



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 № 250836

об оценке справедливой стоимости здания, назначение: нежилое, адрес:
Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3,
в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер:
77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по
договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений»

Заказчик: ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

Дата оценки: 28 августа 2025 г.

Дата составления отчета: 28 августа 2025 г.

Заключение об оценке

Генеральному директору
ООО «УК «Реальные инвестиции»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»
А.А. Асееву

Уважаемый Андрей Алексеевич!

На основании Договора ОЦ0902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г., дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС98 от 27.08.2025 г. и Задания на оценку №ОЦ0902-04/ДС98 от 27 августа 2025 г.

оценщик ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщик) провел оценку справедливой стоимости здания, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3, в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г. (далее – «Объект») 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).

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 28.08.2025 г. Датой составления Отчета является 28.08.2025 г. Целью оценки является 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».

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 Оценщика, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 28.08.2025 г. справедливая стоимость здания, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3, в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г., составляет (без учета НДС)

24 110 000,00 (Двадцать четыре миллиона сто десять 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: 28.08.2025 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 (28.08.2025 г.) прошло не более 6 месяцев.

28 августа 2025 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 ОБЪЕКТА 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 ОЦЕНЩИКЕ	11
1.6.1. Сведения о Заказчике.....	11
1.6.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	11
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	12
1.6.4. 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	12
1.7.3. Вид стоимости	12
1.7.4. Цель оценки.....	13
1.7.5. Дата осмотра объекта 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.....	13
1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	15
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	15
2.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	17
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	18
2.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.8. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ.....	19
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	28
3.3. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ.....	29
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	34
4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	37
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода	37
4.2.2. Применимость доходного подхода.....	39
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	40
4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода.....	40
4.3.2. Применимость затратного подхода	41

4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	42
4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода	42
4.4.2. Применимость сравнительного подхода и выбор метода	44
4.4.3. Описание этапов оценки	44
4.4.4. Выбор аналогов и основных ценообразующих параметров	44
4.4.5. Корректировка цен аналогов и расчет справедливой стоимости.....	48
4.4.6. Результаты применения сравнительного подхода.....	52
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	52
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ	53
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	78

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС98

г. Москва

«27» августа 2025 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/ДС98 от 27.08.2025 г.

Объект оценки	Здание. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14. Количество этажей: 3, в том числе подземных: 0. Общая площадь: 831,8 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Доверительное управление
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	1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки: 28.08.2025; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование, текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи).
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	28.08.2025 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.

Отчет об оценке справедливой стоимости здания, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3, в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.

	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-696569/2025, от 18.06.2025 г., срок действия полиса: с 28.06.2025 г. по 27.06.2026 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб. Исполнитель - Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, застраховало ответственность за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. в ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис страхования ответственности № 001PIL-692930/2025 от 02.04.2025 г., лимит ответственности 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, период страхования: с 15.04.2025 г. по 14.04.2026 г.
--	---

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 является Оценщик:

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 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 Оценщика в Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Применение стандарта МСФО 13 обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта 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, определяющей 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 Оценщику 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.

Оценщик, принимавший участие в выполнении работ по оценке, обладает 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.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика 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 Оценщика.

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика.

Оценщик разъяснил 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 Оценщиком с учетом цели оценки, требований законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также доступной для оценки информации.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», 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 Оценщике

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. Адрес юридического лица: 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 Оценщике, работающем на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщике

Оценщик	Бурдюгов Вячеслав Владимирович
Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования	114-165-942 37
Идентификационный номер налогоплательщика	773700145593
Почтовый адрес	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
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	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» № 035663-1 от 19.01.2024 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	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-696569/2025, от 28.06.2025 г., срок действия полиса: с 28.06.2025 г. по 26.06.2026 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2005 г.

Источник информации: данные Оценщика

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

Отчет об оценке справедливой стоимости здания, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3, в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.

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 оценщик заключил трудовой договор

Табл. 3. Сведения о юридическом лице

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН 5147746403239 от 24.11.2014 г.
Адрес юридического лица	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-692930/2025, от 02.04.2025 г., срок действия полиса: с 15.04.2025 г. по 14.04.2026 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.

Источник информации: данные Исполнителя

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил 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. 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 ОЦ0902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г., дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС98 от 27.08.2025 г. и Задания на оценку №ОЦ0902-04/ДС98 от 27 августа 2025 г.

1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В настоящем отчете проведена оценка здания, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3, в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г. 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 объекта оценки

Дата осмотра объекта оценки – 28.08.2025 г.

1.7.6. Дата оценки

Дата оценки – 28.08.2025 г.

1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 28.08.2025 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 здания, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3, в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г., составляет на 28.08.2025 г. (без учета НДС)

24 107 203,12 (Двадцать четыре миллиона сто семь тысяч двести три рубля 12 копеек).

1.7.9. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости здания, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3, в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г., составляет на 28.08.2025 г. (без учета НДС)

24 110 000,00 (Двадцать четыре миллиона сто десять 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 объекта оценки

2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки

При оценке была использована информация, полученная из следующих источников:

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

2.2. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

- копия выписки 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.

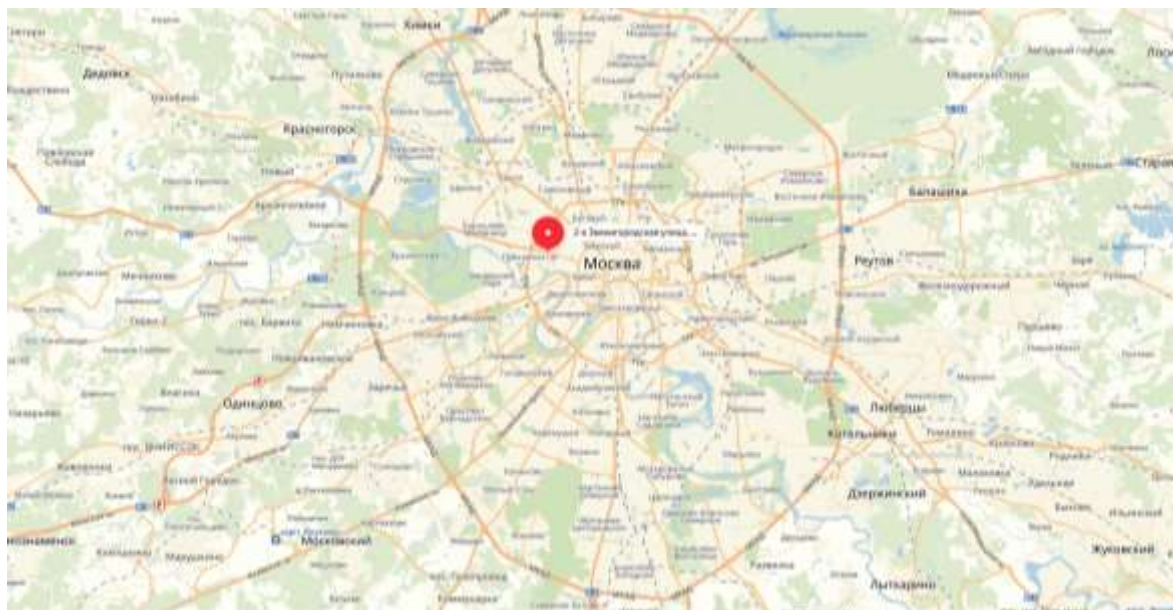
2.3. Общие сведения об объекте оценки

Объектом оценки является здание, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3, в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.

2.4. Местоположение объекта оценки

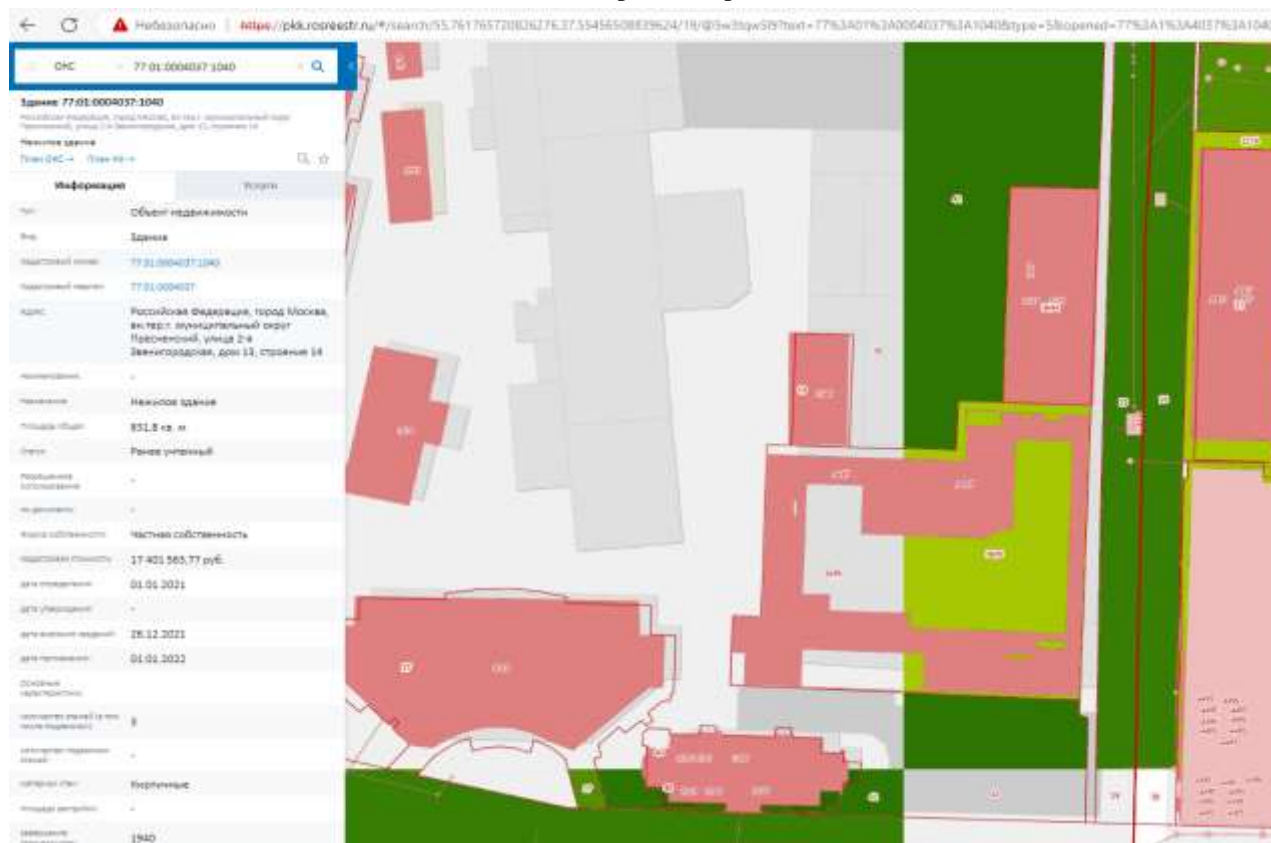
Местоположение объекта оценки показано на картах с последовательным приближением и детализацией окружения.

Рис. 1. Местоположение объекта оценки относительно г. Москва



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

Рис. 3. Местоположение объекта оценки на кадастровой карте



Отчет об оценке справедливой стоимости здания, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3, в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.

2.5. Количественные и качественные характеристики объекта

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 объекта оценки представлены в Приложении №3.

Табл. 4. Общие сведения об Объекте оценки

Показатель	Значение
Адрес Объекта	г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14
Тип объекта	Нежилое здание
Назначение	Производственно-складское
Площадь	831,8
Количество этажей	3, в том числе подземных 0
Кадастровый номер	77:01:0004037:1040

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 5. Общие сведения о земельном участке под объектом оценки

Показатель	Значение
Кадастровый номер	77:01:0004037:19
Адрес (местонахождение) объекта	г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, вл. 13, стр. 14
Тип	Право аренды земельного участка
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации части здания под производственные цели; эксплуатации части здания под производственные цели
Площадь, кв. м	340
Договор аренды	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949

Источник информации: данные Заказчика

2.6. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Табл. 6. 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. Адрес юридического лица: 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
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 объекта оценки

Нежилое здание 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.

2.8. Информация о текущем использовании объекта 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 объекта оценки

3.1. Анализ макроэкономического развития России

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

Опережающие индикаторы системных, финансовых и макроэкономических рисков

Вероятность реализации различных видов системных рисков:

- возникновения системного банковского кризиса (до июня 2026 г.) - средняя;
- возникновения новой экономической рецессии (до июня 2026 г.) - низкая;
- системных кредитных рисков (до июля 2025 г.) - средняя;
- системных валютных рисков (до июня 2026 г.) - низкая;
- системных рисков ликвидности (до марта 2026 г.) - высокая.

Индикаторы продолжения системного банковского кризиса

В настоящее время ни одно из условий, соответствующих формальному описанию ситуации системного банковского кризиса, не выполняется. Но ряд фактов указывает на высоковероятное в будущем возникновение такой ситуации:

- продолжающийся чистый отток денежных средств от населения и предприятий через кредитный рынок (погашение и обслуживание долга устойчиво превышает выдачу новых ссуд), в среднесрочной перспективе подрывающий платежеспособность частных и корпоративных заемщиков;
- рост доли проблемных и безнадежных ссуд в совокупном банковском портфеле.

С учетом этого обстоятельства, наше внимание сосредоточено не на поведении сводного опережающего индикатора (СОИ) возникновения системного банковского кризиса, а на поведении СОИ продолжения этого кризиса. На начало июня значение данного СОИ составляло 0.117, что ниже критического порога (0.19) и формально свидетельствует о низкой вероятности затяжного банковского кризиса. В мае его устойчивый рост, наблюдавшийся на протяжении предыдущих семи месяцев, приостановился. Судя по динамике входящих в состав СОИ показателей-частных опережающих индикаторов, это объясняется стабилизацией динамики банковского кредитования (прежде всего за счет корпоративного сегмента).

Индикаторы входа в рецессию

За скользящий год (июнь 2024 г. - май 2025 г.) темп прироста физического объема ВВП, в соответствии с данными Росстата по I кв. 2025 г. включительно и оценками Минэкономразвития за апрель-май 2025 г., составил +2.8%. Значение сводного опережающего индикатора (СОИ) входа российской экономики в рецессию в мае продолжало расти и составило 0.1 (для сравнения, месяцем ранее оно было равно 0.07), однако пока что оно оставалось ниже своего критического порога (0.18).

Хотя значение СОИ все ещё не достигло критического уровня, исходя из наших прогнозов, принимающих во внимание текущую динамику показателей и их тренды, становится понятно, что его дальнейший рост и «пробой» критического уровня неизбежны. Этому будет способствовать сохранение негативной динамики ряда индикаторов, входящих в состав СОИ, которая наблюдалась в мае и ожидается в последующие месяцы: сжатие сальдо счета текущих операций российского платежного баланса; уменьшение позитивного влияния инерционного фактора (положительный темп прироста физического объема ВВП за скользящий год); ухудшение сводного опережающего индикатора OECD по США, связанное с замедлением американской экономики и возросшим риском рецессии в США; сохранение высокого уровня (усредненных за скользящий год) ставок отечественного денежного рынка; повышение вероятности реализации банковского кризиса (рост значения СОИ системного кризиса российского банковского сектора).

Принимая во внимание влияние обозначенных выше факторов, стоит отметить, что даже дальнейшее снижение ключевой ставки не сможет остановить уже начавшиеся процессы, при любом реалистичном сценарии смягчения денежно-кредитной политики СОИ просигналил в течение текущего года. При этом, если уровень ключевой ставки будет соответствовать нижней границе прогноза Банка России на 2025 г., то сигнал о высокой вероятности возникновения рецессии (отрицательных темпов прироста физического объема ВВП в течение последующего года) скорее всего будет подан в октябре.

Индикаторы выхода из рецессии

Несмотря на то, что пока СОИ входа российской экономики в рецессию не подал тревожный сигнал, значение СОИ выхода российской экономики из рецессии уже преодолело свой критический порог, в мае оно второй месяц подряд находилось на отметке 0.25, т.е. ниже критического уровня (0.35).

Соответственно, если значения данного СОИ будут сохраняться ниже критического порога на протяжении более двенадцати месяцев подряд, то это может просигнализировать о том, что ожидаемая рецессия окажется затяжной, т.е. сокращение физического объема ВВП (за скользящий год) может продлиться более четырех кварталов подряд.

В мае сохранению значения СОИ ниже порогового уровня способствовала негативная динамика ряда частных опережающих индикаторов, входящих в его состав: снижение сальдо счета текущих операций и рост значений СОИ возникновения системного кризиса российского банковского сектора.

Индикаторы системных кредитных рисков

В мае значение обновленного сводного опережающего индикатора (СОИ) системных кредитных рисков снова вернулось к нулевой отметке, оставаясь в зоне низкой вероятности реализации риска. Тем не менее, в соответствии с применяемой нами методологией, несмотря на текущее нулевое значение индикатора, вероятность реализации системного кредитного риска будет оцениваться как средняя в течение двенадцати месяцев с последнего момента превышения СОИ пограничного значения средней зоны риска (до июля 2025 г.).

Доля проблемных и безнадежных ссуд в совокупном кредитном портфеле банковского сектора по состоянию на 1 июня равна 6.9%, что на 0.1 проц. п. выше значения аналогичного периода прошлого года.

Согласно статистическим данным Банка России, в мае объем просроченных потребительских займов превысил 1.5 трлн, рублей, что является рекордной величиной за все время ведения статистики. В относительном выражении она равна 11% от совокупного портфеля необеспеченных потребительских ссуд банковского сектора. По словам экспертов кредитных бюро, основная волна роста «плохих» долгов пришлась на первые месяцы текущего года: к примеру, в сегменте кредитных карт число клиентов, допустивших просрочку платежей, выросло на 70-90% по сравнению со второй половиной 2024 г. Значительная часть текущих просрочек формируется за счёт клиентов с высокой долговой нагрузкой, которые изначально не имели достаточного ресурса для обслуживания займов. При этом даже жесточайшие подходы к оценке платёжеспособности не позволяют полностью исключить риск невозврата.

Согласно оценкам экспертов российских рейтинговых агентств, «перелом» в динамике просроченной ссудной задолженности по потребительским кредитам возможен не ранее 2026 г.: для этого инфляция должна замедлиться до таргета Банка России, а стоимость кредитных ресурсов — снизиться хотя бы до 15% годовых, что позволило бы заёмщикам рефинансировать свои долги на более выгодных условиях. До тех пор просроченная задолженность будет продолжать расти, а финансовая нагрузка на наиболее уязвимые категории населения — усиливаться. Это, в свою очередь, может стать дополнительным фактором давления на банковский сектор.

Индикаторы системных валютных рисков

На начало июня значение индекса валютного давления на рубль (ЕМР) заметно увеличилось по сравнению с предшествующим месяцем и составило -0.44, (для сравнения, на начало мая оно было равно -1.44). Однако, несмотря на значительный рост, значение ЕМР по-прежнему оставалось в отрицательной зоне, на

большом расстоянии от своего критического порога (+1.86). Это означает, что в мае давление в сторону укрепления рубля сохранялось.

В свою очередь, значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных валютных рисков в мае по-прежнему находилось на нулевой отметке, оставаясь максимально далеко от своего критического уровня (0.3), все частные опережающие индикаторы, входящие в состав СОИ, были весьма далеки от достижения своих критических отметок. В связи с этим, мы продолжаем оценивать вероятность реализации валютного кризиса в течение предстоящего скользящего года как низкую.

Индикаторы системных рисков ликвидности

В мае значение сводного опережающего индикатора (СОИ) «бегства вкладчиков» осталось на отметке 0.27, находясь в зоне низкой вероятности реализации риска. Уже на протяжении полугода продолжает регистрироваться сигнал частного опережающего индикатора динамики денежного мультипликатора. Тем не менее, в соответствии с применяемой методологией, вероятность реализации системного риска ликвидности будет оцениваться как высокая в течение двенадцати месяцев с момента превышения СОИ пограничного значения зоны высокого риска (до марта 2026 г.).

В мае средства на счетах и депозитах населения выросли незначительно (+0.1 трлн, руб., +0.2%) после существенного роста в апреле (+1.6 трлн, руб., +2.8%). Низкий прирост в мае может быть связан с сезонными расходами граждан во время продолжительного праздничного периода, в то же время результат апреля был несколько завышен из-за авансирования майских социальных выплат. Рублевые остатки средств выросли весьма скромно (+0.1 трлн, руб., +0.2%) за счет остатков средств на срочных вкладах (+0.2 трлн, руб., +0.5%), тогда как остатки средств на текущих счетах сократились (-0.1 трлн, руб., -0.8%). Остатки средств граждан в иностранной валюте выросли незначительно (+14 млрд, руб. в эквиваленте, +0.4%).

Источник информации: Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования,
http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analytics/SOI/SOI_july_2025.pdf

Основные макроэкономические параметры

Минэкономразвития заявило об ускорении роста ВВП страны в годовом выражении в июне 2025 года до 1,1% после увеличения на 0,8% в мае по уточненной оценке. За первое полугодие 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,2%. При этом в своем базовом сценарии Минэкономразвития ожидает роста ВВП по итогам 2025 года на уровне 2,5%, в то время как прогноз Банка России более консервативный - 1-2%. Кроме того, Росстат уже в августе провел квартальную оценку ВВП и оценил, что рост ВВП во II квартале 2025 года замедлился до 1,1% по сравнению с ростом в I квартале на 1,4%.

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

По данным Росстата, в июне 2025 года рост промышленного производства составил 2,0% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 1,8% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2025 года промпроизводство выросло на 1,4%.

Рис. 4. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2025>

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что падение в секторе «Добыча полезных ископаемых» в июне замедлилось до 0,9% после 1,1% месяцем ранее. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска ускорился до 4,1% после 4,0% в мае. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь майское снижение выпуска на 0,8% ускорилось до 1,3%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, снижение выпуска в мае на 1,6% замедлилось до 1,1% в июне.

Табл. 7. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март 2025	-4,1	+4,0	-2,1	-1,4
Апрель 2025	-1,0	+3,0	+2,3	-3,3
Май 2025	-1,1	+4,0	-0,8	-1,6
Июнь 2025	-0,9	+4,1	-1,3	-1,1
1 п/г 2025	-2,4	+4,2	-2,3	-1,1

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2025>

Таким образом, ускорение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в июне 2025 года по сравнению с маем было обусловлено улучшением динамики в сегменте Обрабатывающие производства (ускорение темпов роста), а также в сегментах Добыча полезных ископаемых и Водоснабжение (замедление темпов падения). Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице.

Табл. 8. Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	1 п/г 2025	Июнь 2025 / Июнь 2024	1 п/г 2025 / 1 п/г 2024
Добыча угля, млн тонн	216,0	+2,8%	+1,6%
Природный газ, млрд куб. м	284,0	-0,1%	-2,7%
Сжиженный природный газ (СПГ), млрд куб. м	16,5	-7,3%	-5,1%
Мясо скота, тыс. тонн	1,8	-0,8%	-1,3%

Вид продукции	1 п/г 2025	Июнь 2025 / Июнь 2024	1 п/г 2025 / 1 п/г 2024
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	2,6	+6,3%	+2,9%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	2,1	-6,7%	-3,3%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	116,0	-3,6%	-3,0%
Спецодежда прочая, млрд руб.	36,3	+8,8%	+27,7%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	2 518	-7,9%	-4,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	11,8	-14,9%	-13,8%
Цемент, млн тонн	27,8	-11,2%	-7,7%
Бетон товарный, млн куб. м	28,9	-9,2%	-4,7%
Прокат готовый, млн тонн	29,2	-6,9%	-6,0%
Трубы стальные, млн тонн	6,0	-13,7%	-7,7%
Автомобили легковые, тыс. штук	326	-28,2%	-2,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	68,8	-40,3%	-23,9%

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2025>

В добывающем секторе в июне отметим возврат к росту объемов добычи угля (на 2,8% после сокращения на 2,7% в мае) и переход к снижению производства природного газа (до -0,1% после слабого увеличения на 0,3% месяцем ранее). В то же время темпы снижения производства СПГ в июне усилились (-7,3% после -5,5% в мае). По итогам первого полугодия 2025 года рост в этой товарной группе наблюдается лишь у добычи угля (+1,6% после роста на 1,4% за январь-май) при снижении добычи газа (-2,7%) и производства СПГ (-5,1%). В продовольственном сегменте динамика выпуска в июне оставалась разнонаправленной: так, производство мяса скота сократилось на 0,8%, в то время как выпуск мяса домашней птицы вырос на 6,3%, а производство рыбной продукции снизилось на 6,7%. По итогам полугодия выпуск мяса скота сократился на 1,3%, мяса птицы - увеличился на 2,9%, а производство рыбной продукции снизилось на 3,3%. В легкой промышленности отметим возвращение к сокращению производства трикотажных изделий (-3,6% после роста на 8,0% в мае) и замедление темпов роста пошива спецодежды (в июне +8,8% после +11,8% месяцем ранее, при этом за полугодие отмечается рост на значительное 27,7%). Динамика выпуска стройматериалов в июне продолжала оставаться отрицательной, как и в мае, причем объемы производства снизились с темпом от 8% до 15%. Наиболее сильное падение произошло с объемами строительных блоков (-14,9%), при этом за январь-июнь 2025 года снижение составило 13,8%. Выпуск цемента снизился на 11,2% (с начала года: -7,7%), производство кирпичей снизилось на 7,9% (по итогам первого полугодия: -4,9%). Вместе с этим выпуск бетона сократился на 9,2% (с начала года: -4,7%). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката в июне снизилось на 6,9%, как и месяцем ранее (за 6 месяцев отмечается снижение на 6,0%). Выпуск стальных труб при этом сократился на 13,7% (-7,7% с начала года). Ситуация с динамикой производства в автомобилестроении в июне усугубилась. Так, падение производства легковых автомобилей усилилось до 28,2% после падения на 18,5% месяцем ранее. В то же самое время выпуск грузовых автотранспортных средств упал на 40,3% (-32,0% в мае). При этом за I полугодие 2025 года производство легковых авто сократилось на 2,1%, а выпуск грузовых средств демонстрирует падение на 23,9%.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2025 года во второй половине июля. Этот показатель составил 11,59 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 12,83 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 9,7% (для сравнения, за январь-апрель 2025 года сальдированная прибыль сократилась к соответствующему периоду 2024 года на 1,4%).

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 2,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 31,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже.

Табл. 9. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

Вид продукции	Сальдированный результат в январе-мае 2025 г., млрд руб.	Январь-май 2025 г. / Январь-май 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+355,3	+10,8%
Добыча полезных ископаемых	+1 782,5	-43,1%
Обрабатывающие производства	+3 813,7	-6,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т.ч.:	+875,3	+2,7%
<i>производство, передача и распределение электроэнергии</i>	+765,8	+4,6%
Водоснабжение	+18,3	-58,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 161,1	+21,6%
Строительство	225,3	+39,0%
Транспортировка и хранение, в т. ч.:	+942,4	+8,3%
<i>Ж/д транспорт: пассажирские перевозки</i>	-0,8	-
<i>Почтовая связь и курьерская деятельность</i>	-27,8	-
Информация и связь	+265,7	+6,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+31,6	-6,8%

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2025>

По итогам января-мая 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее -финрез). Убыточными оказались секторы Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил - 27,8 млрд руб., а также Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (-0,8 млрд руб.). Что касается динамики финреза по отраслям, то она осталась преимущественно положительной. Вместе с этим, по множеству видов деятельности, зафиксировавших рост финреза, темпы его роста по итогам января-мая замедлились по сравнению с аналогичными показателями за январь-апрель. В частности, Оптовая, розничная торговля и ремонт, финрез в котором по итогам января-апреля вырос на 72,5%, замедлил свой темп роста по итогам пяти месяцев до 21,6% до 1 161,1 млрд руб. Также сегмент Обеспечение электроэнергией, газом и паром значительно замедлил темпы роста своего финреза: по итогам пяти месяцев он увеличился всего на 2,7% до 875,3 млрд руб. (в январе-апреле рост составлял 21,2%). При этом его подсегмент, Производство, передача и распределение электроэнергии после роста на 27,1% в январе-апреле, по итогам пяти месяцев замедлил свои темпы и увеличился на 4,6% до 765,8 млрд руб. Кроме того, из представленных отраслей отрицательную динамику финреза показала Добыча полезных ископаемых, где падение показателя за пять месяцев составило 43,1% до 1 782,5 млрд руб. Финрез в Обрабатывающих производствах после слабой положительной динамики в январе-апреле (+2,1%) по итогам пяти месяцев перешел к снижению (-6,0%) до 3 813,7 млрд руб. Вместе с этим, в Водоснабжении с прошлого месяца сохраняются двузначные темпы падения финреза: по итогам января-мая он упал на 58,8% (в январе-апреле: -50,5%). Также обратим внимание на ускорение темпов роста финреза Строительства (показатель вырос по итогам пяти месяцев на 39,0% до 225,3 млрд руб. после увеличения на 20,1% за январь-апрель).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в июне составила 392 млрд руб., что на треть выше результата мая (296 млрд руб.). По пояснениям ЦБ, рост прибыли в основном связан с крупным разовым восстановлением резервов по прочим требованиям. Кроме того, банки отразили часть

положительной переоценки ОФЗ в прибыли, а некоторые кредитные организации получили дивиденды от дочерних финансовых компаний. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она выросла на 74% по сравнению с июнем 2024 года. По итогам I полугодия 2025 года прибыль банковского сектора составила 1,69 трлн руб. по сравнению с 1,68 трлн руб. в аналогичном периоде предыдущего года (+0,5%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка по итогам I полугодия 2025 года составила 859 млрд руб.

Рис. 5. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2025>

Банк России в обзоре ключевых тенденций июня отметил, что корпоративное кредитование продолжило сдержанный рост, увеличившись на 0,6 трлн руб. По предварительным данным, значительная часть прироста пришлась на застройщиков жилья, при этом занимали они преимущественно в рублях. На годовом окне объем корпоративных кредитов вырос на 11,5% и по состоянию на 1 июля составил 86,6 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в июне объем задолженности населения по ипотеке ускорился до 0,6% после 0,5% месяцем ранее. Объем выдач ипотеки по сравнению с маем увеличился (309 млрд руб. после 287 млрд руб.). При этом основной объем кредитов по-прежнему выдавался в рамках госпрограмм (265 млрд руб. после 248 млрд руб. месяцем ранее). В то же время выдачи рыночной ипотеки по-прежнему оставались на низком уровне (около 44 млрд руб. после 40 млрд руб.) на фоне высоких ставок. ЦБ поясняет, что в конце июня средняя ставка по рыночным программам составляла 24,9%, по сравнению с концом мая она уменьшилась на 1,7 п.п. По состоянию на 1 июля 2025 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 20,4 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в июне оно вновь перешло к сокращению, уменьшившись на 0,4% после околонулевой динамики месяцем ранее. На годовом окне портфель снизился на 1,3% после прироста на 1,0% месяцем ранее. По состоянию на 1 июля объем портфеля потребительских кредитов составил 13,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июле 2025 года, отметим, что недельные данные в начале месяца зафиксировали рост цен на 0,8% на фоне индексации с 1 июля тарифов на услуги ЖКХ. Так, тарифы на отдельные виды коммунальных услуг в среднем по России выросли на величину от 13% до 14,9%. Впоследствии недельные данные демонстрировали околонулевую динамику потребительских цен, и во второй половине месяца - дефляцию величиной в 0,05%. За весь месяц рост цен составил 0,57% (в июле прошлого года инфляция составила 1,14%) после 0,20% в июне. С начала 2025 года цены увеличились на 4,36%. В годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция составила 8,79%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 9,40% на начало июля.

Табл. 10. Динамика инфляции по месяцам в 2024-2025 гг.

Месяц	2025	2024
Апрель	0,40%	0,50%
Май	0,43%	0,74%
Июнь	0,20%	0,64%
Июль	0,57%	1,14%

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2025>

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июле 2025 года среднее значение курса рубля составило 78,8 руб. после 78,7 месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара вырос до 81,8 руб. Исходя из комментариев Банка России, ослабление рубля произошло на фоне роста спроса на валюту со стороны нефинансовых компаний - клиентов банка в конце июля. К концу месяца также выросла волатильность курсов доллара и юаня относительно рубля. Что касается чистых продаж валюты крупнейшими экспортерами, то они выросли на 7% к июню до \$8,1 млрд. При этом спрос физических лиц на валюту вырос на 53% до 119,5 млрд руб., превысив среднемесячный уровень 2025 года. По данным ЦБ, суммарные покупки граждан с начала года составили 584 млрд руб. по сравнению с 975 млрд руб. в аналогичный период 2024 года.

Табл. 11. Динамика официального курса доллара США в 2024-2025 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март 2025	87,7	83,7	86,0
Апрель 2025	83,7	81,6	83,4
Май 2025	81,6	78,6	80,2
Июнь 2025	78,6	78,5	78,7
Июль 2025	78,5	81,8	78,8

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2025>

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января-июня 2025 года уже в августе.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере \$25,0 млрд, продемонстрировав снижение на 40,6% к соответствующему периоду предыдущего года. Отрицательная динамика показателя объясняется как снижением положительного сальдо торгового баланса, так и расширением дефицита баланса услуг. Что касается сальдо торгового баланса, то оно сложилось в размере \$57,3 млрд, снизившись на 19,2% к соответствующему периоду 2024 года. Сокращение показателя было вызвано уменьшением стоимостного объема экспорта при одновременном увеличении импорта. Товарный экспорт снизился на 5,9% до \$196,1 млрд, в то время как импорт товаров прибавил 0,9% и составил \$138,7 млрд. Переходя к балансу услуг, следует отметить, что величина его отрицательного сальдо выросла на 28,6% до \$20,7 млрд. Здесь следует отметить, что дефицит по данной статье расширился на фоне опережающего роста импорта услуг над их экспортом. Так, экспорт услуг увеличился на 3,4% до \$21,4 млрд, в то время как импорт услуг вырос на 14,4% до \$42,1 млрд. Дефицит баланса первичных и вторичных доходов сократился на 8,7% до \$11,6 млрд за счет более медленного сокращения доходов к получению резидентами (на 6,7% до \$16,8 млрд) по сравнению с более быстрым снижением доходов к выплате (на 7,5% до \$28,4 млрд).

Таким образом, основным фактором сокращения профицита счета текущих операций в отчетном периоде стало уменьшение профицита торгового баланса, связанное с сокращением экспорта товаров при слабом росте их импорта, а также рост дефицита баланса услуг.

Переходя к сальдо финансового счета, отметим, что оно сформировалось преимущественно за счет чистого приобретения иностранных финансовых активов. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в

I полугодии 2025 года упал на 43,5% до \$22,9 млрд. При этом замедление роста финансовых активов в том числе связано с уменьшением задолженности нерезидентов по незавершенным внешнеторговым расчетам. Что касается иностранных обязательств, то объем их чистого наращивания составил \$1,9 млрд после погашения долга на \$1,6 млрд годом ранее. На их объем повлияло возобновление роста прямых инвестиций. В итоге, значение сальдо финансового счета по итогам I полугодия 2025 года упало на 43,5% до \$22,9 млрд.

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде было сформировано преимущественно чистым приобретением зарубежных финансовых активов, при этом сокращение его величины по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объяснялось уменьшением задолженности нерезидентов по незавершенным внешнеторговым расчетам и переходом к наращиванию иностранных обязательств.

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны на годовом окне увеличился на 2,3%, составив по состоянию на 1 июля 2025 года \$323,0 млрд. Исходя из комментариев ЦБ, его динамика определялась преимущественно положительной переоценкой обязательств в результате укрепления рубля, а также привлечением долгового финансирования. При этом объем золотовалютных резервов за этот же период увеличился на 16,0%, и по состоянию на 1 июля 2025 года составил \$688,7 млрд.

Выводы:

- ВВП в июне 2025 года ускорился до 1,1% г/г после роста на 0,8% месяцем ранее. При этом согласно оценке Минэкономразвития, по итогам I полугодия 2025 года рост ВВП составил 1,2%;
- Темп роста промпроизводства в июне 2025 года в годовом выражении ускорился до 2,0% после увеличения на 1,8% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2025 года промпроизводство выросло на 1,4%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-мая 2025 года составил 11,59 трлн руб., снизившись на 9,7% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в июне составила 392 млрд руб. после 296 млрд руб. за май. По итогам I полугодия 2025 года кредитные организации заработали 1,69 трлн руб. по сравнению с 1,68 трлн руб. годом ранее (+0,5%);
- На потребительском рынке в июле 2025 года цены увеличились на 0,57% после роста на 0,20% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция замедлилась до 8,79% после 9,40% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в июле 2025 года составило 78,8 руб. после 78,7 руб. месяцем ранее;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам I полугодия 2025 года составило \$25,0 млрд, продемонстрировав снижение на 40,6% по отношению к аналогичному периоду 2024 года, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, снизилось на 43,5% до \$22,9 млрд;
- Объем внешнего долга страны на годовом окне увеличился на 2,3% и по состоянию на 1 июля 2025 года составил \$323,0 млрд;
- Объем золотовалютных резервов вырос за год на 16,0% и по состоянию на 1 июля 2025 года составил \$688,7 млрд, обновив свой исторический максимум.

Источник обзора: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2025>

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, расположение, 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 складской недвижимости г. Москвы

Основные показатели

- По итогам I п/г 2025 г. в Московском регионе объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 584 тыс. кв. м, что в 2,4 раза ниже значения аналогичного периода прошлого года.
- Показатель доли вакантных площадей достиг 1,7% с учетом предложения субаренды.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды прекратила рост и составила 12 290 руб./кв.м/год без учета НДС и ОПЕХ.
- Объем ввода складских объектов классов А и В за I п/г 2025 г. составил 521 тыс. кв. м.

Предложение

По итогам I п/г 2025 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 521 тыс. кв. м качественных складских объектов классов А и В, что в 2,5 раза превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 26 462 тыс. кв. м.

Помимо складских объектов классов А и В, в эксплуатацию были введены и объекты формата light industrial, объем введенных площадей составил 146 тыс. кв. м. Общий объем площадей формата light industrial в Московском регионе достиг 652 тыс. кв. м.

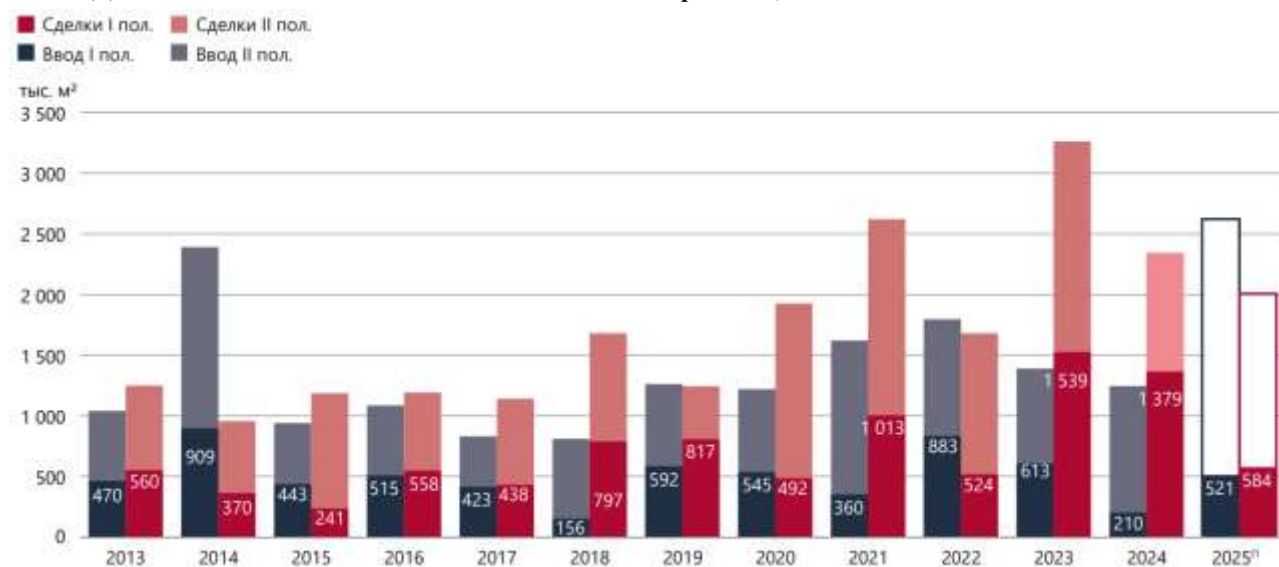
К концу года ожидается ввод в эксплуатацию еще 2 130 тыс. кв. м площадей А и В классов, при соблюдении заявленных ранее сроков ввода. С учетом ввода в эксплуатацию всех заявленных площадей совокупный объем введенных объектов классов А и В может достигнуть 2 600 тыс. кв. м, что станет максимальным значением за всю историю наблюдений.

Среди запланированного до конца года объема ввода 51% площадей на конец полугодия предлагалось в аренду, в абсолютных значениях площадь таких проектов составляет более 1100 тыс. кв. м.

По предложениям прямой аренды доступно порядка 890 тыс. кв. м площадей, что составляет 41% ввода II п/г 2025 г., по предложениям субаренды - 11% объема ввода - около 240 тыс. кв. м.

Показатель доли свободных площадей по итогам I п/г 2025 г. достиг 1,7% (+1 п.п. с начала года). В абсолютных значениях объем доступных для аренды с заездом по итогам I п/г 2025 г. качественных складских площадей в Московском регионе составил 450 тыс. кв. м, из которых в прямую аренду предлагалось 284 тыс. кв. м, в субаренду - 166 тыс. кв. м.

Рис. 6. Динамика объема ввода и сделок в Московском регионе, тыс. кв. м



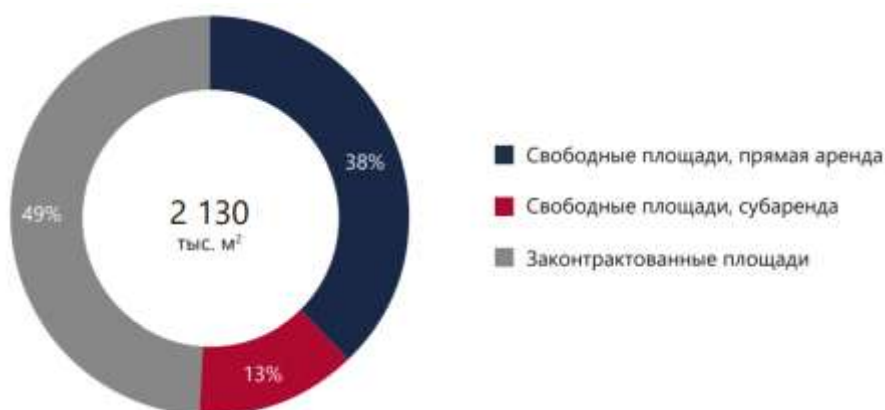
Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 7. Динамика доли свободных складских площадей в объектах А и В классов, Московский регион



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 8. Распределение площадей со сроком ввода до конца 2025 г. по статусу



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 9. Распределение доли вакантных площадей по направлениям I п/г 2025 г.



Источник информации: NF Group Research, 2025

Спрос

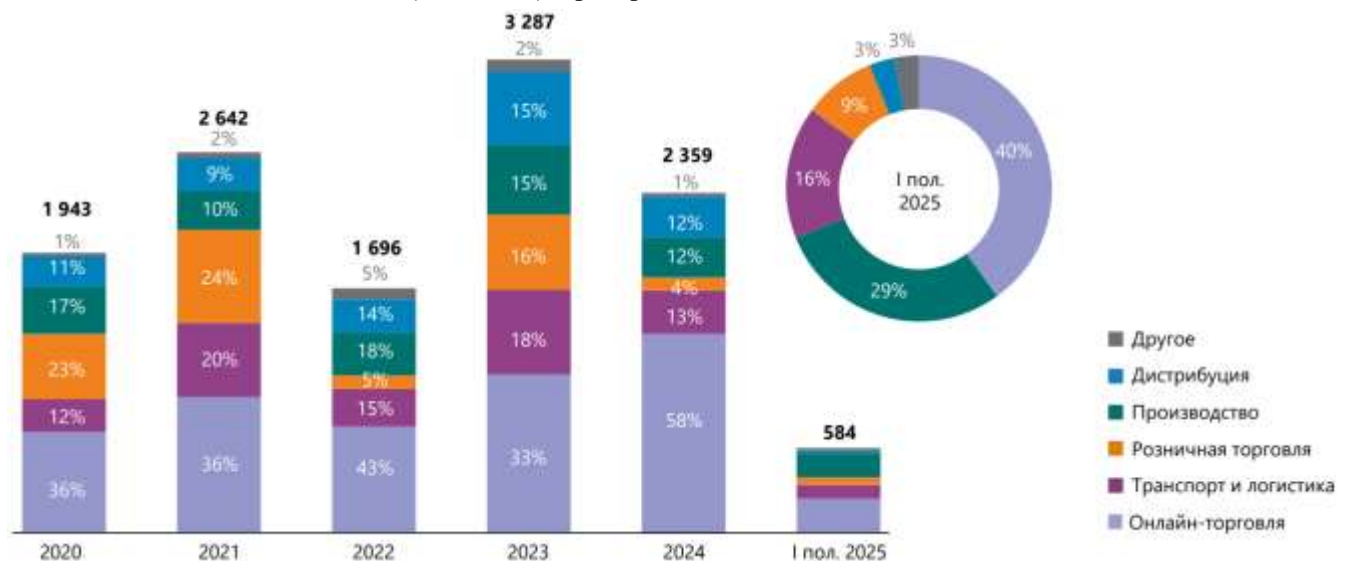
Доля Московского региона в объеме сделок в I п/г 2025 г. по всей стране составила 45%, что сопоставимо с показателем за аналогичный период предыдущего года. Объем сделок в Московском регионе достиг 583 тыс. кв. м В I п/г 2025 г. доля e-commerce в объеме сделок составила 40%, тогда как за аналогичный период прошлого года это значение достигло 69%. Стоит отметить производственные компании, доля которых составила 29% в объеме сделок за I полугодие 2025 г.: для сравнения, по итогам 2024 г. их доля составляла 9% объема сделок.

На сделки спекулятивной аренды пришелся 91% поглощения I полугодия 2025 г., сделки BTS-аренды заняли 7% объема поглощения. Оставшиеся 2% пришлось на сделки спекулятивной продажи. Одной из причин резкого снижения доли BTS-сделок является ужесточение денежно-кредитной политики, начавшееся в июле 2024 г. С другой стороны сыграло роль появление спекулятивного предложения на рынке: часть проектов начала реализовываться еще в начале 2024 г., помимо этого значительный объем спекулятивных площадей начал реализовываться жилыми девелоперами по программе МПТ, которая перестала распространяться на складскую недвижимость только во II кв. 2025 г.

В распределении по направлениям основной объем заключенных в I п/г 2025 г. сделок пришелся на юг: на этом направлении было заключено сделок общей площадью 195 тыс. кв. м, что составило 33% общего объема поглощения площадей за полугодие. На юго-восточном направлении объем поглощения составил 111 тыс. кв. м (19%). Также выделяются северное и восточное направления – 82 и 79 тыс. - по 14% поглощения на каждое направление в объеме сделок за I п/г 2025 г.

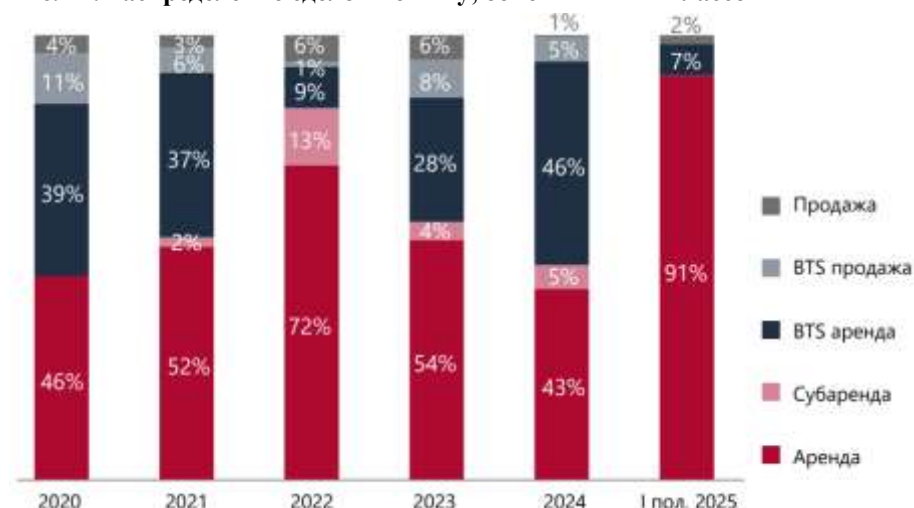
Прогнозируемый объем сделок по итогам 2025 г. в Московском регионе составляет 2 млн кв. м, что будет на 15% ниже значения, достигнутого в 2024 г.

Рис. 10. Динамика объема сделок (тыс. кв. м) и распределение по сегментам, объекты А и В классов



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 11. Распределение сделок по типу, объекты А и В классов



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 12. Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I п/г 2025 г.

Арендатор	Сфера	Объект/расположение	Общая площадь, м²	Тип сделки
Wildberries	Онлайн-торговля	ИП Холмогоры	52 346	Аренда
Wildberries	Онлайн-торговля	RBNA Парк М-4	47 859	Аренда
Конфиденциально	Производство	Индустриальный парк Клин	42 250	Аренда
Wildberries	Онлайн-торговля	ЛП Софьино	41 480	Аренда
Конфиденциально	Производство	Level Box Терехово	41 470	BTS аренда
Centos	Транспорт и логистика	МОРП Дорохово	33 500	Аренда
GTLS	Транспорт и логистика	NK парк Домодедово 2	21 890	Аренда

Источник информации: NF Group Research, 2025

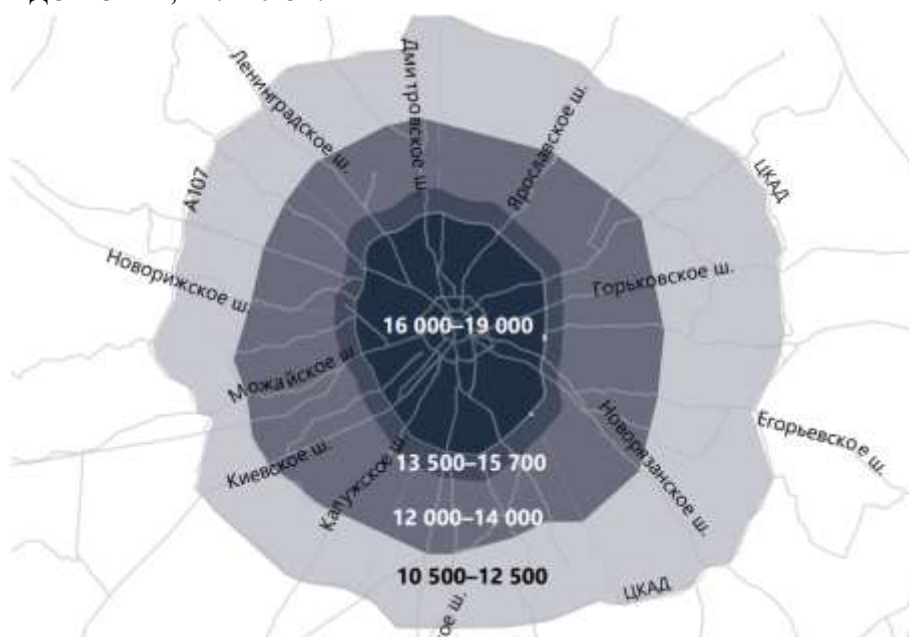
Коммерческие условия

По итогам I п/г 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 12 290 руб. за кв. м в год (без НДС и ОПЕХ). На фоне увеличения доли свободных площадей ставка аренды стабилизировалась - за квартал значение практически не изменилось, снизившись на 0,3%.

С начала года рост показателя составил 2,4%, что намного ниже темпов роста, отмеченных в предыдущие 2 года (для сравнения: за 2023 г. показатель вырос на 55% с 5 500 до 8 500 руб./кв.м/год без НДС и ОПЕХ, в 2024 г. рост показателя достиг 41% - с 8 500 руб./кв.м/год без НДС и ОПЕХ до 12 000 руб./кв.м/год без НДС и ОПЕХ).

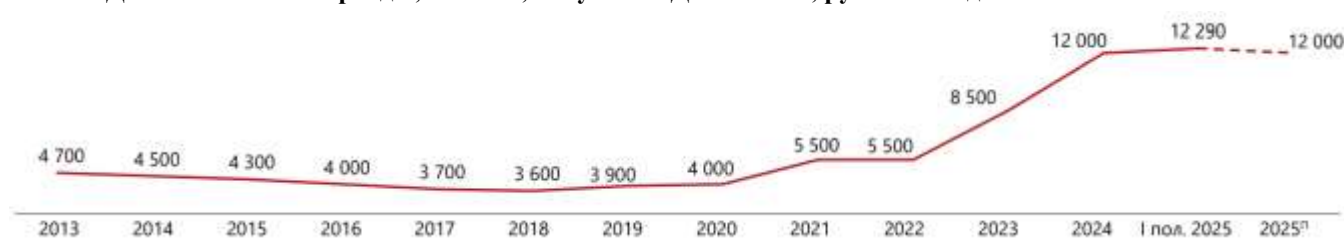
По итогам года ожидается снижение средневзвешенной ставки аренды для объектов А класса до уровня 12 000 руб./кв.м/год без НДС и ОПЕХ.

Рис. 13. Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв.м/год без учета НДС и ОПЕХ, 1 п/г 2025 г.



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 14. Динамика ставок аренды, А класс, без учета НДС и ОПЕХ, руб./кв.м/год



Источник информации: NF Group Research, 2025

Прогноз

По итогам 2025 г. объем ввода в эксплуатацию качественных складских площадей может составить 2,6 млн кв. м, что станет рекордным значением, при этом половина этого объема будет представлена спекулятивными проектами. Прогнозируемый объем сделок составляет 2 млн м². Доля транзакций формата build-to-suit в объеме сделок снизится по причине дорогого заемного финансирования. Основным объемом сделок будет совершаться со спекулятивными площадями, которыми пополнится рынок. Во многом активность рынка будет зависеть от денежно-кредитной политики ЦБ РФ: снижение ключевой ставки открывает потенциал для постепенного восстановления инвестиционной и пользовательской активности - особенно если снижение закрепится как устойчивый тренд.

Рис. 15. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2 п/г 2025 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
НК Парк Домодедово (корп. 9)	НК Group	147 000
Ориентир Запад (корп. 5)	Ориентир	136 470
РЦ Ozon Ватутинки	PST Девелопмент	135 000
НК Парк Домодедово 2 (Вкусвилл) 2	НК Group	118 500
ВС-Недвижимость Никольское 2 (Фаза 1)	ВС-Недвижимость	110 000

Источник информации: NF Group Research, 2025

Источник обзора: <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-H1-2025>

Отчет об оценке справедливой стоимости здания, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3, в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.

4. Описание процесса оценки Объекта

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 Объекта 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:

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

C_o – стоимость объекта;

С – денежный поток периода t ;

I – ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

М – стоимость реверсии.

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

$$M = \text{ЧОД} / K, \text{ где}$$

М – стоимость реверсии;

ЧОД – чистый операционный доход;

K – 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 (V_1) и неплатежей арендной платы (V_2), 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 доходного 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).

Оценщику не удалось найти официальных данных для расчета чистого операционного дохода. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода для определения справедливой стоимости Объекта оценки.

4.3. Определение стоимости Объекта 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 затратного 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.

Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода для оценки справедливой стоимости нежилого здания, поскольку имеется возможность применения сравнительного подхода.

4.4. Определение стоимости Объекта 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_{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 вывода 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 сравнительного 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 Оценщиком были проанализированы следующие источники информации: интернет-сайты <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru> и др.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество аналогичных нежилых зданий в г. Москва, поэтому Оценщик счел возможным применение методов сравнительного подхода.

Для расчета стоимости оцениваемого объекта Оценщик применял 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:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 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 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 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 объекта оценки.

Рис. 16. Источник информации об объекте-аналоге № 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/313189178/>

Продается здание, 789,9 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Ковеннинская ул., 11/13С1 На карте

Павелецкая 7 мин Пролетарская 19 мин Серпуховская 20 мин

Поваловаться



11 фото

Площадь: 789,9 м² Элементы: 3

30 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 29 100 000

Цена за метр: 37 980 Р

Налог: УСН

+7 936 703-75-33

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро оставить сообщение

Агент недвижимости
ID 49980666

Документы проверены

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/313189178/>

Рис. 17. Источник информации об объекте-аналоге № 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/318392494/>

Продается здание, 1 801,4 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Джанкойская ул., 15 На карте

Калужское шоссе 14 км от МКАД Варшавское шоссе 8 км от МКАД

Бутово 3 мин Улица Скобелевская 23 мин Бульвар Дмитрия Донского 6 мин

Поваловаться



26 фото

Площадь: 1 801,4 м² Элементы: 2

80 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 77 600 000

Цена за метр: 44 430 Р

Налог: УСН

+7 933 787-04-99
+7 985 169-11-63

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Помогите, если понадобится в фото

Агентство недвижимости
TELUS
Сотрудник

на Дню: 11 лет

Объекты в работе: 54

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/318392494/>

Отчет об оценке справедливой стоимости здания, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3, в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.

Рис. 18. Источник информации об объекте-аналоге № 3

https://msk.n1.ru/view/114590617/?open_card_kn

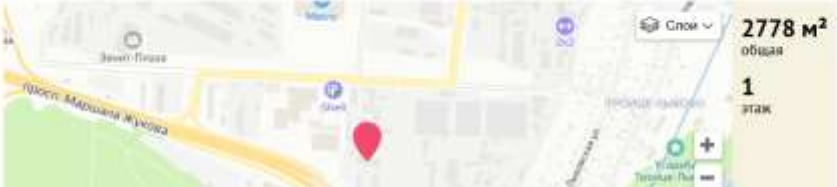
Недвижимость в Москве · Продажа · Коммерческая · Отдельностоящее здание



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать Следить за ценой

Продам отдельностоящее здание, Маршала Прошлякова, 9а ст1 **140 000 000 Р**

18 июля Обн. сегодня 1 50 396 Р/м²



2778 м²
общая
1 этаж

Внешний пользователь
Телус
Внешний пользователь
+7 916 259-88-60
+7 985 169-11-63

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/303463369/>

Табл. 12. Объекты-аналоги

Характеристика	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Контактная информация		+7 (936) 703-75-33	+7 (933) 787-04-99, +7 (985) 169-11-63	+7 (916) 259-88-60
Адрес местоположения	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14	г. Москва, ул. Кожевническая, д. 11/13, стр. 1	г. Москва, ул. Джанкойская, д. 15	г. Москва, ул. Маршала Прошлякова, д. 9а, стр. 1
Локальное местоположение	Центр деловой активности города	Центр деловой активности города	Окраина города	Окраина города
Площадь здания, кв. м	831,8	789,9	1 801,4	2 778
Стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)		30 000 000	80 000 000	140 000 000
Стоимость объекта, руб. (без учета НДС)		25 000 000	66 666 667	116 666 667
Стоимость за 1 кв. м объекта, руб. (без учета НДС)		31 650	37 008	41 997
Дата продажи (предложения)	Август 2025 г.	Август 2025 г.	Август 2025 г.	Август 2025 г.
Назначение здания	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Состояние помещения	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этажность	3, в том числе подземных 0	3	2	1
Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Источник информации: анализ Оценщика

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 Оценщиком на основании сборника Лейфера Л.А. «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 зон.

Размер поправки определяется на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость».

Табл. 13. Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

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

Источник информации: Справочник 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.

Корректировка на площадь здания

Корректировка на площадь нежилого здания была определена Оценщиком на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода» (таблица 54, стр. 143).

В соответствии с данным источником, формула для расчета корректировки: $Y = (S_o/S_a)^{-0,126}$.

Корректировка на качество отделки

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

Данная поправка была определена Оценщиком на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода» (таблица 157, стр. 224).

Корректировка на этажность

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги обладают сопоставимой этажностью, внесение корректировки не требуется.

Остальные корректировки

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

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 Объекта оценки

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

Табл. 14. Оценка стоимости объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14	г. Москва, ул. Кожевническая, д. 11/13, стр. 1	г. Москва, ул. Джанкойская, д. 15	г. Москва, ул. Маршала Прошлякова, д. 9а, стр. 1
Стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)		30 000 000	80 000 000	140 000 000
Стоимость объекта, руб. (без учета НДС)		25 000 000	66 666 667	116 666 667
Площадь, кв. м	831,8	790	1 801	2 778
Стоимость за 1 кв. м объекта, руб. (без учета НДС)	Подлежит определению	31 650	37 008	41 997
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-11,5	-11,5	-11,5
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		28 009,9	32 752,3	37 167,0
Дата оценки / Дата (предложения)	Август 2025 г.	Август 2025 г.	Август 2025 г.	Август 2025 г.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		28 009,9	32 752,3	37 167,0
Назначение здания	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		28 009,9	32 752,3	37 167,0
Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		28 009,9	32 752,3	37 167,0
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		28 009,9	32 752,3	37 167,0
Место нахождения	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14	г. Москва, ул. Кожевническая, д. 11/13, стр. 1	г. Москва, ул. Джанкойская, д. 15	г. Москва, ул. Маршала Прошлякова, д. 9а, стр. 1

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Локальное местоположение (удаленность от метро)	Центр деловой активности города	Центр деловой активности города	Окраина города	Окраина города
Корректировка, %		0	19	19
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		28 009,9	38 948,7	44 198,6
Площадь, кв. м	831,8	790	1 801	2 778
Корректировка, %		-1	10	16
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		27 828,1	42 931,6	51 451,3
Состояние отделки	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		-32	-32	-32
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 923,1	29 193,5	34 986,9
Этажность	3, в том числе подземных 0	3	2	1
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 923,1	29 193,5	34 986,9
Прочие особенности	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 923,1	29 193,5	34 986,9
Общая корректировка в % от цены предложения		40	21	17
Весовой коэффициент		0,242	0,365	0,393
Стоимость 1 кв. м общей площади Объекта, руб.	28 981,97			
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб.	24 107 203,12			

Источник информации: расчеты Оценщика

4.4.6. Результаты применения сравнительного подхода

Таким образом, согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость здания, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3, в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г., составляет на 28.08.2025 г. (без учета НДС) :

24 107 203,12 руб. (Двадцать четыре миллиона сто семь тысяч двести три рубля 12 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 здания, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3, в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г., с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 28.08.2025 г. составляет (без учета НДС):

24 110 000,00 руб. (Двадцать четыре миллиона сто десять тысяч рублей 00 копеек) .

5. Заключение и выводы о стоимости

Справедливая стоимость здания, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, количество этажей: 3, в том числе подземных: 0, площадь: 831,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0004037:1040 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г., с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 28.08.2025 г., составляет (без учета НДС)

24 110 000,00 руб. (Двадцать четыре миллиона сто десять тысяч рублей 00 копеек) .

Оценщик



Бурдюгов В. В.

28 августа 2025 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 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 (МСО), 2022 г.

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

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

Справочник 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.

Копия выписки 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.cian.ru>, <http://www.avito.ru> и др.

Приложение 1. Копии документов Оценщика

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

20.12.2022 № 07-05889/22@

на № 70839 от 15.12.2022

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

Зюрикову В.В.

zurikov@srroo.ru

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

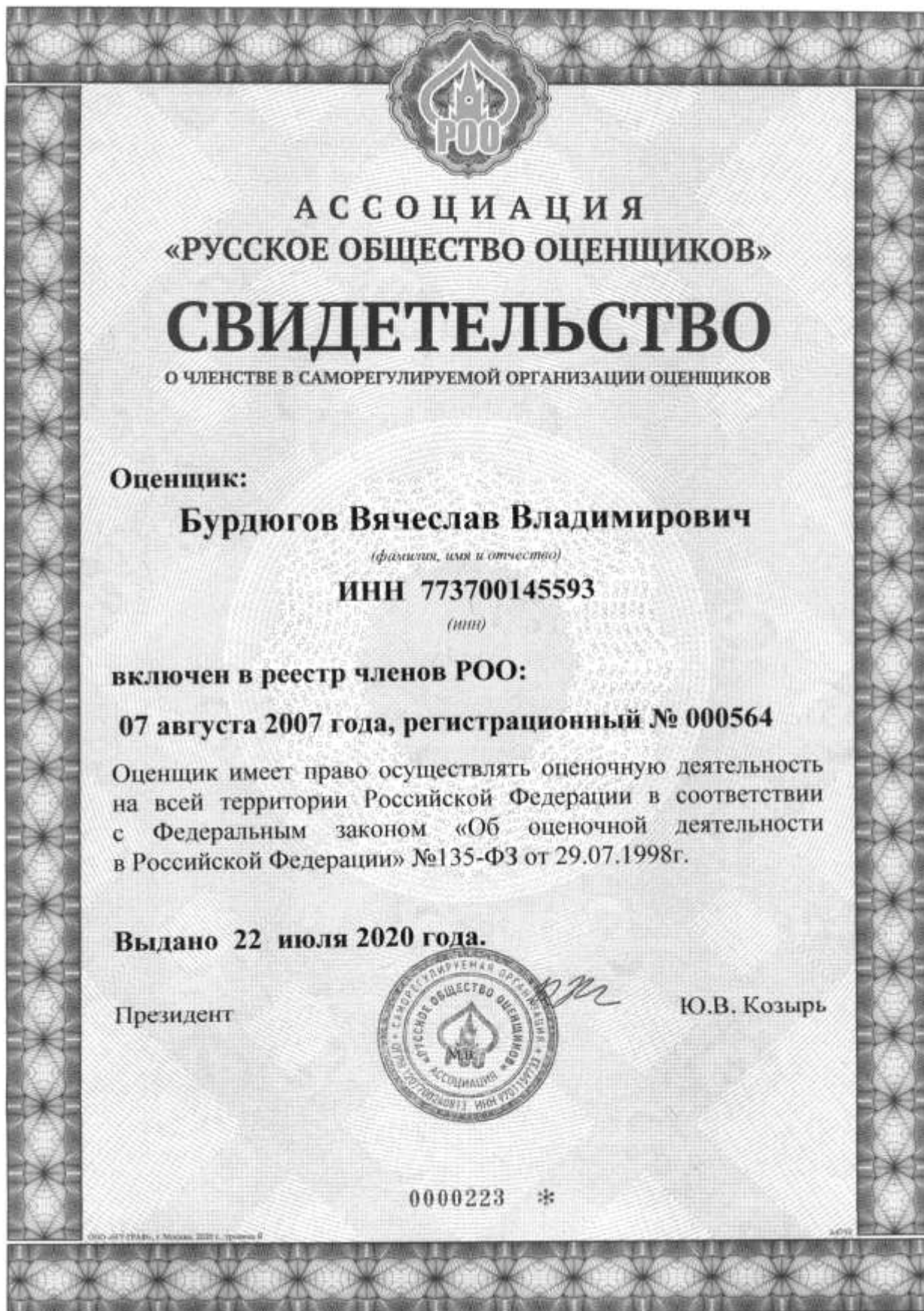
Полное наименование некоммерческой организации	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., дом 2А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный 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

Фадеева Екатерина Владимировна
(495) 531-08-00 (14-19)







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srogo.ru | Web: www.srogo.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 лица, которому принадлежит организация))

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

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: №035663-1 от 19.01.2024. Оценка недвижимости, действителен до 19.01.2027

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: 19 лет

Общий стаж: 30 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: За последние 2 (два) года мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 04 августа 2025 г.

Дата составления выписки 04 августа 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 001PIL-696569/2025

СТРАХОВЩИК: ПАО «Группа Ренессанс Страхование»
121614, г. Москва, антр./г., муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1.
Лицензия САНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.02.2024г.

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

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «28» июня 2025 г. по «27» июня 2026 г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происходящие 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 наступившим 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).

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 2025 года.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ДОГОВОРИ:
– 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, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять; вручением Правил страхования считается ознакомление с ними на официальном сайте Страховщика в сети Интернет по следующей ссылке: <https://www.renins.ru/about/rules> или https://www.renins.ru/Media/Default/doc/rules_new/101_23.pdf (по требованию Страхователя Страховщик обязан выдать Правила страхования на бумажном носителе);
– подтверждает, что в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2 действующей редакции Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховых организации и иностранные страховые организации. Ссылка: https://www.renins.ru/cq/base_standard/;
– 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).
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 (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
Договор № 001PIL-696569/2025 от 04.02.2025 г. МП

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «18» июня 2025 года.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Андреррайтер
Марьина Е.В.

подпись

Бурдюгов В.В./

Андреррайтер
Марьина Е.В.

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

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

Номер Договора	001PIL-692930/2025
Страховщик	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» 121614, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, к. 1. Лицензия СИ № 1284 выдана ЦБ РФ 12.02.2024 г., бессрочно.
Страхователь	ООО «Центр корпоративных решений» 119049, Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16.
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 в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (срок действия Договора)	с 15 апреля 2025 г. по 14 апреля 2026 г. С обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, 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 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 14 апреля 2025 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.

Андеррайтер
Беломожнова А.В.

Условия страхования	Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя и Правила страхования ответственности оценщиков ПАО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора № 181-от-003 от октября 2019 г. (Приложение № 1) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора. В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор.
Объект страхования	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.
Страховой случай	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. Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.
Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третьи лица, которым причинен вред, в связи с осуществлением Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), оценочной деятельности.
Объем страхового покрытия	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются: 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; 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.
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.

Андрей Райтер
Беломожнова А.В.

2

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

**Изменение условий
Договора**

**Специальные условия
и оговорки**

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.

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 ПАО «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 действующей редакции Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации. Ссылка: https://www.renins.ru/cq/base_standard;
 - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами и 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 обращениях, 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 02 апреля 2025 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» ПАО «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 7725497022, КПП 773101001.
121614, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1.
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, КПП 770501001, ОГРН 5147746403239.
119049, Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16.
р/с 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва,
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
Тел.: +7 495 646-04-62;

Страховщик:

(А.С. Погорелая, на основании Доверенности № 2025/42 от 04.02.2025 г.)

М.П.

Страхователь:

(А.В. Белоножова, на основании устава)

М.П.

Андеррайтер

Белоножова А.В.

3

Приложение 2. Копии документов на Объект оценки

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

наименование органа регистрации при

Выписки 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:

Земельный участок вид объекта недвижимости					Раздел 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5		
15.03.2023г.					
Кадастровый номер: 77:01:0004037:19					
Номер кадастрового квартала: 77:01:0004037					
Дата присвоения кадастрового номера: 01.01.2007					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер М-01-026003					
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, 2-я Звенигородская улица, д. 13, стр. 14.					
Площадь, м2: 340 +/- 6					
Кадастровая стоимость, руб: 10841722.8					
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 77:01:0004037:1040					
Категория земель: Земли населенных пунктов					
Виды разрешенного использования: эксплуатация части здания под производственные цели, эксплуатация части здания под производственные цели					
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"					
Особые отметки: данные отсутствуют					
Получатель выписки: Департамент городского имущества города Москвы (представитель правообладателя), Правообладатель: Департамент городского имущества города Москвы					

НАИМенование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Инициалы, фамилия	
Сертификат: 0010107001САВЕ.ЦФ0404.СЗ0404.А79 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 11.05.2012 по 10.04.2023					

Рисунки 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.03.2023г.			
Кадастровый номер:			77:01:0004037:19

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
3	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:		
5.1	вид:		Сотдавление об услуге прав по договору аренды
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949, б/н, выдана 12.01.2023
	дата государственной регистрации:		30.01.2023 20:31:28
	номер государственной регистрации:		77:01:0004037:19-77/060/2023-7
	предмет сделки:		Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - эксплуатация части здания под производственные цели; эксплуатация части здания под производственные цели, расположенный по адресу: г Москва, 2-я Звенигородская улица, д/а 13, стр 14, площадью 340 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0004037:19
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ПОДПИС И ИМПОВЕРЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 30941677403548-1007434173740406478
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОС. УДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.03.2022 по 10.04.2023

Index 3

[illegible]

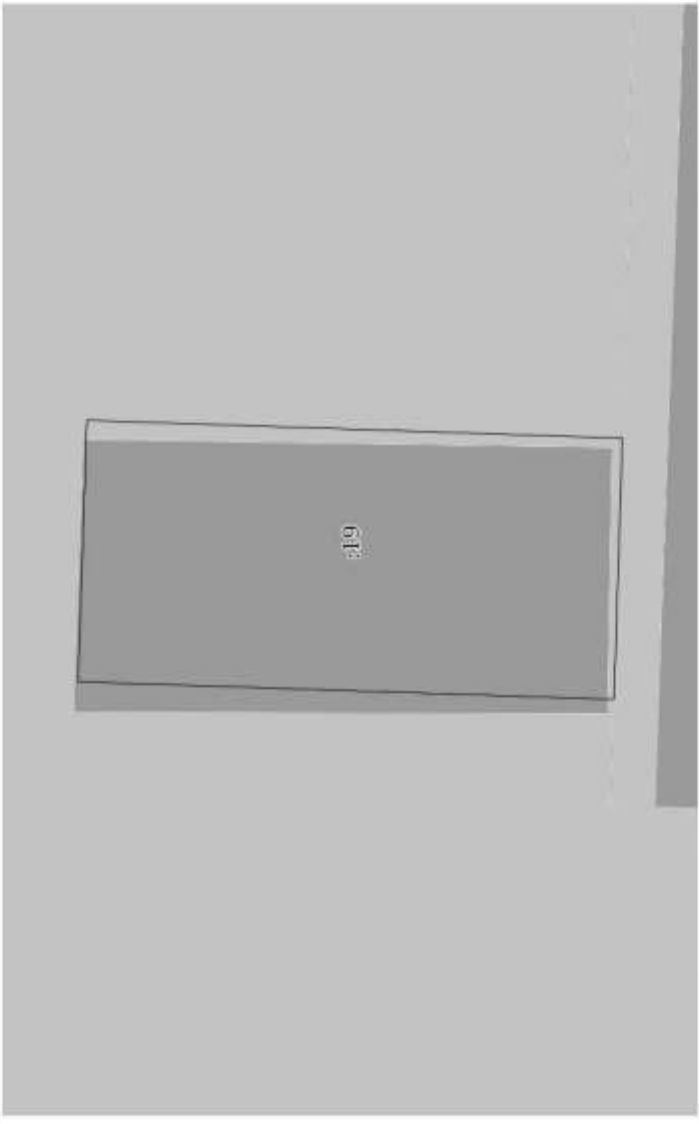
Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.03.2023г.			
Кадастровый номер: 77:01:0004037:19			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
7	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
8	Заявления о возмещении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
12	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
13	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 30941704385441074310514069478 Выдан: 04.04.2019 РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.03.2023г.			
Кадастровый номер: 77:01:0004037:19			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	
полное наименование должности		документ подписан электронно Сертификат: 304B7774E5CA8E1D07A3257A06A78 Владелец: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.04.2022 по 10.08.2023	
		инициалы, фамилия	

8х 395
от 02.04.2019

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

№ М - 01 - 053949
(Номер договора)
04 04 2019
(Число) (Месяц) (Год)
77:01:0004037:19
(Кадастровый №)
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 Тимофеева, 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 января 2019 г., зарегистрированной в реестре за № 77/01/0004037:19-001/2019-001, 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, статьи 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 прав 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. № 77/00/137/2019-36289; запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 декабря 2018 г. № 77:01:0004037:3587-77/01/2018-3).

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.

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

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

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 извлечения 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 с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.*

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору 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, направленным 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 возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если 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 телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

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

Приложения к Договору:

- 1 – Копия 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 Филиал № 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.

Видовый учет			
Тит №	Решка №	Всего листов решки 3:	Всего листов решки
Сквозной номер:		77-01-000497-19	
Лист (стрит, колон) выделено учёт.			
			
Классиф :		Детальная обстановка:	
Детальная обстановка : детальная		Детальная обстановка	

Приложение 2 к Договору
№ М-01- 053949
от 04.04.2019 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01- 053949

Арендатор 1: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» Д.У. Закрытым
паевым 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. Пени начисляются 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- 053949-001. 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. _____ А.А. Асеев
_____ 201_ года



Приложение 3 к Договору
№ М-01-053949
от 04.04.2019 г.

Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

1. Арендатор 1 – ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский».

От Арендодателя:

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


«___» _____ 201__ года
М.П.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949

г. Москва

12 января 2023 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Сметланы Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77АГ № 4910761, удостоверенной Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны 16.12.2020, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6-1187, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Александровича, действующего на основании Устава и правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» под управлением ООО УК «Реальные инвестиции» от 28.03.2006 № 0493-79417163, зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России), с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением «Арендатора» от 02.12.2022 № 33-5-118201/22, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (запись о государственной регистрации права собственности от 17.08.2022 № 77/01/0004037/3586-77/051/2022-2 на помещение площадью 571,4 кв.м в здании по адресу: г.Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14), в соответствии со ст.552 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации с 17.08.2022 права и обязанности Акционерного общества «Пресненский машиностроительный завод» по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04.04.2019 № М-01-053949 переходит к владельцам инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, в объеме, пропорционально оформленным имущественным правам.

Все права и обязанности по договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора от 04.04.2019 № М-01-053949 от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» от 28.03.2006 № 0493-79417163) осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции».

1.1. В соответствии со ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации и преамбуле договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04.04.2019 № М-01-053949 и далее по тексту именовать договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04.04.2019 № М-01-053949:

**«ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,**

расположенных на земельном участке»

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

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 котором Арендатору I принадлежит на праве доверительного управления нежилое помещение площадью 260,4 кв.м (этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4) (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28 февраля 2019 г. № 77/001/37/2019-36289; запись 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. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

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

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, помеш. 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, помеш. 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 Клианский счет 0322164345000007300	Расчетный счет № 40701810500760000180 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ЦТБ (ПАО) г. Москва корреспондентский счет № 30101810145250000411
БИК 004525988	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.
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Краснопресненский»

С.Б. Сырцова

А.А. Асеев

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: 77:01:0004037:19

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 плательщиком 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. 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 ключевой ставки ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)

ИНН/КПП 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 07111105011028001120 ОКТМО

Наименование 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, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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

С.Б. Сырцова

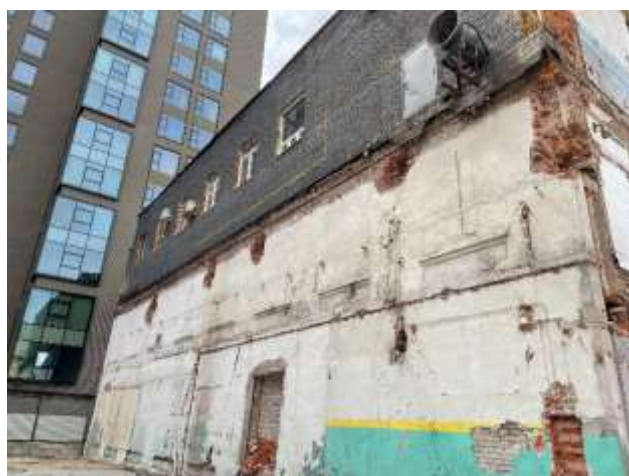
по Подписи П.П.

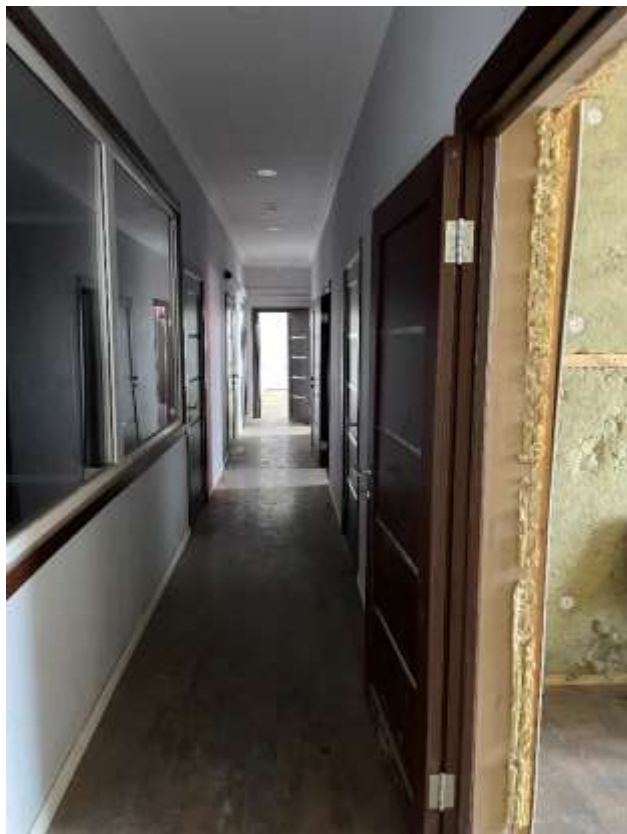
От Арендатора:

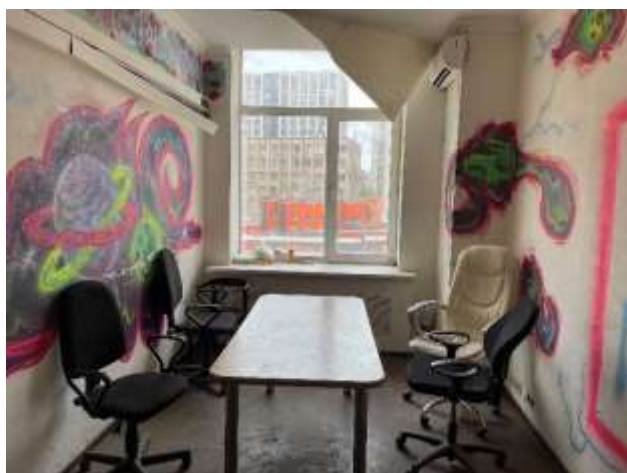
Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью «Управляющая
компания «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев

Приложение 3. Фотографии Объекта оценки















Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

84 (Восемьдесят четыре) лист a



Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»



 Г.Р. Григорян