расчетный счет № 40201810200000000179 в Отделение 1 Москва	Расчетный счет № 40701810500000011752 в Филiaal № 7701 Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810345250000745
БИК 044583001	БИК 044525745
Телефон (495) 777-77-77	Телефон: 8 (499) 244-07-53

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

От Арендатора 1:

Генеральный директор ООО «УК «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

« _____ » _____ 201_ года
 м.п.



А.А. Асеев
 _____ 201_ года

* Не применяется на период действия Федерального закона от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ.

Приложение 1 к Договору
 М-01- 10/30/2019
 от 09.09.2019 2019 г.

(Копии документов, оформленные заявителем)

Листок 1

Испытан на Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объекты недвижимости
 с указанием об основных характеристиках объекта недвижимости

Кадастровый учет

Лист № Листов Дата подачи заявления Дата принятия решения

Кадастровый номер: 77-01-0060017-19

Номер кадастрового объекта: 77-01-0060017

Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости: 31.01.2007

Решение государственного кадастрового учета:

Адрес: Российская Федерация, г. Москва, ул. Звенигородская, д. 13, стр. 14

Площадь: 104,49 кв. м

Классификация объекта: 104-05/02-01

Классификация объекта по классификации объектов недвижимости: 77-01-0060017-1932

Классификация объекта по классификации объектов недвижимости:

Вид разрешенного использования: Земельный участок для размещения объектов недвижимости

Суть сделки (объект недвижимости):

Объем сделки:

Подручные документы:

Итого:

М.П.

Листок 3

Испытан на Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объекты недвижимости
 с указанием об основных характеристиках объекта недвижимости

Кадастровый учет

Лист № Листов Дата подачи заявления Дата принятия решения

Кадастровый номер: 77-01-0060017-19

Лист (страница, зона) земельного участка:

Итого:

М.П.

Приложение 2 к Договору
№ М-01- 058889
от «29» апреля 2016 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01- 058889

Арендатор 1: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» Д.У. Закрытым
паявым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский»
Адрес участка: г. Москва, 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр. 14
Кадастровый номер 77:01:0004037:19

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	340
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	10 445 932,20
1.3. Доля Арендатора 1 для расчета арендной платы	кв. м	106,44
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата*	руб.	49 052,87

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
- 2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105022028001120,
ОКТМО 45 380 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года
ФЛС № М-01- 058889-001. НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», от 29 ноября 2016 г. № 791-ПП «Об утверждении результата государственной

кадастровой оценки земель города Москвы», и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и
земельно-правовых отношений
Департамента городского имущества
города Москвы

От Арендатора 1:
Генеральный директор
ООО «УК «РЕАЛЬНЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Краснопресненский»

« » _____ 201 года _____ м.п. _____ 201 года



расположенных на земельном участке»

2. По тексту договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 слово «Арендаторы» читать в единственном числе в соответствующих падежах.

3. В п.1.1 раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 установить цель предоставления земельного участка: для целей эксплуатации здания под производственные цели в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

4. Пункт 1.3, раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 изложить в следующей редакции:

«1.3 Установленное разрешенное использование и цель предоставления Участка могут быть изменены или дополнены на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.»

5. Пункты 1.4, 1.5, раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 исключить.

6. В пункте 1.7. «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 слова «, в котом Арендатору 1 принадлежит на праве доверительного управления нежилое помещение площадью 260,4 кв.м (этаж 1, помещение 1 – комната с 1 по 4) (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28 февраля 2019 г. № 77/100/137/2019-36289; записи в Едином государственном реестре недвижимости от 29 декабря 2018 г. № 77:01-0004037-3587-77/011/2018-3)» исключить.

7. Изложить пункты 2.3, 2.4 раздела 2 «Срок действия договора» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 в следующей редакции:

«2.3. Праваотношения 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».

8. Пункт 3.3, раздела 3 «Арендная плата» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 изложить в следующей редакции:

«3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении к настоящему Договору Приложение является составной и неотъемлемой частью настоящего договора».

9. Пункт 4.1, раздела 4 «Особые условия» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 изложить в следующей редакции:

«4.1. Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования».

10. Дополнить пункт 5.1, раздела 5 «Права и обязанности арендатора» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 подпунктом 5.1.1. изложив его в следующей редакции:

«5.1.1. Использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы»

11. В пункте 8.1 раздела 8 «Изменение, расторжение и прекращение договора» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 второй, третий абзацы – исключить.

12. Приложение к договору аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 по расчету арендной платы изложить с 17.08.2022 в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой

частью договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949.

13. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949.

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

15. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в форме электронного документа.

16. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	Арендатор
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1	Юридический адрес: 123022, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, помех. 1, ком. 1
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1	Почтовый адрес: 123022, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, помех. 1, ком. 1
ИНН 7705031674, КПП 770301001 ОКПО 16412348.	ИНН/КПП 7703551413/ 770301001
Лицевой счет № 0307111000450284, в ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва Расчетный счет (ЕКС) № 40102810545370000003 Календарный счет 03221643450000007300 БИК 004525988	Расчетный счет № 40701810500760000180 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва корреспондентский счет № 30101810145250000411 БИК 044525411

17. Подпись Сторон

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

От Арендатора:
Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»

С.Б. Смирнов

А.А. Асеев

4

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-01-053949
от 12 января 2023 г.
к договору аренды
от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-053949.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»

Адрес участка: г. Москва, 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр. 14
Кадастровый номер: 77:01 0064037-19

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	340
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2022	руб.	10 723 844,80
1.2.1. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2023	руб.	10 841 722,80
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 17.08.2022	руб.	160 857,67
1.5.1. Годовая арендная плата* с 01.01.2023	руб.	162 622,80

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется владельцем самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕШЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

2.2. Пени 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 ключевой ставки ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы д/с 0473,2071000)

ИНП 7705031674 КПП 770301001

Наименование Банка получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве

БИК получателя 004525988

Счет банка получателя 40102810545370000003

Счет получателя 03100643000000017300

КБК 0711105011028001120 ОКТМО

Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года ФЛС

№ М-01-053949. НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!

*реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, являются владельцем самостоятельно.

4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы производится на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы

С.Б. Смирнова

И.О. Дроздова.П.И.

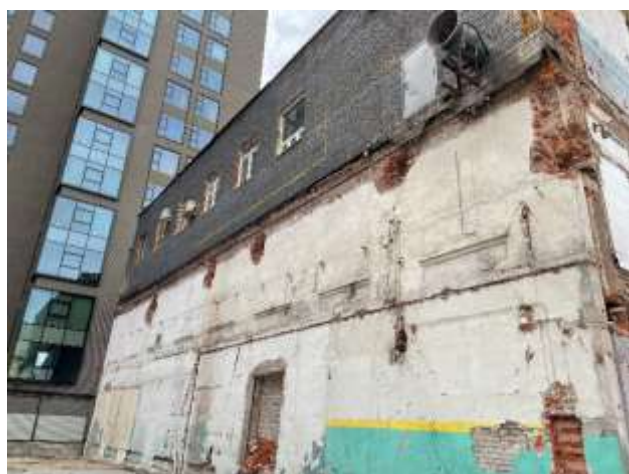
От Арендатора:

Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью «Управляющая
компания «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Краснопресненский»

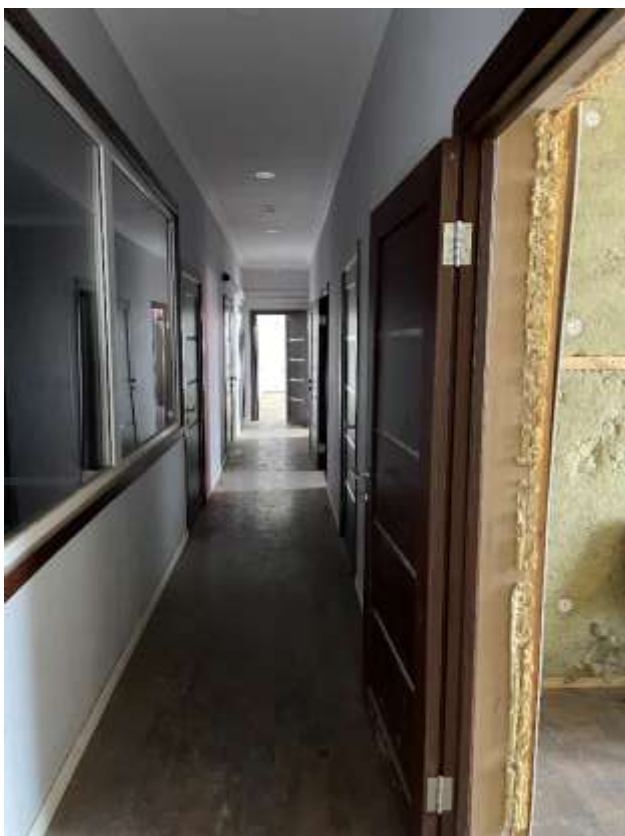
А.А. Асеев

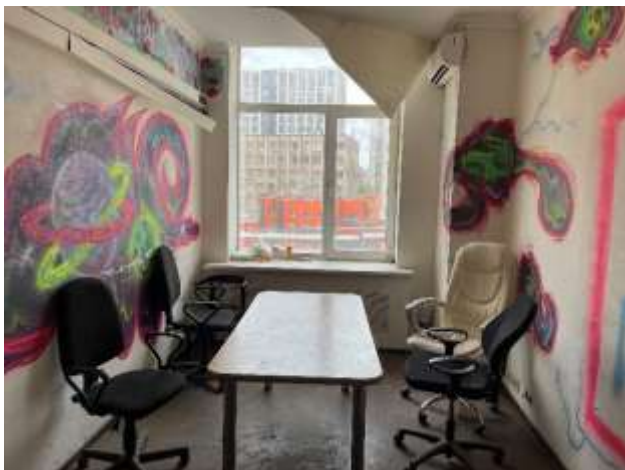
Приложение 3. Фотографии Объектов оценки

Внешний вид здания



Нежилое помещение с к.н. 77:01:0004037:3588









Нежилое помещение с к.н. 77:01:0004037:3587







Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

94 (Девяносто четыре)

лист а

Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»

 Г.Р. Григорян

