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

ОТЧЕТ № 250837

об оценке справедливой стоимости права общей долевой собственности в размере 52385/100000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15, площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 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.**

Москва, 2025 г.

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

Заключение об оценке

Генеральному директору

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

А. А. Асееву

Уважаемый Андрей Алексеевич!

На основании Договора №ОЦО902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г., дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС99 от 27.08.2025 г. и Задания на оценку №ОЦ0902-04/ДС99 от 27 августа 2025 г.

оценщик ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщик) провел оценку справедливой стоимости права общей долевой собственности в размере 52385/100000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15, площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г., в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н (далее – МСФО 13).

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором, 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», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

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

По мнению Оценщика, справедливая стоимость права общей долевой собственности в размере 52385/100000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15, площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г., по состоянию на 28.08.2025 г. составляет (без учета НДС):

494 890 000,00 руб. (Четыреста девяносто четыре миллиона восемьсот девяносто тысяч рублей 00 копеек).

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые в Отчете 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 сторон 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. Допущения и ограничительные условия 9
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности 10
1.4. Заявление о соответствии 11
1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 11
1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 12
1.6.1. Сведения о Заказчике 12
1.6.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора 12
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор 13
1.6.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах) 13
1.7. Основные факты и выводы 13
1.7.1. Основание для проведения оценки 13
1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 13
1.7.3. Цель оценки 13
1.7.4. Вид стоимости 14
1.7.5. Дата осмотра 14
1.7.6. Дата оценки 14
1.7.7. Дата составления отчета 14
1.7.8. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 14
1.7.9. Итоговая величина стоимости объекта оценки 14
1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16
2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки 16
2.2. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 16
2.3. Общие сведения об объекте оценки 16
2.4. Местоположение объекта 16
2.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 18
2.6. Сведения об износе и устареваниях Объектов 19
2.7. Сведения об имущественных правах на объект оценки 20
2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки 20
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21
3.1. Анализ макроэкономического развития России 21
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 30
3.3. Социально-экономическое положение г. Москвы 32
3.4. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы 33

3.5. Обзор рынка нежилых зданий г. Москвы ... 41
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ... 51
4.1. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования ... 51
4.2. Определение стоимости Объекта с применением доходного подхода ... 53
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода ... 53
4.2.2. Применимость доходного подхода ... 53
4.2.3. Описание этапов оценки ... 54
4.2.4. Оценка потенциального валового дохода ... 54
4.2.5. Анализ расходов ... 55
4.2.6. Определение коэффициента капитализации ... 56
4.2.7. Определение справедливой стоимости объекта оценки ... 56
4.2.8. Результаты применения доходного подхода ... 57
4.3. Определение стоимости Объекта с применением затратного подхода ... 58
4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода ... 58
4.3.2. Применимость затратного подхода ... 59
4.4. Определение стоимости Объекта с применением сравнительного подхода ... 60
4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода ... 60
4.4.2. Применимость сравнительного подхода ... 60
4.4.3. Описание этапов оценки ... 61
4.4.4. Выбор объектов аналогов ... 61
4.4.5. Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировок ... 66
4.4.6. Обоснование применяемых корректировок ... 69
4.4.7. Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов ... 70
4.4.8. Определение справедливой стоимости объекта оценки ... 71
4.4.9. Результаты применения сравнительного подхода ... 72
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ... 73
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ ... 74
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ... 75
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА ... 77
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ... 85
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ ... 154

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС99

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/ДС99 от 27.08.2025 г.

Объект оценки	Право общей долевой собственности в размере 52385/100000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15. Общая площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с кадастровым номером 77:01:0004037:3539, с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 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», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
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.

	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

МП

От имени Исполнителя:

Г.Р. Григорян

Дополнительное соглашение № ОЦ0902-04/ДС99
к Договору №ОЦ0902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г.

г. Москва «27» августа 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский», именуемое далее «Управляющая Компания», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений», именуемое далее «Исполнитель», в лице Генерального директора Григоряна Гарегина Рафаэловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые по отдельности «Сторона» или совместно «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору №ОЦ0902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Исполнитель принимает на себя обязательство произвести независимую оценку стоимости следующего имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», доверительное управление которым осуществляет Управляющая Компания:

Право общей долевой собственности в размере 52385/100000 на здание, с кадастровым номером 77:01:0004037:3539, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15. Общая площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г. в соответствии с прилагаемым Заданием на оценку.

2. Стоимость работ Исполнителя по настоящему Дополнительному соглашению составляет 20 000 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек. НДС не уплачивается в связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения в соответствии с гл. 26.2 НК РФ.

3. Исполнитель обязуется произвести оценку и представить отчёты до «28» августа 2025 г.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с даты подписания уполномоченными представителями сторон.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух подлинных экземплярах равной юридической силы.

От имени Управляющей Компании: _____ А.А. Асеев

От имени Исполнителя: _____ Г.Р. Григорян

1.2. Допущения и ограничительные условия

Допущения оценки

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

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

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

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

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

Ограничения оценки

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

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

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке

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

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

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки н 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.

1.4. 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 имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют 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. Сведения о Заказчике

Сведения	Расшифровка
Наименование	ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. ЗПИФ 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.
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 являются независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Копии документов о страховании гражданской ответственности, выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков, документы о членстве в профессиональных общественных организациях и квалификационных аттестатов 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 Оценщика

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 была проведена на основании Договора №ОЦО902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г., дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС99 от 27.08.2025 г. и Задания на оценку №ОЦ0902-04/ДС99 от 27 августа 2025 г.

1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит право общей долевой собственности в размере 52385/100000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15, общая площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г. (далее – Объект).

1.7.3. Цель оценки

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

1.7.4. Вид стоимости

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

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.

1.7.5. Дата осмотра

Дата осмотра объекта оценки 28.08.2025 г.

1.7.6. Дата оценки

Датой проведения оценки является 28.08.2025 г.

1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 28 августа 2025 г.

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

Затратный подход

Не применялся.

Доходный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием доходного подхода, стоимость Объекта оценки составляет на 28.08.2025 г. (без учета НДС)

483 798 634,97 руб. (Четыреста восемьдесят три миллиона семьсот девяносто восемь тысяч шестьсот тридцать четыре рубля 97 копеек).

Сравнительный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость Объекта оценки составляет на 28.08.2025 г. (без учета НДС)

505 980 296,26 руб. (Пятьсот пять миллионов девятьсот восемьдесят тысяч двести девяносто шесть рублей 26 копеек).

1.7.9. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость Объекта оценки в соответствии с МСФО 13 составляет на 28.08.2025 г. (без учета НДС)

494 890 000,00 руб. (Четыреста девяносто четыре миллиона восемьсот девяносто 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 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 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 об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) с кадастровым номером 77:01:0004037:41;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение) с кадастровым номером 77:01:0004037:3539;
- копия Справки о стоимости аренды по зданию;
- копия Справки об эксплуатационных расходах по зданию;
- копия Поэтажного плана от 06.05.2006 г.;
- копия Экспликации от 10.05.2006 г.;
- копия Договора аренды земельного участка № М-01-057034 от 02.08.2021 г.
- копия дополнительного соглашения от 30 января 2023 г. к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 02 августа 2021 г. № М-01-057034.

Копии основных документов представлены в Приложении 2.

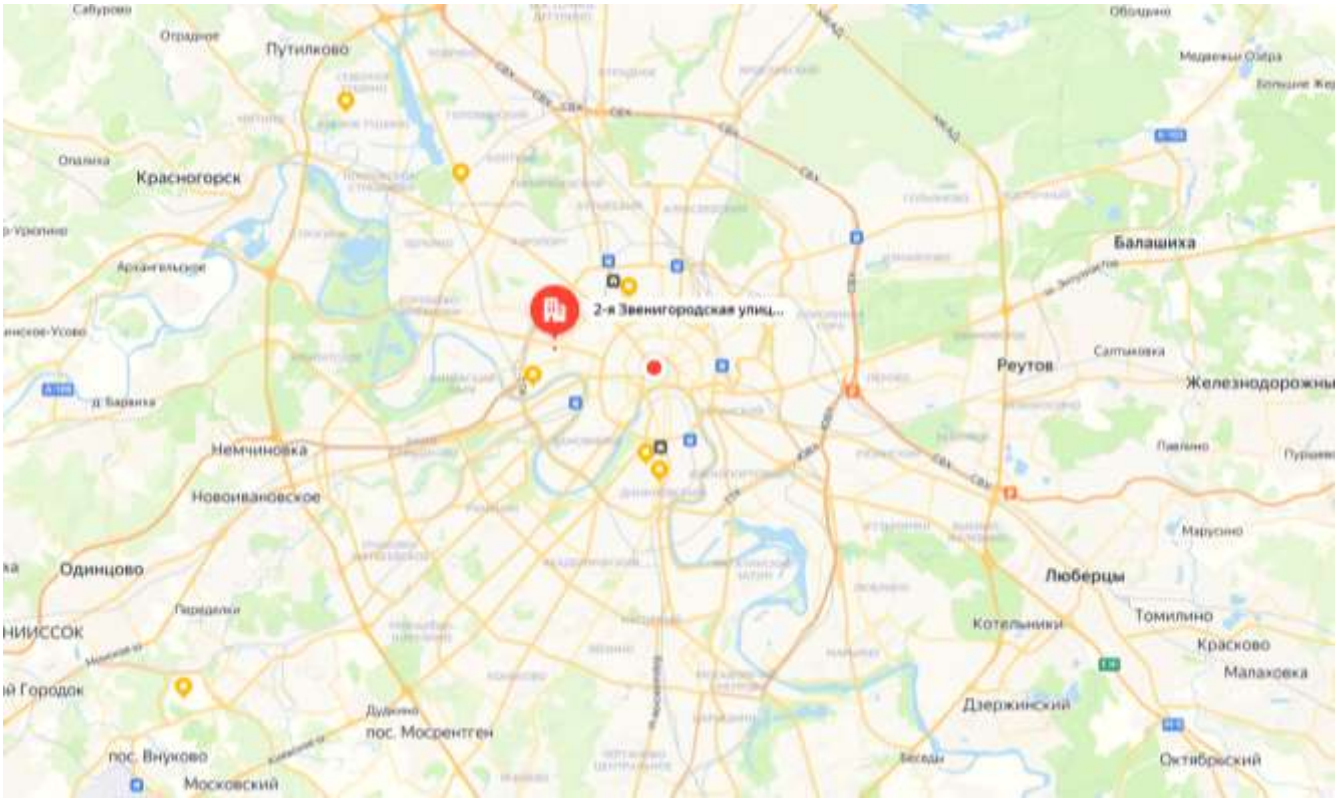
2.3. Общие сведения об объекте оценки

Право общей долевой собственности в размере 52385/100000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15, общая площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г.

2.4. Местоположение объекта

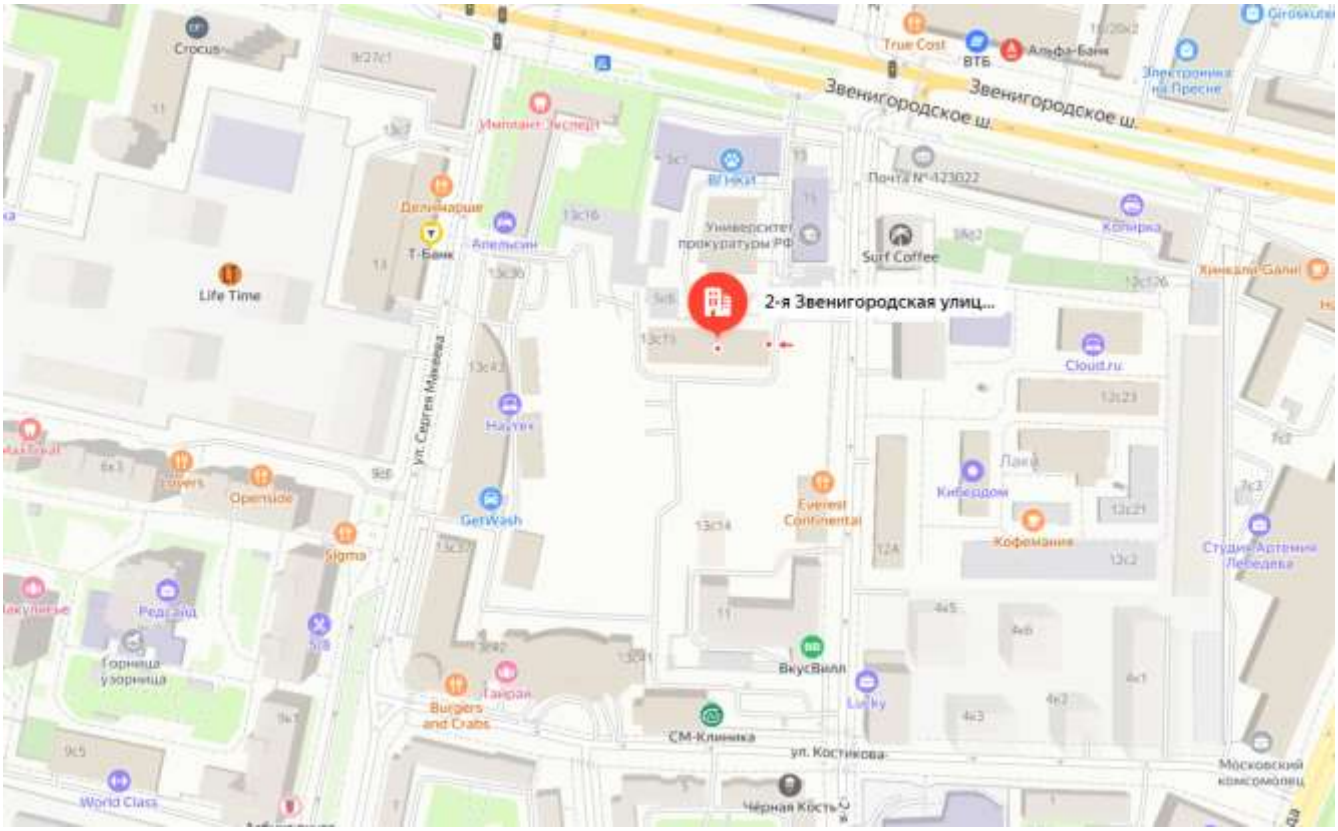
Объект оценки находится в Пресненском районе Центрального административного округа (ЦАО). Ближайшая станция метро – «Улица 1905 года» (10-15 мин. пешком).

Рис. 1. Местоположение объекта оценки в пределах г. Москвы



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

Рис. 2. Локальное местоположение объекта оценки



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

2.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данные характеристики были получены в ходе визуального осмотра Объекта и из документов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 4. Технико-экономические показатели Объекта

Параметр	Описание
Кадастровый номер	77:01:0004037:3539
Адрес	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15
Объемно-планировочное решение здания, в котором расположено помещение Объекта	Нежилое здание с подвалом и несущими кирпичными стенами
Год постройки	1977
Этажность	5
Общая площадь, м2	6806,1
Объем, м3	25 727,1
Площадь застройки, м2	1 312
Фундамент	Монолитный железобетон
Наружные и внутренние стены	1-2 этаж - кирпичные; выше - газосиликат
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Рулонная мягкая по железобетонному перекрытию
Наружная отделка	Вентилируемый фасад с облицовкой керамическим гранитом
Внутренняя отделка	Высококачественная: стены - окраска, потолки - окраска, подвесной потолок, пол - керамогранит, ламинат, линолеум, ковролин
Заполнение проемов	Оконные - деревянные рамы со стеклопакетами, двери - деревянные филенчатые
Водоснабжение холодное	От городской сети
Водоснабжение горячее	От своей котельной
Канализация	В городскую сеть
Отопление	от своей котельной
Телефон	от АТС
Кондиционирование	Есть
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Электроосвещение	От городской сети
Лифт	Пассажирский и грузовой

Источник: данные Заказчика

Копии Поэтажных планов и планировка офисного помещения представлена в Приложении 2.

Перечень отделочных работ, выполненных в офисном помещении:

- выполнена трубная разводка системы отопления с установкой конвекторов (радиаторов) отопления;
- выполнена разводка горячей и холодной воды к умывальнику, унитазу;
- выполнена канализация стоков от умывальника, унитаза;

- установлены умывальники, унитазы;
- установлены полотенцесушители;
- установлены смесители к умывальнику;
- выполнена электрическая разводка с установкой оконечных устройств (розетки, выключатели, переключатели, патроны под электролампы, подвесные крюки с выпуском проводки под светильники);
- установлены в коридоре квартир пожарные извещатели, подключенные к противопожарной системе;
  выполнен ввод телефонной разводки с установкой распределительных коробок;
- установлены подоконные доски (ПВХ);
- выполнены отделочные покрытия стен, полов, потолков (по подготовленным к отделке поверхностям),
- установлены вентиляционные решетки;

Работы, выполняемые в местах общего пользования:

- устройство улучшенной отделки мест общего пользования (входной вестибюль, лифтовые холлы, коридоры и т.п.) и лестничных клеток;
- монтаж лифтов.

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

Показатель	Значение
Кадастровый номер	77:01:0004037:41
Адрес (местонахождение) объекта	г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, вл. 13, стр. 15
Тип	Право аренды земельного участка
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Эксплуатации помещений в здании под административные цели; эксплуатации помещений в здании под административные цели; эксплуатации помещений в здании под административные цели
Площадь, кв. м	1304
Договор аренды	Договор аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г.

Источник информации: данные Заказчика

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 3.

2.6. Сведения об износе и устареваниях Объектов

Физические характеристики

Табл. 6. Физическое состояние Объектов оценки

Наименование	Характеристика
Состояние здания	Хорошее
Техническое состояние жилых помещений (субъективная оценка)	Помещения находятся в рабочем состоянии

Источник информации: данные визуального осмотра

Функциональные характеристики

Все элементы отделки нежилых помещений выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время.

Экономические внешние факторы

Для Объектов оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объектов оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость Объектов оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в г. Москве. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование Объектов оценки, также не зафиксированы.

2.7. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Табл. 7. Правовой статус Объекта

Субъект права	**Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «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.

2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки используется под административные (офисные) цели.

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 динамке 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 просигналит 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 ужесточённые 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 (EMP) 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 EMP 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/Analitics/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. 3. 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. 8. 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. 9. 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%

Вид продукции	1 п/г 2025	Июнь 2025 / Июнь 2024	1 п/г 2025 / 1 п/г 2024
Мясо скота, тыс. тонн	1,8	-0,8%	-1,3%
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 вязаные 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. 10. 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%
производство, передача и распределение электроэнергии	+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%
Ж/д транспорт: пассажирские перевозки	*-0,8*	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	*-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. 4. 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 20225 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. 11. 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. 12. 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 принадлежит оцениваемый объект

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.

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, торговые, 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 церкви, аэропорты, тюрьмы 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.

Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от целевого назначения (сегменты рынка). Таким образом, классификацию рынка недвижимости можно проиллюстрировать в виде следующего рисунка.

Рис. 5.Классификация зданий по целевому назначению

Оцениваемые объекты относятся к коммерческой недвижимости (офисное назначение).

Основные ценообразующие факторы для объектов коммерческой недвижимости:

1. Местоположение объекта, в том числе:

- расположение (удаленность) относительно центра города;
- расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);

2. Конструктивные особенности объекта, в том числе:

- площадь объекта;
- планировка объекта;
- этажность;
- материал стен;

3. Текущее физическое состояние объекта;

4. Прочие факторы, в том числе:

- наличие парковки;
- наличие охраны;
- обеспеченность коммуникациями;
- инфраструктура объекта;
- экологический фактор и др.

3.3. Социально-экономическое положение г. Москвы

Табл. 13. Социально-экономическое положение г. Москвы

Показатель	Апрель 2025 г.	В % к		Январь-апрель 2025 г. в % к январю-апрелю 2024 г.	Справочно:		
		апрелю 2024 г.	марту 2025 г.		апрель 2024 г. в % к апрелю 2023 г.	апрель 2024 г. в % к марту 2024 г.	январь-апрель 2024 г. в % к январю-апрелю 2023 г.
Индекс промышленного производства	х	106,4	94,6	105,4	112,4	90,6	111,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	*20 427,0*	*98,4*	*105,4*	*104,3*	*103,8*	*98,9*	*107,0*
обрабатывающие производства	*862 461,9*	*98,0*	*94,4*	*103,3*	*112,5*	*96,0*	*119,3*
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	*99 177,1*	*108,2*	*90,4*	*103,4*	*113,3*	*89,3*	*111,3*
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	*24 006,6*	*120,4*	*102,3*	*117,9*	*102,6*	*92,9*	*114,2*
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	184 177,9	115,2	123,2	111,5	94,3	113,5	97,6
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	539,9	168,8	161,9	134,0	64,2	72,1	54,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	645 345,	103,0	97,5	102,6	106,8	95,0	111,0
Оборот общественного питания, млн рублей	76 738,6	117,0	99,8	114,3	125,6	99,4	123,0
Объем платных услуг населению, млн рублей	374 491,9	100,6	104,6	102,1	110,1	106,1	108,3
Индекс потребительских цен, %	Х	108,9	100,5	109,3	108,2	100,7	107,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	12,0	62,6	104,3	Х	71,5	97,8	Х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	*188 977,7*	*105,6*	*118,3*	*109,8*	*123,9*	*122,4*	*119,7*
реальная, %	*Х*	*96,8*	*117,9*	*100,4*	*114,9*	*121,8*	*111,2*

Источник информации: https://77.rosstat.gov.ru/folder/65047

3.4. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы

Основные показатели

- По сравнению с IV кв. 2024 года доля вакантных помещений снизилась в обоих классах: в классе А на 0,4 п. п., до 6,8%, в классе В - на 0,2 п. п., до 5,0%.
- В I кв. 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получил 1 объект класса В+ совокупной арендуемой площадью 4,4 тыс. кв. м. Новый объект - БЦ на Гончарной улице, 20/1.
- Средневзвешенные ставки аренды в обоих классах продолжили рост: по сравнению с IV кварталом 2024 в классе А показатель вырос на 2,3%, до 28 036 руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В - на 0,5%, до 21 486 руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС).
- По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, средневзвешенные ставки аренды также увеличились: показатель вырос на 6,1% для класса А, а для класса В - на 14,9%.

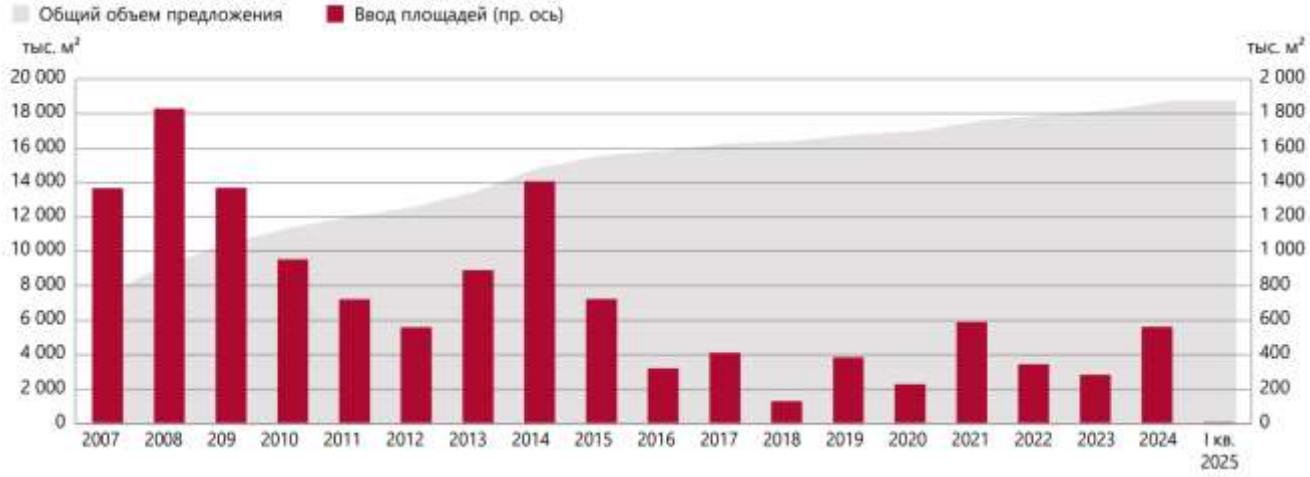
Предложение

Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам I квартала 2025 г. составил около 18,7 млн кв. м, из них 6 млн относится к классу А, а 12,7 млн - к классу В.

Разрешение на ввод в эксплуатацию получил один объект совокупной арендуемой площадью 4,4 тыс. кв. м, что ниже итога аналогичного периода предыдущего года в 10 раз. Новый объект - БЦ на Гончарной ул., 20/1 стр., класса В+, при этом здание построено под собственное использование, поэтому в январе-марте 2025 г. дополнительных площадей на рынок не вышло.

Несмотря на прогнозируемый на 2025 год ввод площадей в объеме 1,2 млн кв. м, допускается вероятность переноса около трети от этого объема на 2026 год. Большая часть ввода будет предлагаться к реализации в формате продажи 57%, в формате аренды - 14%, а 29,5% прогнозируемого объема составят проекты BTS.

Рис. 6. Динамика объема предложений по офисной недвижимости, Москва

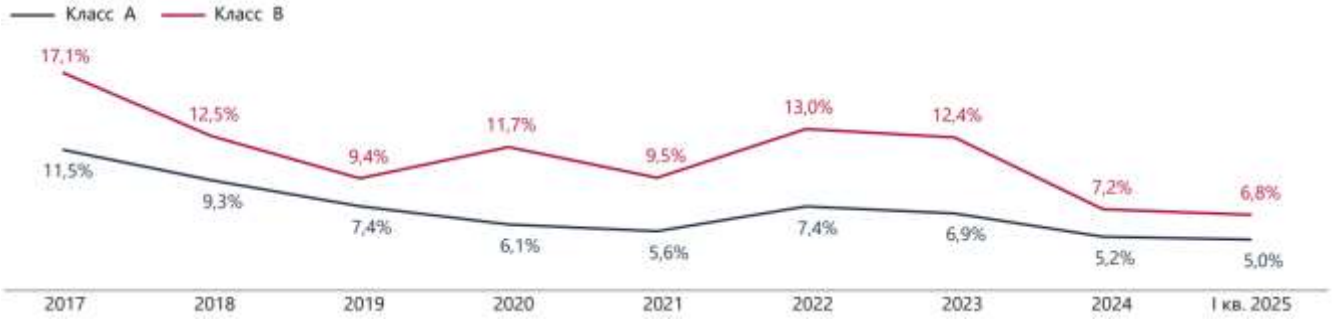


Источник информации: NF Group Research, 2025

Вакантность

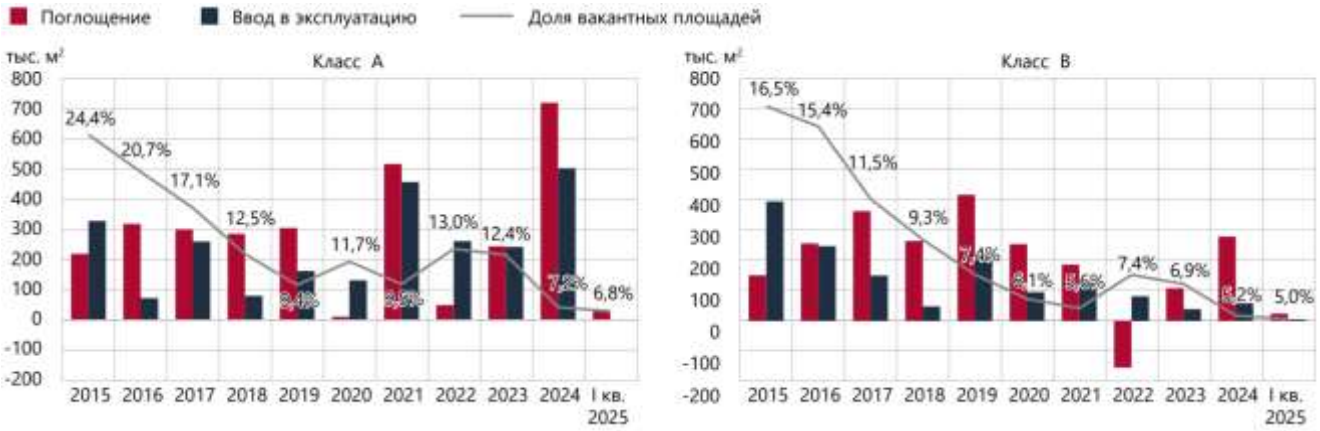
Продолжая тренд последних двух лет, вакантность офисных помещений продолжила снижаться. По сравнению с IV кварталом 2024 года в классе А вакантность изменилась на 0,4 п.п., до 6,8%, в классе В - на 0,1 п.п., до 5%. Показатели стали еще ближе к рекордно низкой отметке 2007 года. На рынке остаются свободными около 410 тыс. кв. м построенных офисных площадей класса А и около 640 тыс. кв. м - класса В.

Рис. 7. Динамика вакантности офисов по классам. Москва



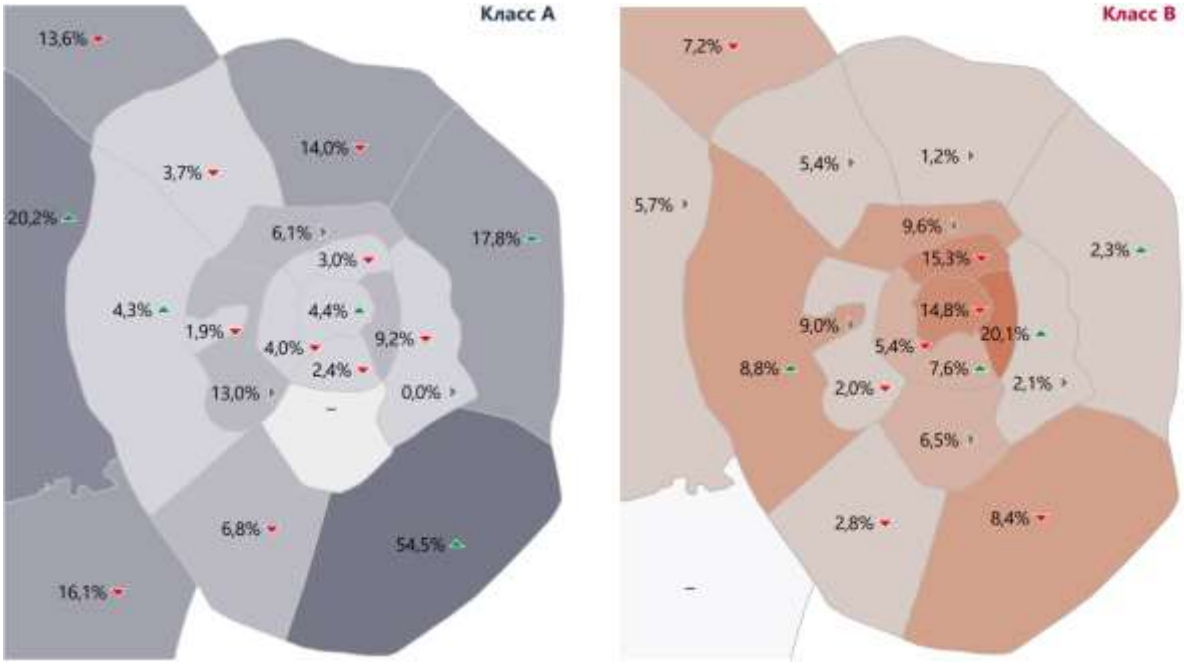
Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 8. Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 9. Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



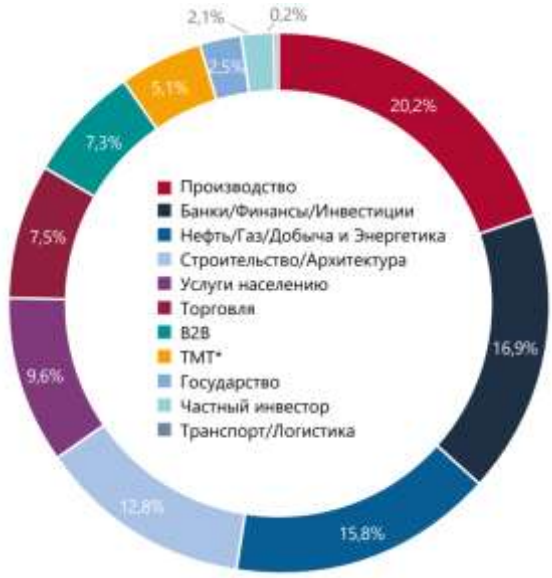
Источник информации: NF Group Research, 2025

Спрос

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за I квартал 2025 г. составил 52 тыс. кв. м. В соответствии с трендом последних лет, в структуре спроса превалируют сделки продажи: доля арендных сделок составила 35% от общего объема спроса офисных площадей. Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 548 кв. м, что выше показателя IV квартала 2024 г. на 344 кв. м.

В I кв. 2025 г. значительную долю спроса на офисные помещения составили производственные предприятия (20%), компании банковского и финансового сектора (17%) на третьем месте- ресурсодобывающие и энергодобывающие компании (16%).

Рис. 10. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 11. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в 1 кв. 2025 г.

Офисное здание	Объем сделки, м²	Компания	Тип сделки
AFI2B	37 883	Лукойл	Продажа
Центральный телеграф	28 785	Т-Банк	Продажа
Аркус IV	17 975	ГК «Эфко»	Продажа
Легион I	10 300	Новая эра промышленных технологий	Продажа
AFI Галерея	6 444	L'Oreal	Аренда гибкого офиса

Источник информации: NF Group Research, 2025

Гибкие офисы

На начало 2025 г. площадь открытых гибких офисов в Москве составила 387,1 тыс. кв. м, совокупно - 55,5 тыс. рабочих мест. За период январь-март 2025 г. открылась только одна площадка гибких офисов в Москве - ASPACE Останкино.

На конец марта 2025 г. доля вакантных рабочих мест гибких офисов составила 8,0%, снизившись с конца 2024 г. на 0,4 п.п. в силу растущего спроса на такой формат. Количество вакантных рабочих мест на конец I кв. 2025 составило 3 989 шт. Средняя ставка аренды рабочего места выросла на 9,9% за три месяца и составляет 51 547 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо).

Рис. 12. Динамика доли вакантных помещений гибких офисов

Источник информации: NF Group Research, 2025

Коммерческие условия

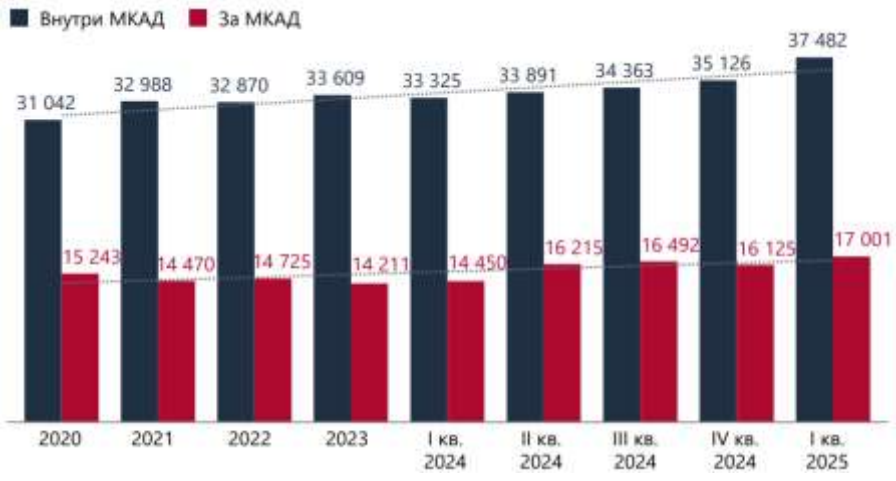
С конца 2024 года средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах выросли: в классе А на 2,3% - до 28 036 руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В на 0,5% - до 21 486 руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС). Рост показателей по-прежнему объясняется ростом запрашиваемых ставок в объектах на фоне дефицита качественного предложения, а также изменением структуры предложения: в условиях активного спроса на офисы бюджетные предложения исчезают с рынка быстрее, что продолжает тренд, заданный в прошлом году.

Значительно вырос показатель средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в премиальных офисах: по итогам I кв. 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 67 900 руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 9,6% с конца 2024 г. Свободные площади сохраняются только в трех объектах класса Prime, а доля вакантных помещений составляет 1,1%.

Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора аренды офиса составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен или на уровне 10%.

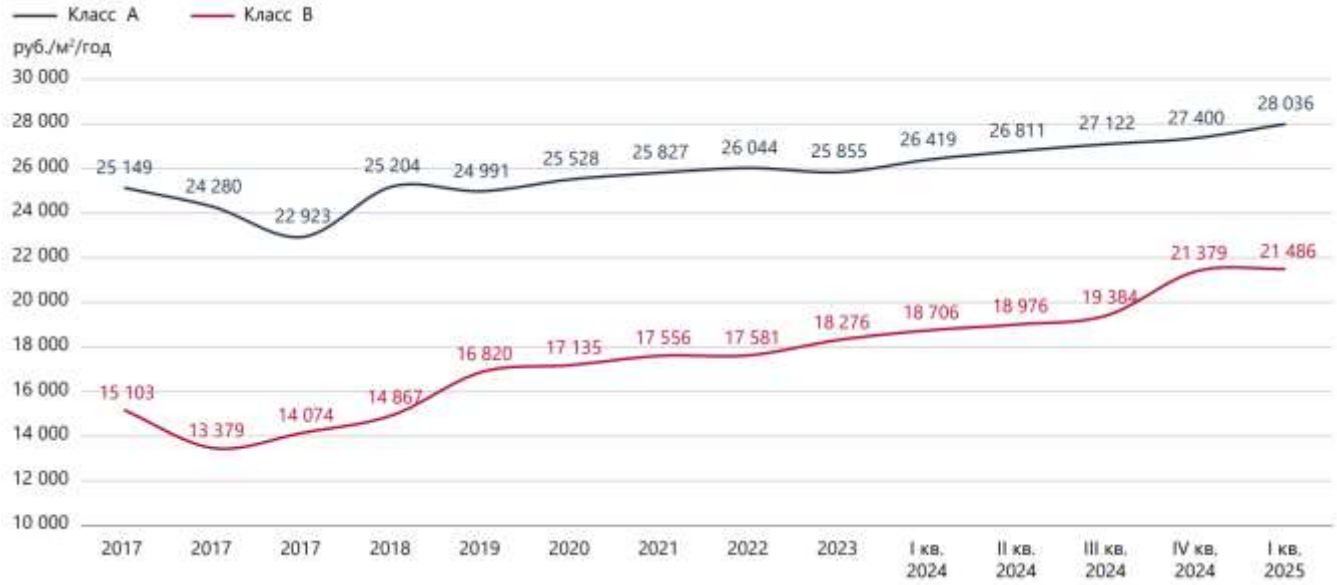
Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: большинство девелоперов зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создает стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании - с другой.

Рис. 13. Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД



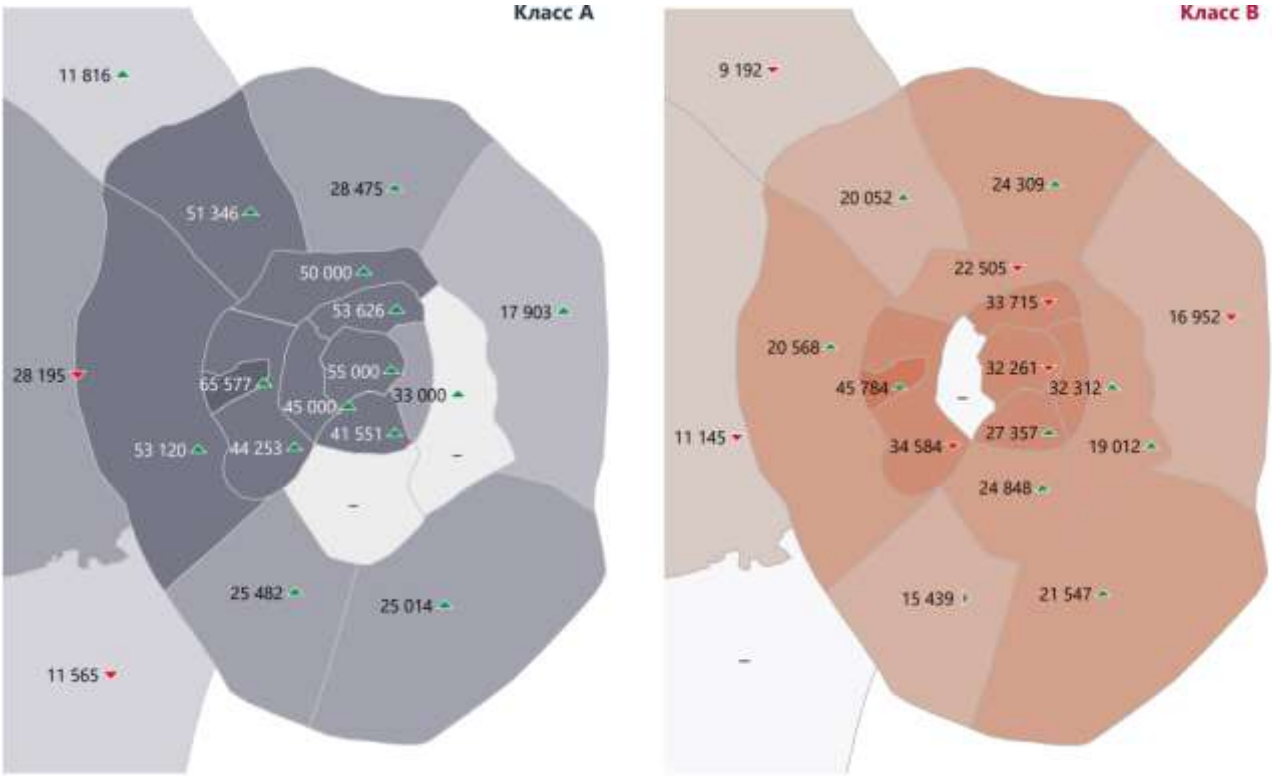
Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 14. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 15. Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв.м/год



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рынок продаж офисов

В 2019-2021 гг. на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей,

представленных в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире.

Общий проектный объем офисов в строящихся / недавно введенных объектах, где уже стартовали продажи, увеличился на 0,5% по сравнению с концом прошлого года и составляет 2,2 млн. кв. м.

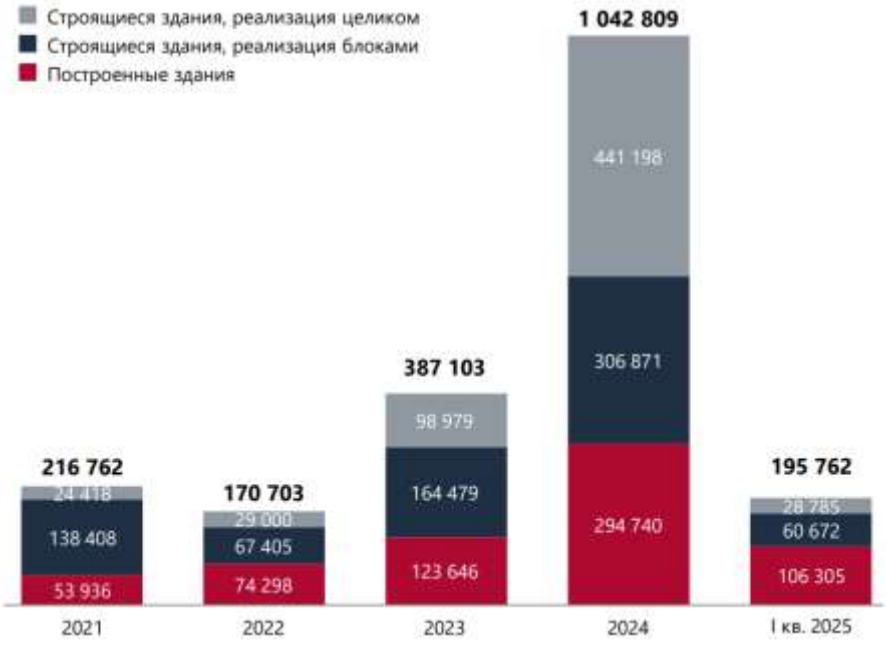
Общий объем офисов на продажу в I кв. 2025 г. составляет 542,9 тыс. кв. м. Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи офисов по двум классам составляет 437 тыс. руб./кв. м (с учетом НДС, если применимо), что выше показателя конца 2024 г. на 0,6%, годовой рост составил 14,2%. Изменение цены обусловлено появлением на рынке новых объектов, вымыванием более бюджетного предложения и ростом цены за квадратный метр в целом, по рынку.

С января 2025 года начались продажи в 8 объектах, где площади реализуются как в нарезку, так и целиком. Средневзвешенная цена продажи новых проектов составила 434 511 руб./кв. м (с учетом НДС, если применимо).

Основной спрос по количеству сделок в продаже блоками, как и в 2024 году, приходится на небольшие сделки размером до 100 кв. м (49%), на втором месте - размером от 100 до 300 кв. м (39%). По объему сделок лидировал сегмент 100-300 кв. м офисных площадей (30%), на втором месте - сегмент 500-1000 кв. м (27%).

По проектному объему офисных площадей лидером по-прежнему является девелопер STONE, в рамках портфеля которого около 600 тыс. кв. м офисов (11 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 436 тыс. руб./кв. м. Вторым по объему является MR Group, совокупный проектный объем которого составляет 232,1 тыс. кв. м(2 проекта), средневзвешенная запрашиваемая цена - 752,3 тыс. руб./кв. м. Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК «Пионер»: совокупный проектный объем застройщика составляет 181,7 тыс. м2 (4 проекта).

Рис. 16. Динамика объема продаж по типу проданных офисов



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 17. Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам

Источник информации: NF Group Research, 2025

Прогноз

В 2025 г. ввод новых объектов может составить более 1,2 млн м2, из которых 90% станут проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК-МКАД (68%). Значительная доля новых объектов будет представлять собой проекты built-to-suit (29%), крупнейшие проекты - здание «Роскосмоса» и штаб-квартира «Яндекса», 57% нового ввода - объекты на продажу, 14% - в аренду. Несмотря на оптимистичный прогноз, допустимо ожидать, что по итогам 2025 года введено будет лишь 60-70% от заявленного объема, в то время как ввод оставшихся объектов будет перенесен на 2026 год.

По итогам 2025 г. показатель вакантности может снизиться до 5,8% в классе А и 4,4% - в классе В. При этом средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в офисах класса А внутри ТТК могут вырасти и составить порядка 41 тыс. руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС) и 24,1 тыс. руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В, внутри ТТК.

Рис. 18. Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	55 000		1,8%		32 261		14,8%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	41 551	43 668	2,4%	4,8%	27 357	31 310	7,6%	10,7%
	СК Запад	577	45 000		4,0%		0		5,4%	
	СК Север	673	53 626		3,0%		33 715		15,3%	
	СК Восток	410	33 000		9,2%		32 312		20,1%	
ТТК	ТТК Юг	1 295	#Н/Д	41 891	#Н/Д	8,3%	24 848	24 675	6,5%	5,0%
	ТТК Запад	846	44 253		13,0%		34 584		2,0%	
	ТТК Север	1 191	50 000		6,1%		22 505		9,6%	
	ТТК Восток	1 159			0,0%		19 012		2,1%	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 541	65 577		1,9%		45 784		9,0%	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 201	28 475	30 281	14,3%	8,1%	24 309	20 161	1,2%	5,2%
	ТТК–МКАД Северо–Запад	1 099	51 346		6,3%		20 052		5,4%	
	ТТК–МКАД Запад	2 248	53 120		3,8%		20 568		8,8%	
	ТТК–МКАД Юг	1 698	25 014		35,4%		21 547		8,4%	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	754	25 482		7,1%		15 439		2,9%	
	ТТК–МКАД Восток	1 005	17 903		16,0%		16 952		2,3%	
За МКАД	Химки	271	11 816	17 001	13,9%	20,8%	9 192	10 160	7,2%	5,0%
	Запад	642	28 195		20,2%		11 145		5,7%	
	Новая Москва	429	11 565		16,1%		-		-	
Итого		**18 769**	**28 036**		**6,8%**		**21 486**		**5,0%**	

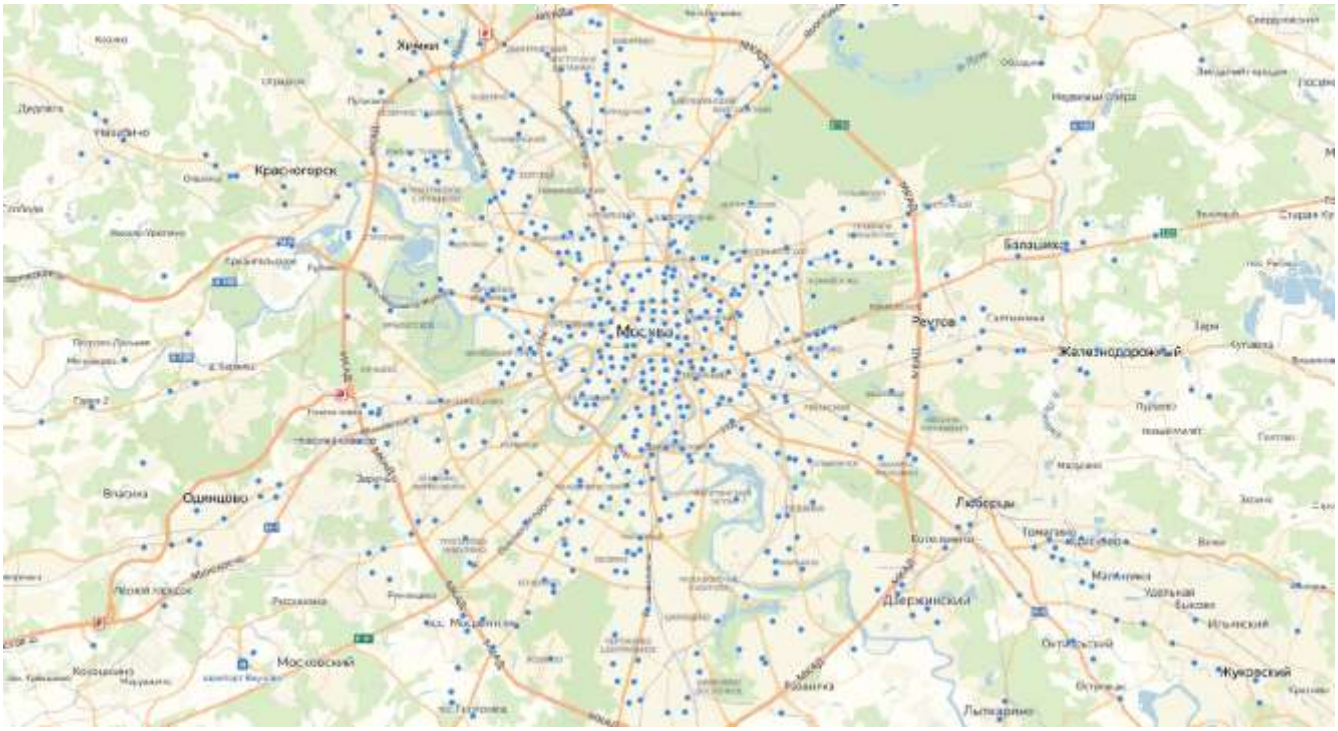
Источник информации: NF Group Research, 2025

Источник обзора: NF Group Research, 2025, https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2025

3.5. Обзор рынка нежилых зданий г. Москвы

В рамках данного отчета проанализирована наиболее достоверная и доступная в период работы информация о продаже нежилых зданий в г. Москва с использованием специализированных интернет-сайтов и данных агентств недвижимости.

Рис. 19. Карта предложений продажи нежилых зданий в г. Москва



Источник информации: https://cian.ru/

Оценщиком были проанализированы 50 случайных объявлений о продаже нежилых зданий класса В в г. Москва. Данная выборка является достаточно репрезентативной для описания тенденций, наблюдаемых в генеральной совокупности.

Предложения о продаже представлены в таблице ниже.

Табл. 14. Предложения о продаже нежилых зданий в г. Москва

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
1	Продажа здания	Москва, улица Большая Дмитровка, 32С4	4936,0	2 000 000 000,00	405 186,39	+79104531828	м. Пушкинская (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/317908461
2	Продажа здания	Москва, Вольная улица, 35С4	3152,9	542 000 000,00	171 905,23	+79230727462	м. Семёновская (20 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/308958500
3	Продажа здания	Москва, тупик Чуксин, 9	3192,0	750 000 000,00	234 962,41	+79850255088, +79315546207	м. Дмитровская (17 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/303954038
4	Продажа здания	Москва, проезд Серебрякова, 6	6936,0	830 000 000,00	119 665,51	+79315546207	м. Ботанический сад (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/319543109
5	Продажа здания	Москва, Павловская улица, 18С2	4215,0	899 500 000,00	213 404,51	+79150970773, +79315546207	м. Тульская (6 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/320578905
6	Продажа здания	Москва, Варшавское шоссе, 125С39	7020,0	1 050 000 000,00	149 572,65	+79150970773, +79315546207	м. Южная (14 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/307457714
7	Продажа здания	Москва, переулок Токмаков, 5С1	3951,0	1 500 000 000,00	379 650,72	+79850255088, +79315546207	м. Бауманская (11 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/320319966

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
8	Продажа здания	Москва, Ружейный переулок, 6С1	3697,0	1 800 000 000,00	486 881,26	+79150970773, +79315546207	м. Смоленская (8 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/311348408
9	Продажа здания	Москва, Ружейный переулок, 6С1	3697,6	1 800 000 000,00	486 802,25	+79197244249	м. Парк Культуры (16 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/291960106
10	Продажа здания	Москва, улица Остоженка, 10	5318,0	3 800 000 000,00	714 554,34	+79197244249	м. Кропоткинская (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/315818107
11	Продажа здания	Москва, 1-й Грайвороновский проезд, 20С36	3365,0	500 000 000,00	148 588,41	+79230748632, +79169695072	м. Текстильщики (19 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/313683784
12	Продажа здания	Москва, улица Розанова, 10С1	4423,5	500 000 000,00	113 032,67	+79161357463, +79230738443	м. Беговая (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/316050566
13	Продажа здания	Москва, Вольная улица, 35С4	3153,0	542 000 700,00	171 900,00	+79386594502	м. Семёновская (20 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/307833305
14	Продажа здания	Москва, Вольная улица, 35С4	3153,0	542 000 000,00	171 899,78	+79153143591	м. Семёновская (20 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/319756319

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
15	Продажа здания	Москва, Вольная улица, 35С4	3152,9	542 000 000,00	171 905,23	+79855409902	м. Соколиная гора (15 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/307785272
16	Продажа здания	Москва, улица Бутырский Вал, 68	3306,0	600 000 000,00	181 488,20	+79856014266	м. Савёловская (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/321166112
17	Продажа здания	Москва, улица 2-я Машиностроения, 17С1	5000,0	600 000 000,00	120 000,00	+79884842008	м. Дубровка (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/321166074
18	Продажа здания	Москва, улица 2-я Машиностроения, 17С1	4831,0	600 000 000,00	124 197,89	+79153143591	м. Дубровка (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/319756284
19	Продажа здания	Москва, Большая Черемушкинская улица, 36К2	4058,0	650 000 000,00	160 177,43	+79884842008	м. Академическая (19 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/321166130
20	Продажа здания	Москва, Большая Черемушкинская улица, 36К2	4057,0	650 000 000,00	160 216,91	+79153143591	м. Профсоюзная (17 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/319756294
21	Продажа здания	Москва, улица 2-я Машиностроения, 17С1	5000,0	650 000 000,00	130 000,00	+79858229494	м. Дубровка (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/313013848

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
22	Продажа здания	Москва, улица 2-я Машиностроения, 17С1	5000,0	650 000 000,00	130 000,00	+79891802141	м. Дубровка (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/318628553
23	Продажа здания	Москва, Электродная улица, 9Б	5655,0	670 000 000,00	118 479,22	+79153143591	м. Шоссе Энтузиастов (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/320695930
24	Продажа здания	Москва, улица Ибрагимова, 31к1	6596,0	690 000 000,00	104 608,85	+79858229494	м. Измайлово (15 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/302210254
25	Продажа здания	Москва, улица Розанова, 10С1	4424,0	700 800 000,00	158 408,68	+79153143591	м. Беговая (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/319756137
26	Продажа здания	Москва, Дорожная улица, 8к1	6731,2	741 400 000,00	110 143,81	+79153499350	м. Южная (3 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/289026804
27	Продажа здания	Москва, Складочная улица, 1С15	7400,0	750 000 000,00	101 351,35	+79315546207	м. Савёловская (17 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/319590905
28	Продажа здания	Москва, Складочная улица, 1С15	7368,0	750 000 000,00	101 791,53	+79884842008	м. Савёловская (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/321166281

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
29	Продажа здания	Москва, Складочная улица, 1С15	7368,0	749 996 088,00	101 791,00	+79386594502	м. Савёловская (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/307880402
30	Продажа здания	Москва, Складочная улица, 1С15	7400,0	749 999 990,00	101 351,35	+79153143591	м. Савёловская (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/319756031
31	Продажа здания	Москва, Складочная улица, 1С15	7400,0	750 000 000,00	101 351,35	+79858229494	м. Савёловская (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/302208353
32	Продажа здания	Москва, Электродная улица, 9Б	5654,8	780 000 000,00	137 935,91	+79858229494	м. Шоссе Энтузиастов (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/321067501
33	Продажа здания	Москва, Нарвская улица, 6с2	6410,0	800 000 000,00	124 804,99	+79884842008	м. Коптево (19 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/321165898
34	Продажа здания	Москва, Юровская улица, 101, ш. Алтуфьевское (4 км до МКАД), ш. Куркинское (5 км до МКАД)	5440,0	816 000 000,00	150 000,00	+79153143591	м. Планерная (11 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/319756213

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
35	Продажа здания	Москва, Юровская улица, 101, ш. Ленинградское (4 км до МКАД), ш. Куркинское (5 км до МКАД)	5500,0	816 000 000,00	148 363,64	+79162665183	м. Планерная (11 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/308814957
36	Продажа здания	Москва, Юровская улица, 101, ш. Ленинградское (4 км до МКАД), ш. Куркинское (5 км до МКАД)	5500,0	816 000 000,00	148 363,64	+79858229494	м. Планерная (11 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/316671528
37	Продажа здания	Москва, проезд Серебрякова, 6	6937,0	830 000 000,00	119 648,26	+79884842008	м. Ботанический сад (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/321165915
38	Продажа здания	Москва, проезд Серебрякова, 6	6936,0	830 000 000,00	119 665,51	+79153143591	м. Ботанический сад (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/319755990
39	Продажа здания	Москва, проезд Серебрякова, 6	6937,0	830 000 000,00	119 648,26	+79858229494	м. Ботанический сад (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/302210262
40	Продажа здания	Москва, Гостиничная улица, 5	8410,0	850 000 000,00	101 070,15	+79884842008	м. Владыкино (11 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/321166170

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
41	Продажа здания	Москва, Гостиничная улица, 5	8409,0	849 998 538,00	101 082,00	+79390138237	м. Владыкино (11 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/321200283
42	Продажа здания	Москва, улица Сокольнический Вал, 1/2С1	3957,0	879 999 988,00	222 390,70	+79153143591	м. Рижская (17 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/319756028
43	Продажа здания	Москва, Алтуфьевское шоссе, 18А	7814,0	890 000 000,00	113 898,13	+79850255088, +79315546207	м. Отрадное (18 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/303731466
44	Продажа здания	Москва, Гостиничная улица, 5	8409,0	899 998 452,00	107 028,00	+79386594502	м. Владыкино (11 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/318103015
45	Продажа здания	Москва, Павловская улица, 18С2, ш. Варшавское (18 км до МКАД)	4215,0	899 500 000,00	213 404,51	+79153143591	м. Тульская (6 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/319756219
46	Продажа здания	Москва, Гостиничная улица, 5	8409,0	900 000 000,00	107 028,18	+79153143591	м. Окружная (4 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/319756069
47	Продажа здания	Москва, Павловская улица, 18С2	4215,0	899 500 000,00	213 404,51	+79891802141	м. Тульская (6 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/318381821

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
48	Продажа здания	Москва, Павловская улица, 18С2	4215,0	899 500 000,00	213 404,51	+79858229494	м. Тульская (6 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/316047760
49	Продажа здания	Москва, Гостиничная улица, 5	8409,7	900 000 000,00	107 019,28	+79858229494	м. Петровско-Разумовская (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/315230755
50	Продажа здания	Москва, проспект Мира, 16С2	3929,0	928 000 000,00	236 192,42	+79230702109, +79151593566	м. Проспект Мира (6 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/318852219

Источник информации: https://www.cian.ru/kupit-zdanie/

Среднерыночные диапазоны стоимостей нежилых зданий представлены в таблице ниже.

Табл. 15. Среднерыночные диапазоны стоимостей нежилых зданий в г. Москва

Показатель	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Стоимость квартиры, руб.	500 000 000,00	897 283 875,12	3 800 000 000,00
Площадь, кв. м	3 152,90	5 493,27	8 410,00
Цена 1 кв. м, руб.	101 070,15	178 992,43	714 554,34

Источник информации: расчет Оценщика

В результате анализа рынка нежилых зданий класса В в г. Москва выявлен разброс цен от 101 070,15 до 714 554,34 рублей за 1 кв. м в зависимости от месторасположения, площади, класса здания, качества отделки и прочих факторов. Среднее значение составляет 178 992,43 руб./кв. м.

Активность рынка нежилых зданий в г. Москва и их ликвидность оценивается как высокая.

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. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Оцениваемый земельный участок с расположенным на нем нежилым помещением находится на территории города с окружен производственными постройками и жилыми домами. В результате исследования рынка недвижимости в районе расположения Объекта оценки Оценщик пришел к выводу о том, что возможными вариантами использования могут являться:

- использование по прямому назначению (размещение административно-бытовых площадей);
- переоборудование под торговые помещения;
- переоборудование под производственно-складские помещения.

Правомочность

Существующее разрешенное использование земельного участка – участок предоставляется в пользование на условиях аренды для эксплуатации помещений в здании под административные цели.

Переоборудование помещений под другие цели связано с требованием переоформление разрешенного использования земельного участка, что связано с затратами времени и средств. Причем в результате попыток переоформления не гарантирован успех.

Физическая возможность

Оцениваемый земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием, предназначен для размещения здания административного назначения, по состоянию на дату оценки используется по своему прямому назначению.

Физические характеристики Объекта оценки не накладывают ограничений на его использование по прямому назначению.

Финансовая целесообразность

Как правило, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимости является тот, для которого он был спроектирован и построен.

Учитывая затраты, понесенные при строительстве объекта на оцениваемом земельном участке, любое значительное изменение его функционального назначения и использования заведомо приведет к недополучению собственником доходов от их использования. Данные затраты могут оказаться не сопоставимыми по масштабам с возможными выгодами от такого изменения.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность оцениваемого объекта может быть достигнута при целесообразном использовании существующих площадей в их текущем использовании, совпадающем с проектным назначением площадей или с учетом возможных изменений.

Площадь объекта позволяет эффективно использовать помещения в качестве офисных и торговых помещений.

Объект оценки характеризуется хорошим месторасположением для размещения офисных и торговых объектов, поскольку располагается вблизи жилых кварталов, имеет хорошую транспортную доступность. Помещения оборудованы необходимыми инженерными системами для размещения офисов и торговых площадей.

С точки зрения объемно-планировочных решений объекта оценки наиболее эффективным является использование в качестве административных площадей, поскольку объект оценки изначально проектировался и строился именно с такой целью.

Планировка помещений и высота потолков, ограничения по нагрузке на пол снижают возможности использования помещения в качестве производственных и складских площадей. Кабинетно - коридорная система планировок ограничивает использование помещений для целей розничной торговли и тем более производства или складирования.

Табл. 16. Метод качественного анализа вариантов.

Характеристика	Тип помещения		
Офисные	Торговые	Производство-склад	
1. Общая площадь	5	5	5
2. Объемно-планировочное решение	5	3	2
3. Местонахождение	5	5	5
4. Наличие инженерных сетей	5	4	3
5. Общее физическое состояние	4	4	4
6. Разрешенное использование земельного участка	5	0	0
Суммарный балл	29	21	19

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая вышеизложенное, максимальную продуктивность от Объекта оценки можно получить от использования его по прямому назначению.

Выводы

Принимая во внимание указанные критерии и, сопоставляя их с текущим состоянием рынка недвижимости г. Москвы, Оценщик считает, что наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки заключается в использовании его по прямому функциональному назначению – административного.

4.2. Определение стоимости Объекта с применением доходного подхода

4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

При прямой капитализации осуществляется анализ и оценка чистого операционного дохода текущего года использования актива при условии, что актив находится в стадии генерации типичных доходов, и коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость, а в методе дисконтирования денежных потоков — прогноз ежегодного чистого операционного дохода в процессе использования актива, расчет ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов. Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентами их преобразования в текущую стоимость.

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).

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, по мнению Оценщика, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход.

В результате анализа обзора рынка офисной недвижимости г. Москвы, Оценщик пришел к выводу, что существует рынок аренды офисной недвижимости в г. Москве и на основании данных предоставленных Заказчиком, возможно определить уровень дохода, приносимый объектом и величину эксплуатационных расходов. Таким образом, Оценщик считает возможным применить доходный подход.

Стоимость недвижимости в рамках доходного подхода можно определить либо методом прямой капитализации дохода, либо посредством анализа дисконтированных потоков денежных средств (ПДС). Метод прямой капитализации дохода наиболее подходит к текущей ситуации, когда ожидается получение одинаковой величины прибыли в течение длительного периода и когда ожидаются стабильные темпы роста прибыли. Метод дисконтирования ПДС более применим к ситуациям, когда прогнозируются нестабильные потоки доходов.

Оцениваемый объект не требует проведения ремонта (реконструкции) и в текущем состоянии может эксплуатироваться (сдаваться в аренду). Поэтому в настоящем Отчете Оценщик использовал метод прямой капитализации дохода.

4.2.3. Описание этапов оценки

Основные этапы оценки при использовании метода прямой капитализации:

- оценка валового дохода на основе анализа текущих доходов на основании данных, предоставленных Заказчиком;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта на основании данных, предоставленных Заказчиком;
- определение чистого операционного дохода путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек;
- расчет коэффициента капитализации;
- расчет стоимости Объекта путем деления величины чистого операционного дохода (потока доходов) на коэффициент капитализации.

4.2.4. Оценка потенциального валового дохода

В качестве дохода от эксплуатации Объекта недвижимости рассматривается арендная плата за оцениваемые помещения. Расчеты стоимости можно производить как на реальной (не учитывающей инфляцию), так и на номинальной (с учетом инфляции) основе. В данной оценке денежный поток рассчитывался на реальной основе.

Текущий валовой доход по оцениваемым помещениям в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, составляет 53 843 253,60 руб. Средняя стоимость аренды оцениваемого объекта составляет 23 960,85 руб. кв. м/год (с учетом НДС).

В расчетах Оценщиком было сделано предположение о неизменности данной суммы в течение времени.

Поскольку на дату оценки в аренду сданы не все нежилые помещения, поэтому для определения потенциального валового дохода оценщик умножил арендопригодную площадь на среднюю стоимость аренды 1 кв. м.

ПВД = 6806,1кв. м * 23 960,85 руб./кв. м = 163 079 947,53 руб.

Величина недозагрузки помещений была определена на основании статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт». Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

Табл. 17. Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,79	0,94	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,64	**0,86**	0,76
3	Складские помещения и здания	0,85	0,93	0,90
4	Производственные помещения и здания	0,67	0,92	0,83

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3851-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda

Действительный валовый доход был определен с учетом возможной недозагрузки помещений, которая составляет 0,14.

ДВД = 163 079 947,53 * (1 – 0,14) = 140 248 754,88 руб.

4.2.5. Анализ расходов

Операционные расходы на недвижимость включают расходы:

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

Ниже представлен расчет расходов по данным, предоставленным Заказчиком с учетом курса доллара на дату оценки:

Табл.18. Таблица расходов

Наименование показателя	Обоснование расчетов	Показатели за кв.м в год, руб. (с НДС)	Показатели в год., руб. (без НДС)
Расходы на страхование (не облагается НДС)	По данным Заказчика	72,66	494 531,23
Коммунальные платежи	По данным Заказчика	2289,87	12 987 570,17
Аренда земли (не облагается НДС)	По данным Заказчика	255,74	1 740 592,01
Прочие расходы на обслуживание здания	По данным Заказчика	2035,15	11 542 862,01
Расходы на ремонт	По данным Заказчика	251,51	1 426 501,84
ИТОГО операционные расходы (без НДС)			**28 192 057,27**

Источник: Расчет оценщика

4.2.6. Определение коэффициента капитализации

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации был определен на основании статистических данных под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» (стр. 72, табл. 23) и составила и составил 0,091.

В таблице ниже приведен расчет стоимости нежилого здания.

Табл.19. Расчет справедливой стоимости нежилого здания

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход, руб.	163 079 947,53
Эффективный валовой доход, руб.	140 248 754,88
Операционные расходы, руб.	28 192 057,27
Чистый операционный доход	112 056 697,61
Ставка капитализации, %	9,1%
Стоимость объекта без учета НДС, руб.	1 231 392 281

Источник информации: расчет оценщика

4.2.7. Определение справедливой стоимости объекта оценки

Поскольку Объект оценки представляет собой долю 52385/10000 в праве собственности на нежилое помещение, необходимо скорректировать полученную стоимость.

Стоимость доли в Объекте рассчитывается по формуле:

РД = РИ * РД * К, где:

РД – справедливая стоимость объекта оценки (доли в праве собственности),

РИ – справедливая стоимость нежилого здания,

РД – размер доли в праве собственности,

К – понижающий коэффициент, учитывающий, что доля в общем праве собственности всегда стоит меньше, чем право на имущество, что связано в первую очередь с ограничениями, налагаемыми Гражданским кодексом на распоряжение долями, находящимися в общей собственности.

Понижающий коэффициент на долевую собственность был определен на основании статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и составил с учетом размера оцениваемой доли в праве 0,75

Табл.20. Корректировка на долевую собственность объекта коммерческой недвижимости

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,70	0,84	**0,75**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3865-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda

Таким образом, стоимость Объекта оценки может быть рассчитана следующим образом:

СД = 1 231 392 281* 0,52385 * 0,75= 483 798 634,97 руб.

4.2.8. Результаты применения доходного подхода

Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составляет на 28.08.2025 г. (без учета НДС)

483 798 634,97 руб.(Четыреста восемьдесят три миллиона семьсот девяносто восемь тысяч шестьсот тридцать четыре рубля 97 копеек).

4.3. Определение стоимости Объекта с применением затратного подхода

4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода

Рассматриваемый подход к оценке стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом устаревания оцениваемого объекта.

Справедливая стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, базируется на затратах на воспроизводство / замещения. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, т.к., во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, в нем использовались бы уже новые материалы, технологии и машины и оборудование, используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Под затратами на воспроизводство подразумевают сумму затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение определяется затратами, необходимыми для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Уменьшение затрат на замещение, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников, определяется совокупным (накопленным) устареванием.

Справедливая стоимость объектов недвижимости определяется как разница между затратами на замещение и совокупным износом (устареванием):

$$\mathbf{С = СЗ \times (1 – СИ),}$$

где:

С – стоимость здания или сооружения;

СЗ – стоимость замещения здания без учета НДС и прибыли девелопера;

СИ – общий накопленный (совокупный) износ.

Для расчета совокупного износа объекта оценки (СИ) используется формула совокупного износа, которая выглядит следующим образом:

$$\mathbf{СИ = 1 – (1 – И_{физ}) \times (1 – И_{функц}) \times (1 – И_{внешн})}$$

В теории оценки выделяют три вида износа:

- физический – связанный с физическим устареванием объекта;
- функциональный – проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям,
- внешний (экономический) – возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки – внешней по отношению к объекту недвижимости.

Физический износ ($И_{физ}$) – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Расчет физического износа проводится различными методами, такими как, нормативный, стоимостной, метод срока жизни.

Функциональный износ ($И_{функц}$) – несоответствие объемно-планировочного или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Внешний износ ($И_{внешн}$) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п..

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 объекта оценки, поскольку имеется возможность применения доходного и сравнительного подходов. Кроме того, затратный подход не учитывает в полной мере инвестиционную привлекательность объекта оценки.

4.4. Определение стоимости Объекта с применением сравнительного подхода

4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

Сравнительный (рыночный) подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Применительно к рассматриваемой ситуации реализация данного метода включает сбор данных об объектах, сходных с оцениваемым.

Стоимости объектов-аналогов затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки их можно использовать для определения стоимости объекта.

4.4.2. Применимость сравнительного подхода

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 офисных зданий, поэтому Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнительного анализа продаж и метод валового рентного мультипликатора. Второй метод имеет серьезные ограничения по применимости, поэтому для расчетов стоимости оцениваемого объекта Оценщик использовали метод сравнительного анализа 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:

Основные этапы оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

- выбор объектов-аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
- согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

4.4.4. Выбор объектов аналогов

Расчет стоимости Объекта был проведен на основании информации о конкретных предложениях аналогичных объектов, выставленных на продажу, условно сопоставимыми с оцениваемым Объектом по основным характеристикам. Предполагается, что условия финансирования и права собственности на недвижимость схожи по всем объектам. Отличие объектов только в физических характеристиках и местоположении.

В ходе анализа цены предложений были откорректированы с учетом различий, существующих между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносилась в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносилась, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому Объекту.

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

Табл.21. Описание объекта-аналога №1

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		+7 (988) 484-20-08
Местоположение		г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д. 9, стр. 1
Цена предложения на продажу	руб.	2 400 000 000
Общая площадь	кв.м	9800
Стоимость 1 кв. м	руб.	244 897,96
Условия продажи		Рыночные
Дата предложения		Август 2025 г.
Качество строений		Хорошее, качественная отделка
Наличие охраны		Есть
Коммуникации		Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение, оптико-волоконная связь.
Дополнительные улучшения		Нет

Наименование	Ед. изм.	Описание
Функциональное назначение		Офисный центр
Права на здания		Собственность
Права на землю		Долгосрочная аренда (49 лет)

Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/321166057/

Рис. 20. Источник информации об аналоге№1

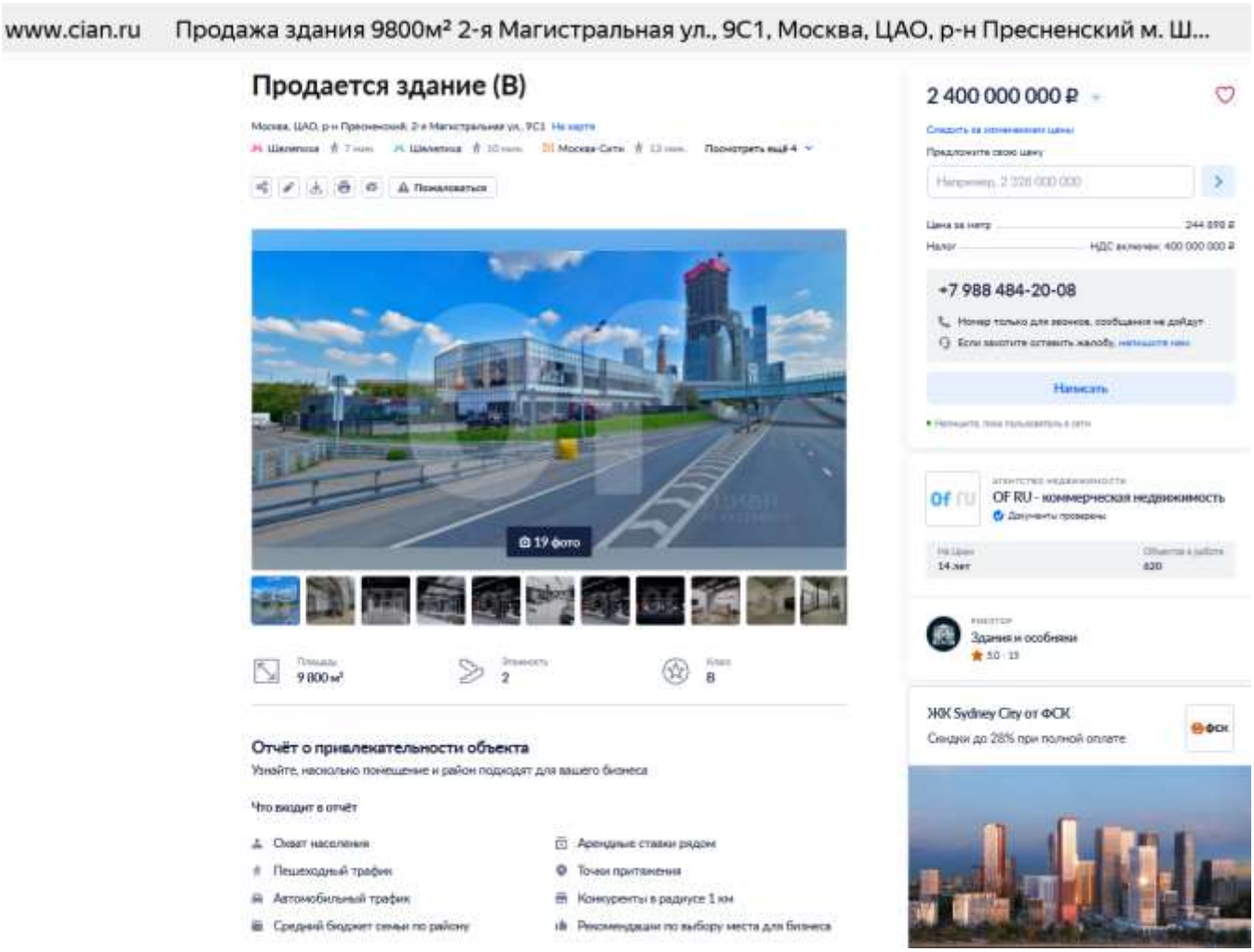


Табл.22. Описание объекта-аналога №2

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		+7 (985) 700-04-80
Местоположение		г. Москва, ул. Заречная, д. 9
Цена предложения на продажу	руб.	1 200 000 000
Общая площадь	кв.м	4 877
Стоимость 1 кв. м	руб.	246 052,90
Условия продажи		Рыночные
Дата предложения		Август 2025 г.
Качество строений		Хорошее, качественная отделка
Наличие охраны		Есть
Коммуникации		Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Дополнительные улучшения		Нет
Функциональное назначение		Офисный центр
Права на здания		Собственность
Права на землю		Долгосрочная аренда (49 лет)

Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/288776712/

Рис. 21. Источник информации об аналоге №2

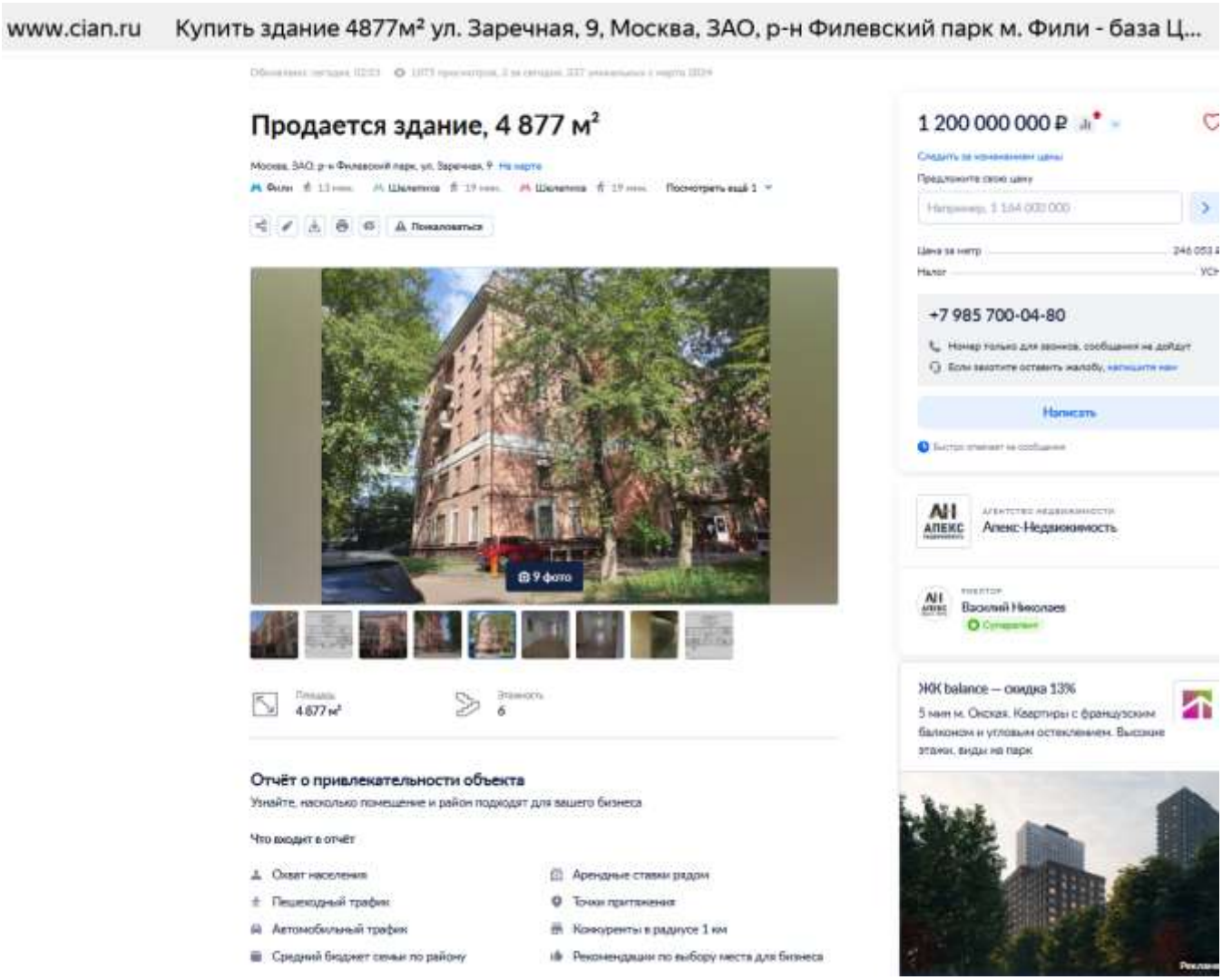


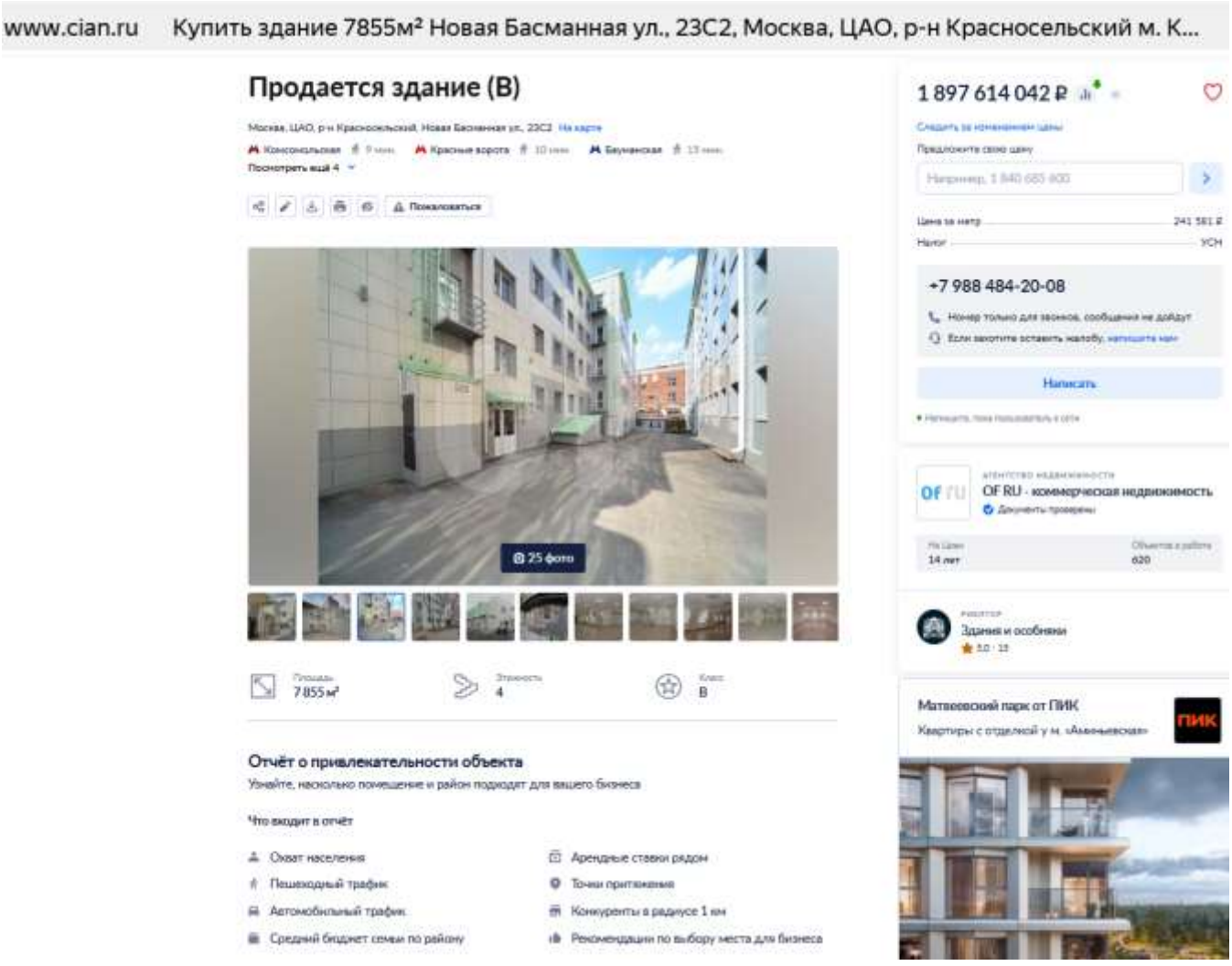
Табл.23. Описание объекта-аналога №3

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		+7 (988) 484-20-08
Местоположение		г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 23, стр. 2
Цена предложения на продажу	руб.	1 897 614 042,00
Общая площадь	кв.м	7 855
Стоимость 1 кв. м	руб.	241 580,40
Условия продажи		Рыночные
Дата предложения		Август 2025 г.
Качество строений		Хорошее, качественная отделка
Наличие охраны		Есть
Коммуникации		Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Дополнительные улучшения		Нет

Наименование	Ед. изм.	Описание
Функциональное назначение		Офисный центр
Права на здания		Собственность
Права на землю		Долгосрочная аренда (49 лет)

Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/321165885/

Рис. 22. Источник информации об Аналоге №3



4.4.5. Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировок

Табл.24. Расчет стоимости Объекта с применением сравнительного подхода

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения на продажу с учетом НДС	руб.		2 400 000 000,00	1 200 000 000,00	1 897 614 042,00
Общая площадь	кв.м	6806,1	9800	4877	7 855,0
Стоимость 1 м.кв. общей площади объекта с учетом НДС			244 897,96	246 052,90	241 580,40
Корректировка на условия продажи (1/1,2)	%		1/1,2	1/1,2	1/1,2
Стоимость 1 м.кв. общей площади объекта , без НДС	руб.		204 082	205 044	201 317
Корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена			188 367,35	189 255,69	185 815,59
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		188 367,35	189 255,69	185 815,59
Дата предложения		Август 2025 г.	Август 2025 г.	Август 2025 г.	Август 2025 г.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		188 367,35	189 255,69	185 815,59

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение		г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15	г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Заречная, д. 9	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 23, стр. 2
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		188 367,35	189 255,69	185 815,59
Общая площадь	кв.м	6806,1	9800	4877	7855
Корректировка	%		5,0%	-4,3%	1,9%
Скорректированная цена	руб.		197 726	181 050	189 392
Качество, состояние строений и отделки		Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		197 725,74	181 049,69	189 391,78
Коммуникации		Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		197 725,74	181 049,69	189 391,78
Функциональное назначение		Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		197 725,74	181 049,69	189 391,78
Обременения		Наличие заключенных договоров аренды	Здание заполнено арендаторами.	Здание заполнено арендаторами.	Здание заполнено арендаторами.

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		197 725,74	181 049,69	189 391,78
Совокупная корректировка			0,81	0,71	0,78
В % от цены предложения			19,26	26,42	21,60
Весовой коэффициент			0,324	0,345	0,331
Стоимость 1 м.кв. общей площади объекта	руб.	189 220,01			
Стоимость объекта, без учета НДС	**руб.**	**1 287 850 329,31**			

Источник: расчет Оценщика

4.4.6. Обоснование применяемых корректировок

1. Корректировка на условия продажи.

Цены аналогов указаны с учетом НДС, в связи с этим их стоимость уменьшена в 1.2 раза.

2. Корректировка на стоимость реальной сделки

Цена аналогов является ценой предложения.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для определения поправки Оценщик использовал данные сборника под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (стр. 349, табл. 269). В соответствии с данным источником, корректировка на снижение цены в результате торга составляет -7,7%.

3. Корректировка на дату предложения.

Данная корректировка отражает изменение стоимости объекта оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов август 2025 года - корректировка не проводилась.

4. Корректировка на местоположение.

Данная поправка отражает различие местоположения объекта оценки и аналогов. Корректировка не проводилась так как объекты аналоги имеют аналогичное расположение и находятся рядом с метро.

5. Корректировка на общую площадь.

В общем случае данная корректировка назначается исходя из разницы общей площади оцениваемого объекта недвижимости и общей площади объекта-аналога. В большинстве случаев используется правило - при увеличении площади стоимость кв. м уменьшается, и наоборот. Поправка также вводится в ситуациях, когда стоимость квадратного метра объекта-аналога существенным образом отличающихся от площади оцениваемого объекта недвижимости. Размер поправки определяется на основании данных СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, ООО “Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки” под ред. к.т.н Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2023 г.

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$К масшт = (Soo/Soa)^{к},$$

где:

Soo - площадь объекта оценки, кв. м.

Soa - площадь объекта аналога, кв.м.

к - коэффициент торможения.(для офисных объектов коэффициент торможения составляет -0,133)

Источник информации: СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, стр. 224, рис. 66. ООО “Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки” под ред. к.т.н Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2023 г.

По выше приведенной формуле, Оценщик определил корректировку для аналогов №1 - №3.

6. Корректировка на качество, состояние строений и отделки.

Поправка для объектов – аналогов №1 - №3 не проводилась, так как эти объекты не требуют ремонта и реконструкции, находятся в хорошем техническом состоянии.

7. Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка не проводилась, т.к. объект оценки и объекты-аналоги оснащены всеми видами коммуникаций, необходимыми для нормального функционирования производства.

8. Корректировка на функциональное назначение.

Корректировка не проводилась, поскольку для сравнения были взяты аналоги – офисные здания, как и объект оценки.

9. Корректировка на наличие обременений.

На помещения в оцениваемом объекте заключены договоры аренды, а также выполнена несогласованная перепланировка, поэтому корректировка не проводилась.

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

4.4.7. Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Полученные скорректированные цены объектов-аналогов имеют разные значения. В этой связи необходимо провести математическую обработку исходной информации путем расчета коэффициента вариации.

Коэффициент вариации – наиболее универсальный показатель, отражающий степень разбросанности значений независимо от их масштаба и единиц измерения. Смысл коэффициента вариации состоит в том, что он измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. Коэффициент вариации измеряется в процентах и может быть использован для сравнения вариации различных процессов и явлений. В статистике принято считать, что, если значение коэффициента вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение - в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания. Измеряется в единицах измерения самой случайной величины.

Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(x_i - x_{\text{ср}})^2}{n-1}}$$, где:

S – стандартное отклонение;
x_i - i-й элемент выборки;
$x_{\text{ср}}$- среднее арифметическое выборки; n - объём выборки.
Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через E[X], в русской M[X]. В статистике часто используют обозначение μ. Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P = (X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда ее математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{N}\sum_{i=1}^{n} x_i$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений. Чем больше вариация, тем совокупность менее однородна.

Анализ удельной стоимости 1 кв. м квартиры проводился по выборке, включающей 3 объекта. Представленная выборка характеризуется следующими параметрами:

Табл. 25. Характеристики выборки объектов-аналогов по стоимости

Аналог	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость, тыс. руб./кв. м	197 725,7	181 049,7	189 391,8
Средняя величина (X)	189 389,07		
Медиана ряда равна	189 391,78		
Среднеквадратичное отклонение (Sx)	**8 338,03**		
Отношение Sx/X	**4,40%**		

Источник информации: расчет Оценщика

Коэффициент вариации составил 4,40%, что находится в интервале, соответствующем однородному показателю выборки.

4.4.8. Определение справедливой стоимости объекта оценки

Поскольку Объект оценки представляет собой долю 52385/10000 в праве собственности на нежилое помещение, необходимо скорректировать полученную стоимость.

Стоимость доли в Объекте рассчитывается по формуле:

РД = РИ * РД * К, где:

РД – справедливая стоимость объекта оценки (доли в праве собственности),

РИ – справедливая стоимость нежилого здания,

РД – размер доли в праве собственности,

К – понижающий коэффициент, учитывающий, что доля в общем праве собственности всегда стоит меньше, чем право на имущество, что связано в первую очередь с ограничениями, налагаемыми Гражданским кодексом на распоряжение долями, находящимися в общей собственности.

Понижающий коэффициент на долевую собственность был определен на основании статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и составил с учетом размера оцениваемой доли в праве .

Табл.26. Корректировка на долевую собственность объекта коммерческой недвижимости

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,70	0,84	**0,75**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3683-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2025-goda

Понижающий коэффициент на долевую собственность составил с учетом размера оцениваемой доли в праве 0,75.

Таким образом, стоимость Объекта оценки может быть рассчитана следующим образом:

СД = 1 287 850 329,31 * 52385 / 10000 * 0,75= 505 980 296,26 руб.

4.4.9. Результаты применения сравнительного подхода

Справедливая стоимость объекта, полученная с применением сравнительного подхода, составляет на 28.08.2025 г. (без учета НДС):

505 980 296,26 руб. #ИМЯ?.

5. Согласование результатов оценки

При расчете справедливой стоимости объекта оценки применялись два подхода: сравнительный и доходный.

При согласовании результатов следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу.

В процессе оценки используются различные подходы для определения стоимости объекта оценки. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к справедливой стоимости дает расчет сравнительным подходом, так как данный подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Поскольку рынок недвижимости в г. Москва является развитым, имеются предпосылки к существенному доверию к результатам, полученным с применением данного подхода, поэтому весовой коэффициент составляет 0,5.

Доходный подход считается надежным способом определения стоимости приносящих доход объектов. Оценщик полагает, что результат доходного подхода достаточно реально отражает величину справедливой стоимости Объектов оценки. Оценщик принял решение принять весовой коэффициент для доходного в размере 0,5.

Табл.27. Согласование результатов оценки

Наименование подхода	Справедливая стоимость, руб.	Вес
Доходный	483 798 634,97	0,50
Затратный	Не применялся	0,00
Сравнительный	505 980 296,26	0,50
Согласованная стоимость	**494 889 465,61**	

Источник информации: расчет оценщика

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.

С учетом округления до десятков тысяч рублей, справедливая стоимость Объекта оценки в соответствии с МСФО 13 составляет на 28.08.2025 г. (без учета НДС)

494 890 000,00 руб. (Четыреста девяносто четыре миллиона восемьсот девяносто тысяч рублей 00 копеек).

6. Заключение и выводы о стоимости

Справедливая стоимость права общей долевой собственности в размере 52385/100000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15, площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г., по состоянию на 28.08.2025 г. составляет (без учета НДС)

494 890 000,00 руб. (Четыреста девяносто четыре миллиона восемьсот девяносто 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 н 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 «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)».

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

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

Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» - М.: «КО-ИНВЕСТ» 2016 г.

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск № 123.

Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) с кадастровым номером 77:01:0004037:41.

Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение) с кадастровым номером 77:01:0004037:3539.

Копия Справки о стоимости аренды по зданию.

Копия Справки об эксплуатационных расходах по зданию.

Копия Поэтажного плана от 06.05.2006 г.

Копия Экспликации от 10.05.2006 г.

Копия Договора аренды земельного участка № М-01-057034 от 02.08.2021 г.

Копия дополнительного соглашения от 30 января 2023 г. к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 02 августа 2021 г. № М-01-057034.

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@sroroo.ru

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

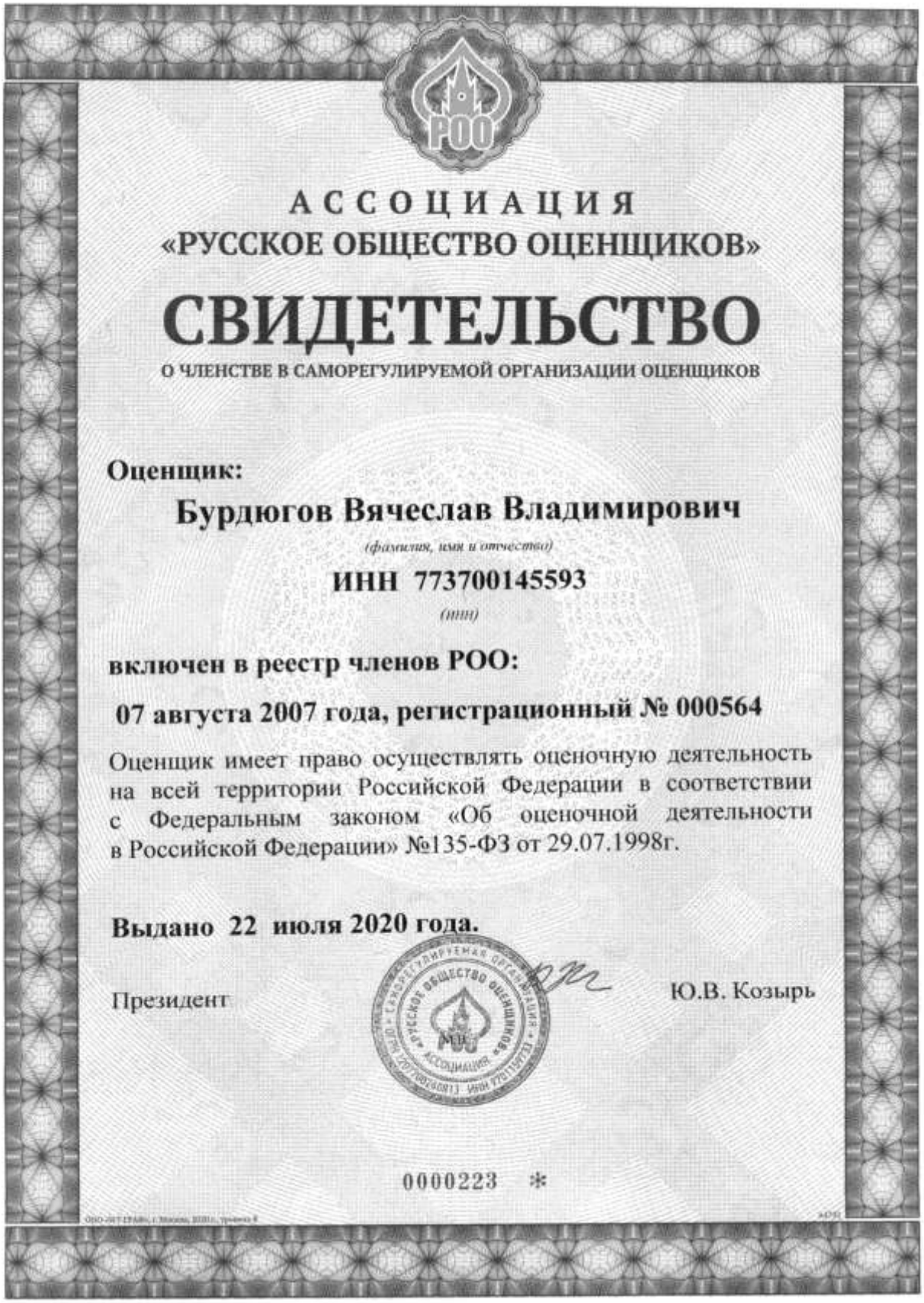
Полное наименование некоммерческой организации	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., дом 2А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент – Козырь Юрий Васильевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 00C672D6F79A80B8AC31422F784D9CDE09
Владелец: Соколова Марина Георгиевна
Действителен: с 25.07.2022 до 18.10.2023

М.Г. Соколова

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



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 773700145593

(инн)

включен в реестр членов РОО:

07 августа 2007 года, регистрационный № 000564

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000223 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035663-1 « 19 » января 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бурдюгову Вячеславу Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » января 2024 г. № 331

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 19 » января 2027 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.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 полное наименование организации)

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 переподготовки 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 причинении 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.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер:	001PIL-696569/2025
СТРАХОВЩИК:	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» 121614, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1. Лицензия БАНКА 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, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда). Страховой случай считается 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 заключён 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 ОГОВОРКИ	- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. - Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что - получил Правила страхования, 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 2.12 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 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.

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

СТРАХОВЩИК:
ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика: Баранова Е.И., на основании Доверенности № 2025/43 от 04.02.2025 г.) МП

Андеррайтер
Марьина Е.В

СТРАХОВАТЕЛЬ:

подпись Бурдюгов В.В./

Андеррайтер
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.** Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Ретроактивный период	- после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов ответственности, **100.000.000,00** рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования и **40.000.000,00** рублей по одному (каждому) страховому случаю; - после «15» апреля 2019 г., в пределах лимитов ответственности, установленных настоящим Договором страхования.
Лимит ответственности Страховщика	**100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей** по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования. в том числе **5.000.000,00** (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.
Франшиза (безусловная)	**0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.**
Страховая премия, порядок оплаты	**35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей.** Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок **до 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 «03» 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 причинённого 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.

Андеррайтер
Беломожнова А.В. 2

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

Изменение условий Договора	Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления дополнений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.
Специальные условия и оговорки	1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. 2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что: - получил Правила страхования ответственности оценщика 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, посредствам почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре. Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре. 3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в **г. Москве 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, КПП770501001, 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: _____
(Григорьев Д.В. генеральный директор, на основании устава)
ФИО, должность, основание полномочий

М.П.

Андеррайтер
Беломожнова А.В.

3

Приложение 2. Копии документов на Объект

Раздел 1 Лист 1

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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.04.2022г.			
Кадастровый номер:	77:01:0004037:41		

Номер кадастрового квартала:	77:01:0004037
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер М-01-033039
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г.Москва, 2-я Звенигородская улица, вл 13, стр 15.
Площадь, м2:	1304 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб:	135963581.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0004037:1041, 77:01:0004037:3293
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатации помещений в здании под административные цели, эксплуатации помещений в здании под административные цели, эксплуатации помещений в здании под административные 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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка 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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.04.2022г.			
Кадастровый номер:	77:01:0004037:41		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	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	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	01.04.2022 17:02:35	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004037:41-77/051/2022-11	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.08.2021 по 07.07.2070	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Пресненский машиностроительный завод", ИНН: 7703108868 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции", ИНН: 7703551413	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка предоставляемых правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-01-057034, выдан 02.08.2021, ДГИ, дата государственной регистрации: 01.04.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004037:41-77/051/2022-12	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

01.04.2022г.

Кадастровый номер: 77:01:0004037:41

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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: 4
01.04.2022г.			
Кадастровый номер:	77:01:0004037:41		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
25.04.2022г.			
Кадастровый номер:	77:01:0004037:3539		

Номер кадастрового квартала:	77:01:0004037
Дата присвоения кадастрового номера:	08.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 788/3; Условный номер 77-77-11/167/2010-540
Местоположение:	Москва, Пресненский, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, строен. 15
Площадь, м2:	6806.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4, Этаж № 3, Этаж № 5, Антресоль № 1, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	107384216022
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004037:1041
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Покровский Юрий Михайлович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "КРЭМОН", 7701010049

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
25.04.2022г.			
Кадастровый номер:	77:01:0004037:3539		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "КРЭМОН", ИНН: 7701010049, ОГРН: 1027700447972
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 2215/100000 77:01:0004037:3539-77/051/2022-7 25.04.2022 19:53:19
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи доли нежилого помещения, выдан 14.04.2022 Документ нотариально удостоверен: 14.04.2022 Покровский Юрий Михайлович 77/697-н/77-2022-1-42
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Владельцы инвестиционных паев - закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Краснопресненский", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Общество с ограниченной ответственностью совместное предприятие "КРЭМОН", ИНН: 7701010049, ОГРН: 1027700447972
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 454/1000 77-77-11/167/2010-540 30.12.2010 00:00:00
3	Документы-основания	3.3	Заявление, № 11/167/2010-540, выдан 04.12.2010 Акт, выдан 22.05.2006
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Краснопресненский" под

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
25.04.2022г.			
Кадастровый номер:	77:01:0004037:3539		

		Управлением ООО "Управляющая компания "Реальные инвестиции"
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
25.04.2022г.			
Кадастровый номер: 77:01:0004037:3539		Номер этажа (этажей): 4	

Масштаб 1:1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 5

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

25.04.2022г.

Кадастровый номер: 77:01:0004037:3539 | Номер этажа (этажей): 3

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 6

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

25.04.2022г.

Кадастровый номер: 77:01:0004037:3539 | Номер этажа (этажей): 5

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 7

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист №4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

25.04.2022г.

Кадастровый номер: 77:01:0004037:3539 | Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 8

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

25.04.2022г.

Кадастровый номер: 77:01:0004037:3539 | Номер этажа (этажей): 0

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 9

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист №6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

25.04.2022г.

Кадастровый номер: 77:01:0004037:3539	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 10

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист №7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

25.04.2022г.

Кадастровый номер: 77:01:0004037:3539 | Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

№ М - 0 1 - 0 5 7 0 3 4
(Номер договора)

0 2 0 8 2 0 2 1
(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0004037:41
(Кадастровый №)

01/02/10352
(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Немировой Ольги Викторовны, действующей 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 14 января 2021 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2021-5-17, с одной стороны, **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор «1»**, в лице генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПРЕСНЕНСКИЙ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор «2»**, в лице генерального директора Лосяновича Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 56, 39.2, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, постановления 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 07 июля 2021 г. № 33-5-65865/21-(0)-0, АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ПРЕСНЕНСКИЙ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД» от 08 июля 2021 г. № 33-5-66168/21-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **1 304 (одна тысяча триста четыре) кв. м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:01:0004037:41**, имеющий адресный ориентир: **г. Москва, 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр. 15**, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

1.1. Арендаторам «1», «2» – для целей эксплуатации помещений в здании под административные цели в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

Размер обязательств Арендаторов по Договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них расположенных на участке и принадлежащих Арендаторам.

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

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

1.4. Арендаторы выражают свое согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/сооружения (помещений в них) иных объектов недвижимости, расположенных на земельном участке.

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.

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, полученной в электронном виде (Приложение 1). Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На Участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004037:1041 общей площадью 7 184,3 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, строен. 15, в котором нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004037:3539 площадью 6 806,1 кв. м принадлежит на праве общей долевой собственности:

- владельцам инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» (доля в праве 496/1 000), данные о которых устанавливаются на основании данных

лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09 июля 2021 г. № КУВИ-002/2021-84788560, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 30 декабря 2010 г. № 77-77-11/167/2010-540);

- АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «ПРЕСНЕНСКИЙ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД» (доля в праве 5/100) (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09 июля 2021 г. № КУВИ-002/2021-84788560, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 30 декабря 2010 г. № 77-77-11/167/2010-540).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 07 июля 2070 г.**

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

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

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата Арендаторам «1», «2» начисляется *с даты присвоения учетного номера настоящему Договору в Департаменте городского имущества города Москвы* 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, строение, 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 (помещений в нем), расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

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

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате 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.

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 Арендаторами арендуемого Участка 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. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением

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

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

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

4.4. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на некапитальные объекты, расположенные на Участке.

4.5. 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.

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.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

5.1. Арендаторы имеют право:

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 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

5.1.2. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

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

5.1.3. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.*

5.1.4. 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.

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

5.2. Арендаторы обязаны:

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

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

5.2.3. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

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

5.2.5. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного Договора.*

5.2.6. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендаторам 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 городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

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

5.2.8. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.9. 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 Арендаторами этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендаторов о соответствующих изменениях.

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. 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.

6.1.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендаторов в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендаторами, в том числе досрочным по вине Арендаторов расторжением настоящего Договора.

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования, либо несоблюдения цели предоставления земельного участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.

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

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.2.3. 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 6.2.3 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

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

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. 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.

7.2. 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 Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

8. САНКЦИИ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендаторы уплачивают Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму

задолженности в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно. При этом, пени за несвоевременное внесение арендной платы ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» предъявляются Арендодателем к ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» и оплачиваются за счет собственных средств ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах.

8.3. В случае, если Арендаторами в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендаторами своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка. При этом, неустойка (штраф) за нарушение условий настоящего пункта Договора ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» предъявляются Арендодателем к ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» и оплачиваются за счет собственных средств ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка. При этом, неустойка (штраф) за нарушение условий настоящего пункта Договора ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» предъявляются Арендодателем к ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» и оплачиваются за счет собственных средств ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах.

8.5. Начисление штрафа каждому Арендатору осуществляется соразмерно долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них расположенных на участке и принадлежащих Арендатору.

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

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.

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.

*** Не применяется на период действия Федерального закона от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».**

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	**АРЕНДАТОР «1»:**
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7703551413/770301001 ОКПО 77488058
Юридический адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Юридический адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, помещ. 1, ком. 1
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, помещ. 1, ком. 1
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № 40701810500760000180
в Отделение 1 Москва	в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810145250000411
БИК 044583001	БИК 044525411
Телефон: 8 (495) 777-77-77	Телефон: 8 (499) 244-07-53
	АРЕНДАТОР «2»:
	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПРЕСНЕНСКИЙ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД»
	ИНН/КПП 7703108868/770301001, ОКПО 07599715
	Юридический адрес: 123100, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13
	Почтовый адрес: 123100, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13
	Расчетный счет № 40702810200000040828
	в ФИЛИАЛЕ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА
	Корреспондентский счет № 30101810145250000411
	БИК 044525411
	Телефон: 8 (905) 518-66-29

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

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

_____ О.В. Немирова
м.п.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский»

_____ А.А. Асеев
м.п.

От Арендатора «2»:
Генеральный директор
АО «ПМЗ»

_____ А.В. Лосянович
м.п.

Приложение 1 к Договору
№ М-01-057034
от «02» августа 2021 г.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.07.2021, поступившего на рассмотрение 16.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781	
Кадастровый номер:	77:01:0004037:41
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004037
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер М-01-033039
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, 2-я Звенигородская улица, вл 13, стр 15
Площадь:	1304 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб.:	132612731.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0004037:1041, 77:01:0004037:3393
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатации помещений в здании под административные цели; эксплуатации помещений в здании под административные цели
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781			
Кадастровый номер:	77:01:0004037:41		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Литвинчук Геннадий Анатольевич, действующий(ая) Департамент городского имущества города Москвы		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781			
Кадастровый номер:	77:01:0004037:41		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Аренда
		дата государственной регистрации:		13.12.2007 00:00:00
		номер государственной регистрации:		77-77-14/009/2007-424
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.12.2007 С даты государственной регистрации до 13.04.2021
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью совместное предприятие "КРЭМОН", ИНН: 7701010049, ОГРН: 1027700447972
		основание государственной регистрации:		Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 1302-р, выдан 19.03.2007 Решение окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса ЦАО г.Москвы, № 5, выдан 15.02.2007 Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-033039, выдан 28.04.2007, дата государственной регистрации: 13.12.2007, номер государственной регистрации: 77-77-14/009/2007-424
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Лист 4

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 11
19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781					
Кадастровый номер:	77:01:0004037:41				
4.2	вид:	Аренда			
	дата государственной регистрации:	13.12.2007 00:00:00			
	номер государственной регистрации:	77-77-14/009/2007-424			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.12.2007 С даты государственной регистрации до 13.04.2021			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Пресненский машиностроительный завод", ИНН: 7703108868, ОГРН: 1027700471776			
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № М-01-033039 от 17.06.2020 к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 28.04.2007 № М-01-033039, № М-01-033039, выдан 17.06.2020, дата государственной регистрации: 06.07.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0004037:41-77/017/2020-1 Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 1302-р, выдан 19.03.2007 Решение окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса ЦАО г.Москвы, № 5, выдан 15.02.2007 Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-033039, выдан 28.04.2007, дата государственной регистрации: 13.12.2007, номер государственной регистрации: 77-77-14/009/2007-424			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют			

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 5

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781

Кадастровый номер: 77:01:0004037:41

4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	13.12.2007 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-14/009/2007-424	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.12.2007 С даты государственной регистрации до 13.04.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции", ИНН: 7703551413, ОГРН: 1057747030000	
	основание государственной регистрации:	Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 1302-р, выдан 19.03.2007 Решение окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса ЦАО г.Москвы, № 5, выдан 15.02.2007 Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-033039, выдан 28.04.2007, дата государственной регистрации: 13.12.2007, номер государственной регистрации: 77-77-14/009/2007-424 Дополнительное соглашение к договору аренды №М-01-033039 от 28.04.2007, № М-01-033039, выдан 20.07.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М П

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781			
Кадастровый номер:	77:01:0004037:41		
10	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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

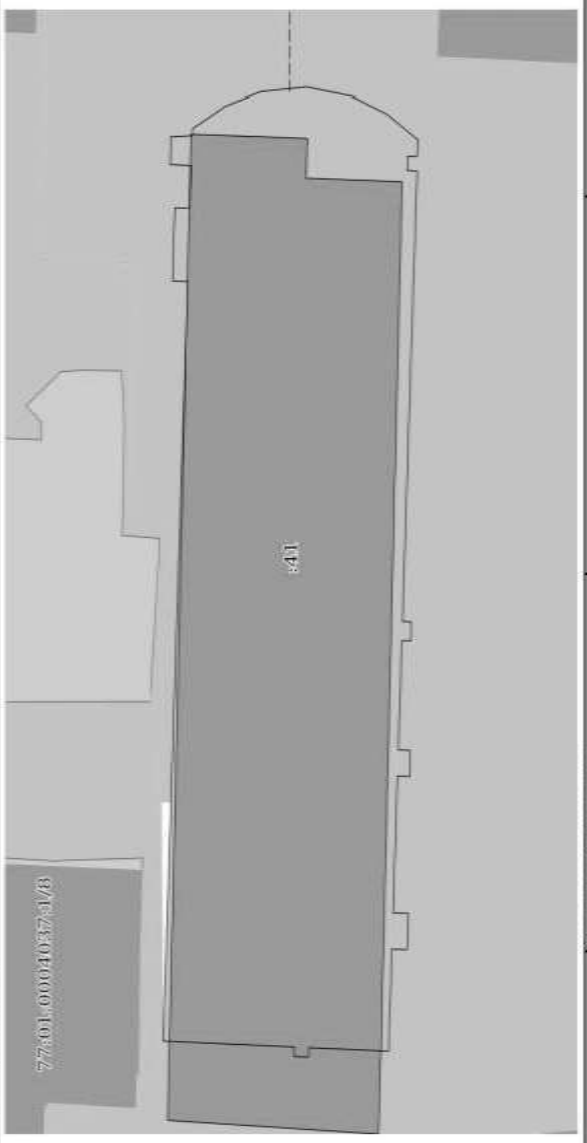
Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781			
Кадастровый номер:	77:01:0004037:41		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 11
19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781					
Кадастровый номер:	77:01:0004037:41				

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	150°48.4'	3.22	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	162°14.5'	3.21	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	175°14.2'	3.97	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	189°24.9'	3.97	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	202°15.8'	3.22	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	213°53.2'	3.23	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	271°3.7'	0.54	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	279°1.1'	0.64	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	2°8.9'	0.8	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
10	1.1.10	1.1.11	272°18.8'	0.99	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
11	1.1.11	1.1.12	183°59.5'	0.86	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
12	1.1.12	1.1.13	272°16.8'	31.68	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
13	1.1.13	1.1.14	182°17.5'	0.75	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
14	1.1.14	1.1.15	270°51.3'	1.34	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
15	1.1.15	1.1.16	2°12.2'	0.78	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
16	1.1.16	1.1.17	272°18.1'	7.72	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
17	1.1.17	1.1.18	182°14.8'	1.02	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
18	1.1.18	1.1.19	271°52.1'	1.84	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
19	1.1.19	1.1.20	2°13.4'	1.03	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
20	1.1.20	1.1.21	272°16.7'	9.56	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
21	1.1.21	1.1.22	182°12.2'	1.3	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
22	1.1.22	1.1.23	272°0.8'	2.56	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
23	1.1.23	1.1.24	2°11.2'	1.31	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
24	1.1.24	1.1.25	272°18.4'	7.21	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
25	1.1.25	1.1.26	2°5.2'	6.86	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок								
вид объекта недвижимости								
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2			Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 11	
19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781								
Кадастровый номер:				77:01:0004037:41				
26	1.1.26	1.1.27	271°44.2'	0.66	-	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
27	1.1.27	1.1.28	0°55.9'	1.23	-	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
28	1.1.28	1.1.29	92°29.4'	0.69	-	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
29	1.1.29	1.1.30	2°7.5'	11.33	-	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
30	1.1.30	1.1.31	92°18.9'	16.83	-	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
31	1.1.30	1.1.30		данные отсутствуют			77:01:0004037:1	адрес отсутствует
32	1.1.31	1.1.32	92°15.5'	36.55	-	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
33	1.1.32	1.1.33	2°10.1'	1.32	-	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
34	1.1.33	1.1.34	92°20.1'	5.15	-	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
35	1.1.34	1.1.35	180°27.1'	1.27	-	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
36	1.1.35	1.1.36	93°3.8'	2.99	-	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
37	1.1.36	1.1.37	2°10.7'	1.84	-	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
38	1.1.37	1.1.38	91°45.2'	1.96	-	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
39	1.1.38	1.1.39	177°32.2'	1.86	-	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
40	1.1.39	1.1.1	92°23.2'	0.48	-	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781			
Кадастровый номер:	77:01:0004037:41		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10676.52	3521.98	-	0.1
2	10673.71	3523.55	-	0.1
3	10670.65	3524.53	-	0.1
4	10666.69	3524.86	-	0.1
5	10662.77	3524.21	-	0.1
6	10659.79	3522.99	-	0.1
7	10657.11	3521.19	-	0.1
8	10657.12	3520.65	-	0.1
9	10657.22	3520.02	-	0.1
10	10658.02	3520.05	-	0.1
11	10658.06	3519.06	-	0.1
12	10657.2	3519	-	0.1
13	10658.46	3487.35	-	0.1
14	10657.71	3487.32	-	0.1
15	10657.73	3485.98	-	0.1
16	10658.51	3486.01	-	0.1
17	10658.82	3478.3	-	0.1
18	10657.8	3478.26	-	0.1
19	10657.86	3476.42	-	0.1
20	10658.89	3476.46	-	0.1
21	10659.27	3466.91	-	0.1
22	10657.97	3466.86	-	0.1
23	10658.06	3464.3	-	0.1
24	10659.37	3464.35	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 11

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781

Кадастровый номер: 77:01:0004037:41

25	10659.66	3457.15	-			0.1
26	10666.52	3457.4	-			0.1
27	10666.54	3456.74	-			0.1
28	10667.77	3456.76	-			0.1
29	10667.74	3457.45	-			0.1
30	10679.06	3457.87	-			0.1
31	10678.38	3474.69	-			0.1
32	10676.94	3511.21	-			0.1
33	10678.26	3511.26	-			0.1
34	10678.05	3516.41	-			0.1
35	10676.78	3516.4	-			0.1
36	10676.62	3519.39	-			0.1
37	10678.46	3519.46	-			0.1
38	10678.4	3521.42	-			0.1
39	10676.54	3521.5	-			0.1
40	10676.52	3521.98	-			0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Приложение 2 к Договору
№ М-01-057034
от «02» августа 2021 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____-001

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. 15
Кадастровый номер: 77:01:0004037:41

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка	кв. м	1 304
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	132 612 731,52
1.3. Доля Арендатора «1» для расчета арендной платы (4 699/10 000)	кв. м	612,74
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата (с даты присвоения учетного номера настоящему Договору)*	**руб.**	**934 706,19**

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки ЦБ РФ.

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 № 40102810545370000003
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве
БИК 004525988
КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 380 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года
ФЛС № _____-_____. * НДС не облагается.

4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

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

_____ О.В. Немирова
М.П.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский»

_____ А.А. Асеев
М.П.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____-002

Арендатор «2»: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПРЕСНЕНСКИЙ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД»
Адрес Участка: г. Москва, 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр. 15
Кадастровый номер: 77:01:0004037:41

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка	кв. м	1 304
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	132 612 731,52
1.3. Доля Арендатора «2» для расчета арендной платы (474/10 000)	кв. м	61,77
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата (с даты присвоения учетного номера настоящему Договору)*	**руб.**	**94 227,24**

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки ЦБ РФ.

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 № 40102810545370000003
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве
БИК 004525988
КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 380 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года
ФЛС № _____-_____. * НДС не облагается.

4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

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

_____ О.В. Немирова
м.п.

От Арендатора «2»:
Генеральный директор
АО «ПМЗ»

_____ А.В. Лосянович
м.п.

Приложение 3 к Договору
№ М-01-057034
от «02» августа 2021 г.

Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

Арендатор «1» – ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ».
Арендатор «2» – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПРЕСНЕНСКИЙ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД».

ПОДПИСИ СТОРОН:

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

_____ О.В. Немирова
м.п.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский»

_____ А.А. Асеев
м.п.

От Арендатора «2»:
Генеральный директор
АО «ПМЗ»

_____ А.В. Лосянович
м.п.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора
от 02 августа 2021 г. № М-01-057034

г. Москва 30 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 Светланы 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 1»**, в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава и правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» под управлением ООО УК «Реальные инвестиции» № 0493-79417163, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением **«Арендатора 1»** от 31.12.2022 № 33-5-127826/22 и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации перехода права на долю в праве собственности на помещение с кадастровым номером 77:01:0004047:3539 площадью 6806.1 кв.м по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15 (запись о государственной регистрации права общей долевой собственности от 25.04.2022 № 77:01:0004037:3539-77/051/2022-8 (доля в праве 2785/100000)), согласно ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации с 25.04.2022 права и обязанности АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ПРЕСНЕНСКИЙ МАШМНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД» по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 02.08.2021 № М-01-057034 (далее – Договор) в соответствующей части переходят 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 данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев с 25.04.2022 (**«Арендатор 1»**).

2. Установить Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» (**«Арендатор 1»**) с **25.04.2022** размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно Приложению № 1 к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью Договора.

3. Договорные отношения с АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ «ПРЕСНЕНСКИЙ МАШМНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД» по Договору признаются прекратившими действие с 25.04.2022.

4. Принять к сведению сторон:

«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.

Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, в целях исполнения Договора Сторонами осуществляется путем направления писем одним из следующих способов:

- почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанных в разделе «Адреса и реквизиты сторон» Договора;

- в личный кабинет Арендатора на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru.

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным. Доказательства направления почтовых отправлений хранит Сторона, направившая корреспонденцию.».

5. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью Договора.

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

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в форме электронного документа.

8. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	**Арендатор «1»**
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 **Почтовый адрес:** 125993, 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, помещ. 1, ком. 1 **Почтовый адрес:** 123022, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, помещ. 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 Казначейский счет 03221643450000007300	Расчетный счет № 40701810500760000180 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва корреспондентский счет № 30101810145250000411
БИК 004525988	БИК 044525411

9. Подписи Сторон

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

_____ С.Б. Смирнова

От Арендатора «1»:
Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский»

_____ А.А. Асеев

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ **М-01-057034**
от 30 января 2023 г.
к договору аренды
от 02 августа 2021 г. № **М-01-057034**

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-057034-___

Арендатор 1: 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. 15

Кадастровый номер: 77:01:0004037:41

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	1 304
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2022	руб.	135 963 581,20
1.2.1. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2023	руб.	122 489 349,20
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	647,14
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 25.04.2022	**руб.**	**1 012 125,83**
1.5.1. Годовая арендная плата* с 01.01.2023	**руб.**	**911 822,36**

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)
ИНН 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
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС № М-01-057034-____. 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. Смирнова

исп.Прохорова Л.Е.

От Арендатора 1:

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

_____ А.А. Асеев

Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

Ограничение: Предприятие входит в Перечень предприятий и организаций на территории исторического центра Москвы, подлежащих перебазированию, реформированию, ликвидации (распоряжение Правительства Москвы от 28.12.2004 г N 2624-РП).

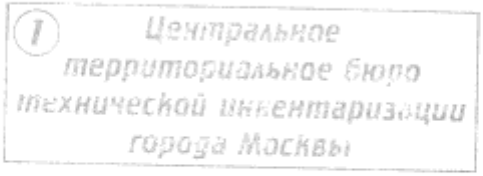
По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	пункт тепловой	37,8	37,8		прочая			300
	2	насосная	11,1	11,1		прочая			
	3	электрощитовая	30,6	30,6		прочая			
	4	венткамера	155,3	155,3		прочая			
	5	камера холодиль	13,7	13,7		прочая			
	6	подвал техничес	6,4		6,4	прочая			
Итого		по помещению	254,9	248,5	6,4				
---------		Нежилые всего	254,9	248,5	6,4				
в т.ч.		Прочие	254,9	248,5	6,4				
Площадь с летними			254,9						



По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 2

Помещение N II Тип: Производствен. ф.25
Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	склад	195,4	195,4		складс.			400
	1а	венткамера	2,5		2,5	произв.			
	1б	венткамера	3,6		3,6	произв.			
	2	склад	181,2	181,2		складс.			
	3	пом.подсобное	8,5		8,5	произв.			
	4	коридор	7,0		7,0	складс.			
	5	венткамера	4,3		4,3	произв.			
	6	служебное	5,3		5,3	произв.			
	7	служебное	6,1		6,1	произв.			
	8	венткамера	4,6		4,6	произв.			
	9	прочее	35,2	35,2		произв.			
	10	коридор	5,0		5,0	произв.			
	11	служебное	5,1		5,1	произв.			
	12	служебное	5,0		5,0	произв.			
	13	венткамера	70,2		70,2	произв.			
	14	венткамера	3,0		3,0	произв.			
	15	венткамера	3,2		3,2	произв.			
	16	уборная	14,1		14,1	произв.			
	17	умывальная	7,3		7,3	произв.			
	18	уборная	13,3		13,3	произв.			
	19	умывальная	5,2		5,2	произв.			
	20	служебное	11,2		11,2	произв.			
	21	коридор	17,6		17,6	произв.			
	22	коридор	13,7		13,7	произв.			

Итого	по помещению	627,6	411,8	215,8				
---------	Нежилые всего	627,6	411,8	215,8				
в т.ч.	Производствен.	244,0	35,2	208,8				
	Складские	383,6	376,6	7,0				
Площадь с летними		627,6						

Итого	по этажу п	882,5	660,3	222,2				
---------	Нежилые всего	882,5	660,3	222,2				
в т.ч.	Производствен.	244,0	35,2	208,8				
	Складские	383,6	376,6	7,0				
	Прочие	254,9	248,5	6,4				
Площадь с летними		882,5						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

Помещение N III Тип: Производствен. ф.25
Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
1	1	кабинет	34,2	34,2		произв.			250
Итого		по помещению	34,2	34,2					
---		Нежилые всего	34,2	34,2					
в т.ч.		Производствен.	34,2	34,2					
Площадь с летними			34,2						

Помещение N IV Тип: Производствен. ф.25
Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
1	1	холл	10,3		10,3	произв.			250
Итого		по помещению	10,3		10,3				
---		Нежилые всего	10,3		10,3				
в т.ч.		Производствен.	10,3		10,3				
Площадь с летними			10,3						

Помещение N V Тип: Производствен. ф.25
Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
1	1	вестибюль	33,9		33,9	произв.			250
	2	пом.подсобное	3,2		3,2	произв.			
	3	кабинет	12,4	12,4		произв.			
	4	тамбур	3,5		3,5	произв.			
	5	пом.техническое	787,2	787,2		прочая			
	6	санузел	2,5		2,5	произв.			
Итого		по помещению	842,7	799,6	43,1				
---		Нежилые всего	842,7	799,6	43,1				
в т.ч.		Производствен.	55,5	12,4	43,1				
		Прочие	787,2	787,2					
Площадь с летними			842,7						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 4

Помещение N VI Тип: Производствен. ф.25
Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
1	1	вестибюль	64,8		64,8	произв.			250
	2	комната охраны	11,8	11,8		произв.			
	3	уборная	1,8		1,8	произв.			
	4	уборная	4,2		4,2	произв.			
	5	умывальная	1,7		1,7	произв.			
	6	уборная	1,3		1,3	произв.			
	7	пом.подсобное	7,2		7,2	произв.			
	8	тамбур	6,0		6,0	произв.			
Итого		по помещению	98,8	11,8	87,0				
---		Нежилые всего	98,8	11,8	87,0				
в т.ч.		Производствен.	98,8	11,8	87,0				
Площадь с летними			98,8						

Итого		по этажу 1	986,0	845,6	140,4				
---		Нежилые всего	986,0	845,6	140,4				
в т.ч.		Производствен.	198,8	58,4	140,4				
		Прочие	787,2	787,2					
Площадь с летними			986,0						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 5

Помещение N VII Тип: Производствен. ф.25
Последнее обследование 6.06.2002
Распоряжение префекта
от 27.09.2002 N 5037-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 1	1	офис	242,0	242,0		произв.			350
	2	кабинет	37,2	37,2		произв.			
	3	кабинет	14,1	14,1		произв.			
	4	кабинет	6,2	6,2		произв.			
	5	коридор	14,8		14,8	произв.			
	6	вестибюль	51,9		51,9	произв.			
	7	уборная	2,2		2,2	произв.			
	8	умывальная	1,9		1,9	произв.			
	9	санузел	3,8		3,8	произв.			
	10	пом.подсобное	10,3		10,3	произв.			
	11	кабинет	14,2	14,2		произв.			
	12	коридор	37,9		37,9	произв.			
	13	кабинет	7,3	7,3		произв.			
	14	кабинет	7,1	7,1		произв.			
	15	кабинет	9,5	9,5		произв.			
	16	пом.подсобное	9,4		9,4	произв.			
	17	пом.для сотрудн	50,7	50,7		произв.			
	18	кабинет	47,7	47,7		произв.			
	19	офис	315,0	315,0		произв.			
	20	вестибюль	86,2		86,2	произв.			
	21	уборная	1,8		1,8	произв.			
	22	санузел	4,3		4,3	произв.			
	23	умывальная	1,6		1,6	произв.			
	24	уборная	1,7		1,7	произв.			
	25	пом.подсобное	3,9		3,9	произв.			
	26	пом.подсобное	4,0		4,0	произв.			

Итого	по помещению	986,7	751,0	235,7		
---------	Нежилые всего	986,7	751,0	235,7		
в т.ч.	Производствен.	986,7	751,0	235,7		
Площадь с летними		986,7				

Итого	по этажу а 1	986,7	751,0	235,7		
---------	Нежилые всего	986,7	751,0	235,7		
в т.ч.	Производствен.	986,7	751,0	235,7		
Площадь с летними		986,7				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 6

Помещение N VIII Тип: Производствен. ф.25
Последнее обследование 11.02.2004
Распоряжение главы районной управы
о перепланировке квартиры (помещения)
от 16.01.2004 N 7-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	холл лифтовой	33,8		33,8	произв.			420
	2	склад	16,7		16,7	произв.			
	3	коридор	12,6		12,6	произв.			
	4	умывальная	3,1		3,1	произв.			
	5	уборная	1,2		1,2	произв.			
	6	уборная	1,9		1,9	произв.			
	7	умывальная	1,1		1,1	произв.			
	8	уборная	2,2		2,2	произв.			
	9	уборная	1,8		1,8	произв.			
	10	коридор	121,6		121,6	произв.			
	11	кабинет	21,7	21,7		произв.			
	12	кабинет	17,9	17,9		произв.			
	13	кабинет	11,9	11,9		произв.			
	14	кабинет	36,5	36,5		произв.			
	15	кабинет	36,7	36,7		произв.			
	16	кабинет	20,2	20,2		произв.			
	17	кабинет	21,2	21,2		произв.			
	18	кабинет	48,2	48,2		произв.			
	19	кабинет	10,9	10,9		произв.			
	20	кабинет	48,4	48,4		произв.			
	21	кабинет	10,8	10,8		произв.			
	22	кабинет	31,8	31,8		произв.			
	23	пом.подсобное	11,8		11,8	произв.			
	24	кабинет	36,6	36,6		произв.			
	25	кабинет	9,7	9,7		произв.			
	26	пом.техническое	12,2		12,2	произв.			
	27	кабинет	10,8	10,8		произв.			
	28	кабинет	7,6	7,6		произв.			
	29	кабинет	13,4	13,4		произв.			
	30	кабинет	8,4	8,4		произв.			
	31	кабинет	41,3	41,3		произв.			
	32	офис	241,0	241,0		произв.			
	33	коридор	55,0		55,0	произв.			
	34	уборная	1,8		1,8	произв.			
	35	санузел	4,2		4,2	произв.			
	36	умывальная	1,6		1,6	произв.			
	37	уборная	1,6		1,6	произв.			
	38	комната перегов	74,9	74,9		произв.			
Итого		по помещению	1044,1	759,9	284,2				
---------		Нежилые всего	1044,1	759,9	284,2				
в т.ч.		Производствен.	1044,1	759,9	284,2				
Площадь с летними			1044,1						
Итого		по этажу 2	1044,1	759,9	284,2				
---------		Нежилые всего	1044,1	759,9	284,2				
в т.ч.		Производствен.	1044,1	759,9	284,2				
Площадь с летними			1044,1						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 7

Помещение N IX Тип: Производствен. ф.25
Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
3	1	офис	835,2	835,2		произв.			420
	2	вестибюль	65,1		65,1	произв.			
	3	уборная	2,2		2,2	произв.			
	4	умывальная	1,8		1,8	произв.			
	5	санузел	4,0		4,0	произв.			
	6	вестибюль	56,2		56,2	произв.			
	7	уборная	1,8		1,8	произв.			
	8	санузел	4,0		4,0	произв.			
	9	умывальная	1,5		1,5	произв.			
	10	уборная	1,4		1,4	произв.			
	11	комната перегов	74,9	74,9		произв.			
Итого		по помещению	1048,1	910,1	138,0				
---------		Нежилые всего	1048,1	910,1	138,0				
в т.ч.		Производствен.	1048,1	910,1	138,0				
Площадь с летними			1048,1						
Итого		по этажу 3	1048,1	910,1	138,0				
---------		Нежилые всего	1048,1	910,1	138,0				
в т.ч.		Производствен.	1048,1	910,1	138,0				
Площадь с летними			1048,1						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 8

Помещение N X Тип: Производствен. ф.25
Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	офис	837,9	837,9		произв.			420
	2	вестибюль	63,4		63,4	произв.			
	3	уборная	2,1		2,1	произв.			
	4	умывальная	2,6		2,6	произв.			
	5	санузел	4,5		4,5	произв.			
	6	вестибюль	59,3		59,3	произв.			
	7	уборная	1,8		1,8	произв.			
	8	санузел	6,5		6,5	произв.			
	9	умывальная	1,6		1,6	произв.			
	10	уборная	1,6		1,6	произв.			
	11	комната перегов	74,9	74,9		произв.			
Итого		по помещению	1056,2	912,8	143,4				
---		Нежилые всего	1056,2	912,8	143,4				
в т.ч.		Производствен.	1056,2	912,8	143,4				
Площадь с летними			1056,2						

Итого		по этажу 4	1056,2	912,8	143,4				
---		Нежилые всего	1056,2	912,8	143,4				
в т.ч.		Производствен.	1056,2	912,8	143,4				
Площадь с летними			1056,2						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 9

Помещение N XI Тип: Производствен. ф.25
Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
5	1	офис	806,0	806,0		произв.			420
	2	вестибюль	49,5		49,5	произв.			
	3	холл	13,1		13,1	произв.			
	4	уборная	2,2		2,2	произв.			
	5	умывальная	2,3		2,3	произв.			
	6	санузел	2,3		2,3	произв.			
	7	вестибюль	32,8		32,8	произв.			
	8	отдел.машинное	23,1	23,1		прочая			
	9	уборная	2,3		2,3	произв.			
	10	санузел	2,2		2,2	произв.			
	11	коридор	13,3		13,3	произв.			
Итого		по помещению	949,1	829,1	120,0				
---		Нежилые всего	949,1	829,1	120,0				
в т.ч.		Производствен.	926,0	806,0	120,0				
		Прочие	23,1	23,1					
Площадь с летними			949,1						
Итого		по этажу 5	949,1	829,1	120,0				
---		Нежилые всего	949,1	829,1	120,0				
в т.ч.		Производствен.	926,0	806,0	120,0				
		Прочие	23,1	23,1					
Площадь с летними			949,1						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 10

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	А	клетка лестнич	13,8		13,8	прочая			300
	Г	клетка лестнич	26,8		26,8	прочая			
	Б	клетка лестнич	13,3		13,3	прочая			
Итого		по помещению	53,9		53,9				
---------		Нежилые всего	53,9		53,9				
в т.ч.		Прочие	53,9		53,9				
Площадь с летними			53,9						
Итого		по этажу п	53,9		53,9				
---------		Нежилые всего	53,9		53,9				
в т.ч.		Прочие	53,9		53,9				
Площадь с летними			53,9						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	А	клетка лестнич	8,3		8,3	прочая			250
	а1	клетка лестнич	4,9		4,9	прочая			
	Б	клетка лестнич	8,0		8,0	прочая			
	б1	клетка лестнич	4,7		4,7	прочая			
	а	лифт	2,6		2,6	прочая			
	б	лифт	1,8		1,8	прочая			
	в	лифт	1,8		1,8	прочая			
	В	лифт	13,8		13,8	прочая			
Итого		по помещению	45,9		45,9				
---------		Нежилые всего	45,9		45,9				
в т.ч.		Прочие	45,9		45,9				
Площадь с летними			45,9						
Итого		по этажу 1	45,9		45,9				
---------		Нежилые всего	45,9		45,9				
в т.ч.		Прочие	45,9		45,9				
Площадь с летними			45,9						

Центральное территориальное бюро технической инвентариз. [illegible] города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 12

Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 1	Б	клетка лестнич	13,2		13,2	прочая			350
	В	клетка лестнич	13,8		13,8	прочая			
Итого		по помещению	27,0		27,0				
---		Нежилые всего	27,0		27,0				
в т.ч.		Прочие	27,0		27,0				
Площадь с летними			27,0						
Итого		по этажу а 1	27,0		27,0				
---		Нежилые всего	27,0		27,0				
в т.ч.		Прочие	27,0		27,0				
Площадь с летними			27,0						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 13

Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	Б	клетка лестнич	13,2		13,2	прочая			420
	В	клетка лестнич	13,9		13,9	прочая			
Итого		по помещению	27,1		27,1				
---------		Нежилые всего	27,1		27,1				
в т.ч.		Прочие	27,1		27,1				
Площадь с летними			27,1						
Итого		по этажу 2	27,1		27,1				
---------		Нежилые всего	27,1		27,1				
в т.ч.		Прочие	27,1		27,1				
Площадь с летними			27,1						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 14

Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	Б	клетка лестнич	13,6		13,6	прочая			420
	В	клетка лестнич	13,9		13,9	прочая			
Итого		по помещению	27,5		27,5				
---------		Нежилые всего	27,5		27,5				
в т.ч.		Прочие	27,5		27,5				
Площадь с летними			27,5						
Итого		по этажу 3	27,5		27,5				
---------		Нежилые всего	27,5		27,5				
в т.ч.		Прочие	27,5		27,5				
Площадь с летними			27,5						

1 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 15

Тип: Прочие ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	Б	клетка лестнич	13,6		13,6	прочая			420
	В	клетка лестнич	13,9		13,9	прочая			
Итого		по помещению	27,5		27,5				
---------		Нежилые всего	27,5		27,5				
в т.ч.		Прочие	27,5		27,5				
Площадь с летними			27,5						
Итого		по этажу 4	27,5		27,5				
---------		Нежилые всего	27,5		27,5				
в т.ч.		Прочие	27,5		27,5				
Площадь с летними			27,5						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

Тип: Прочие ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
5	Б	клетка лестнич	13,3		13,3	прочая			420
	В	клетка лестнич	12,7		12,7	прочая			
Итого		по помещению	26,0		26,0				
---------		Нежилые всего	26,0		26,0				
в т.ч.		Прочие	26,0		26,0				
Площадь с летними			26,0						
Итого		по этажу 5	26,0		26,0				
---------		Нежилые всего	26,0		26,0				
в т.ч.		Прочие	26,0		26,0				
Площадь с летними			26,0						
Итого		по зданию	7187,6	5668,8	1518,8				
---------		Нежилые всего	7187,6	5668,8	1518,8				
в т.ч.		Производствен.	5503,9	4233,4	1270,5				
		Складские	383,6	376,6	7,0				
		Прочие	1300,1	1058,8	241,3				
Площадь с летними			7187,6						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 19.09.2002г. N 1001764.

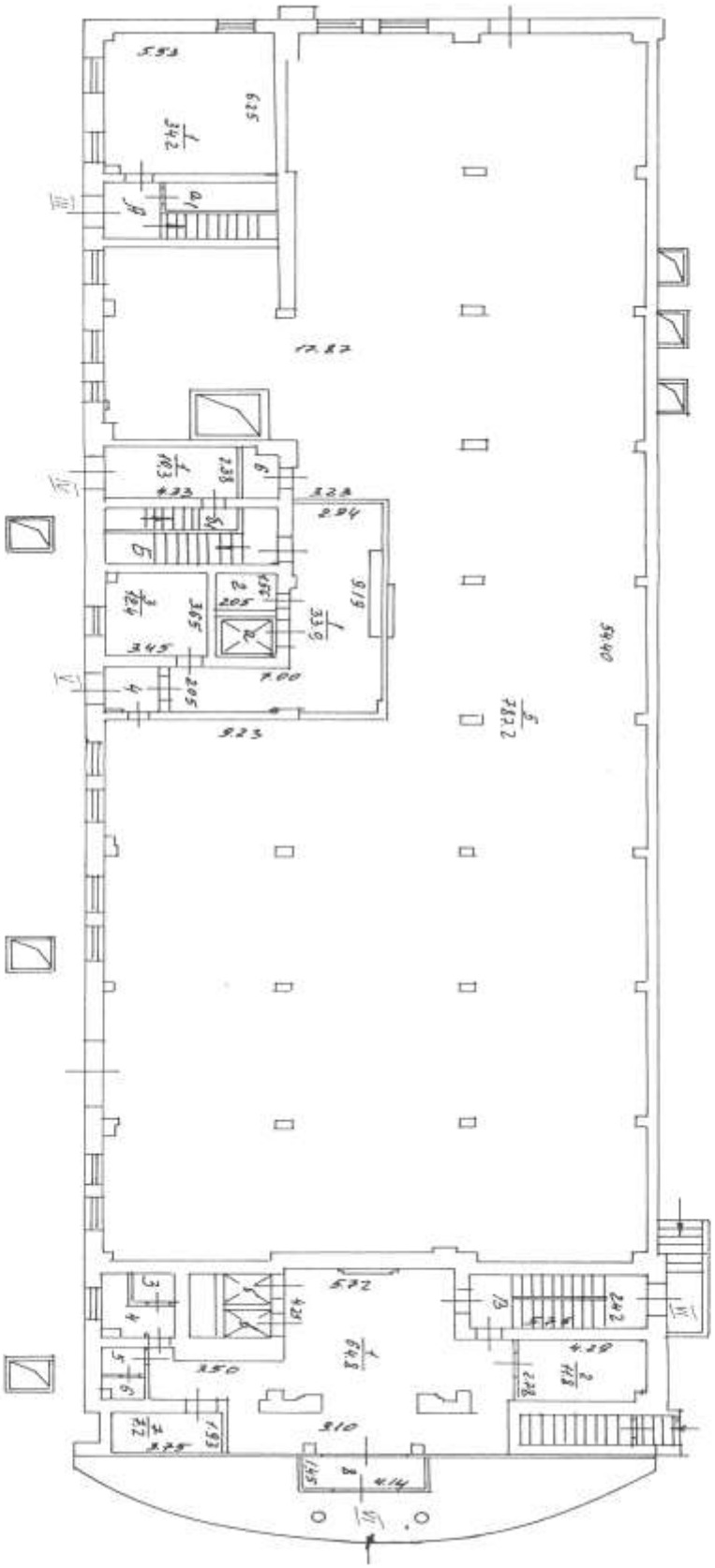
Экспликация на 16 страницах 11.09.2006 г.

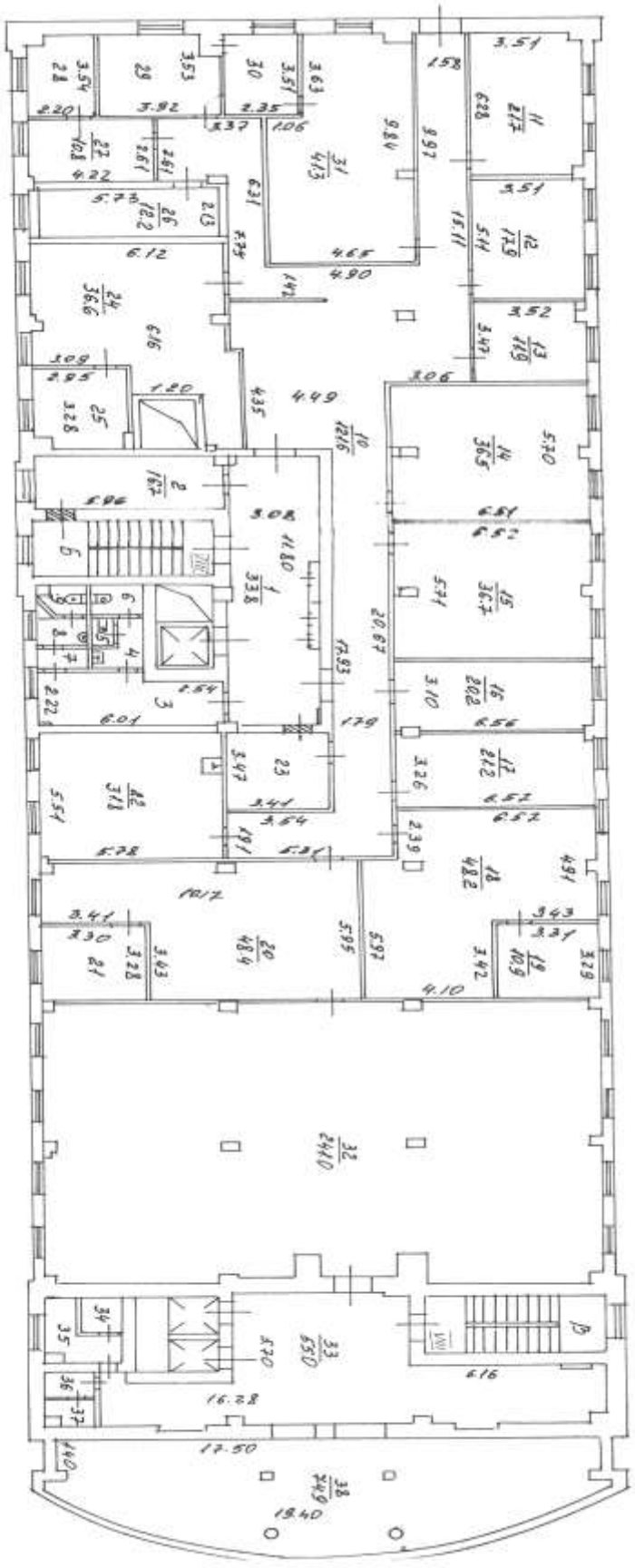
Исполнитель _____ Чимерина Л.Н.

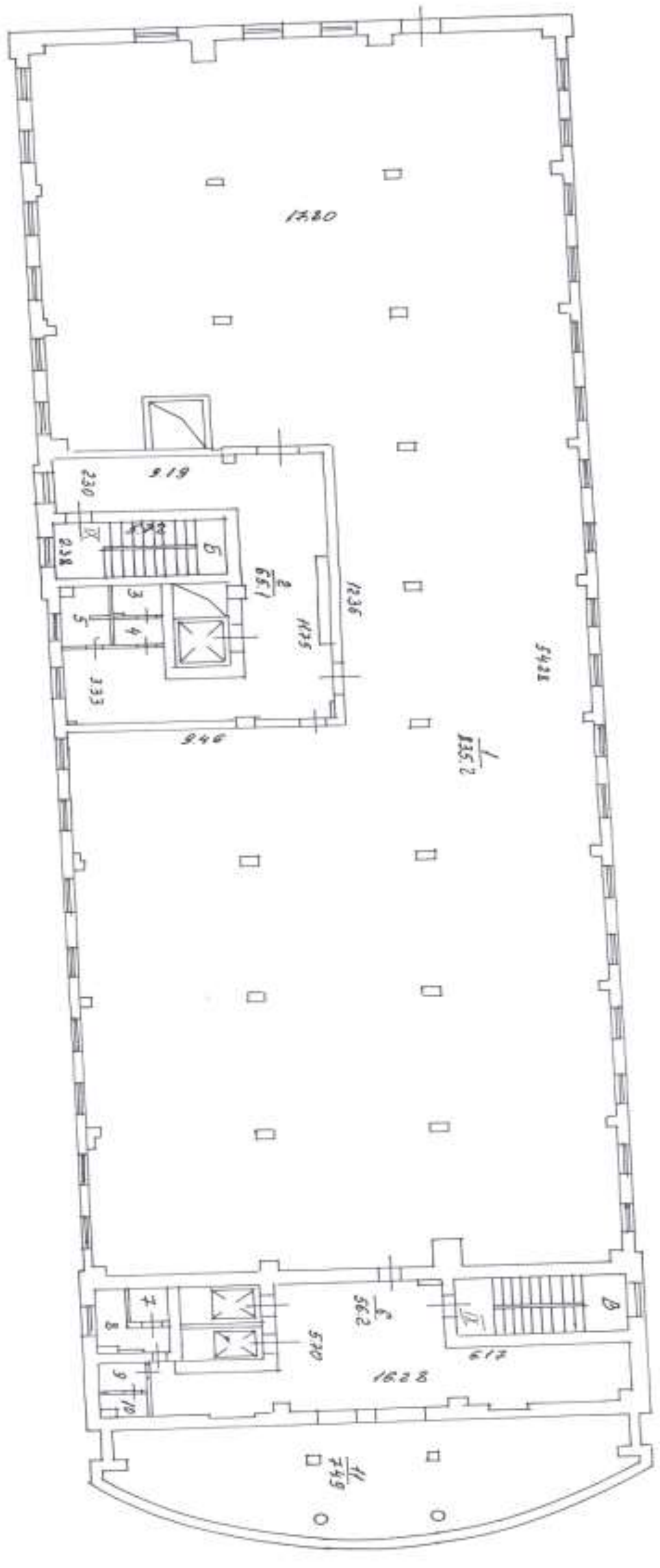
2006.3.010152

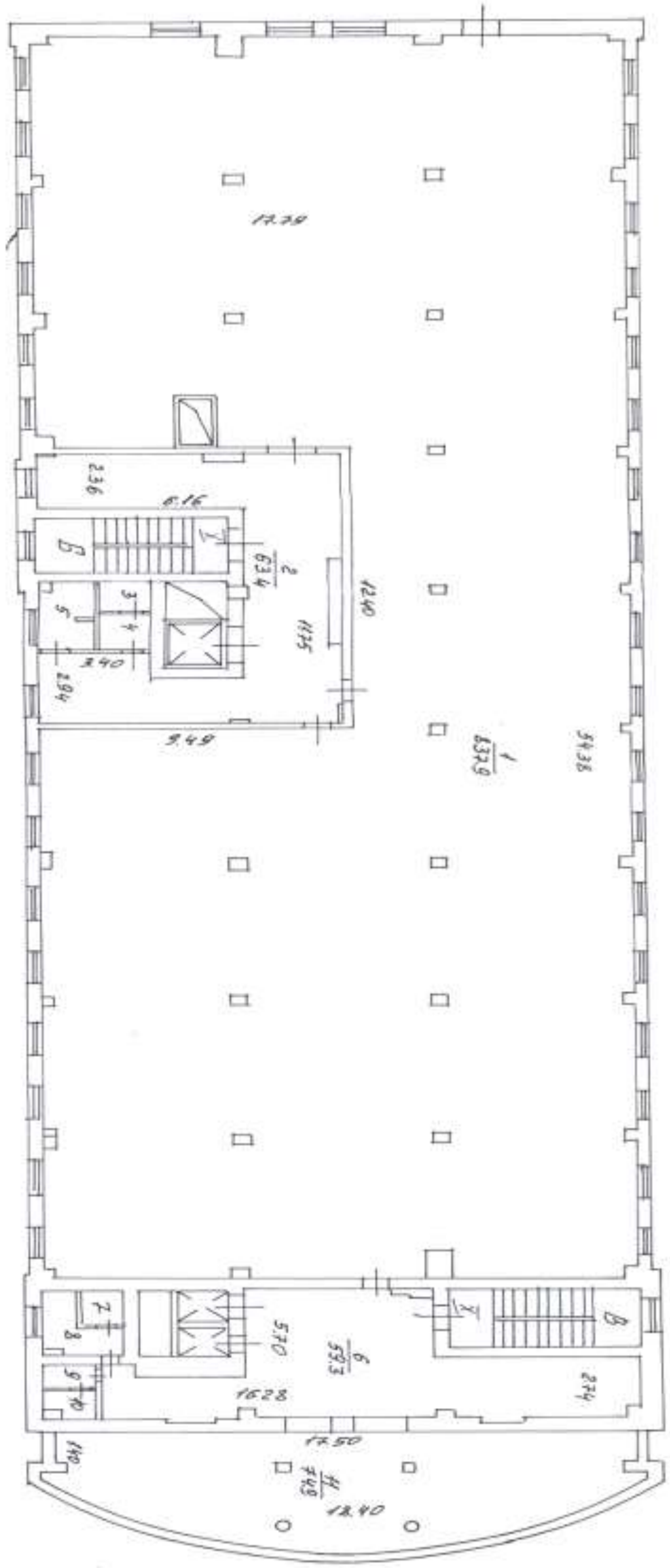
Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

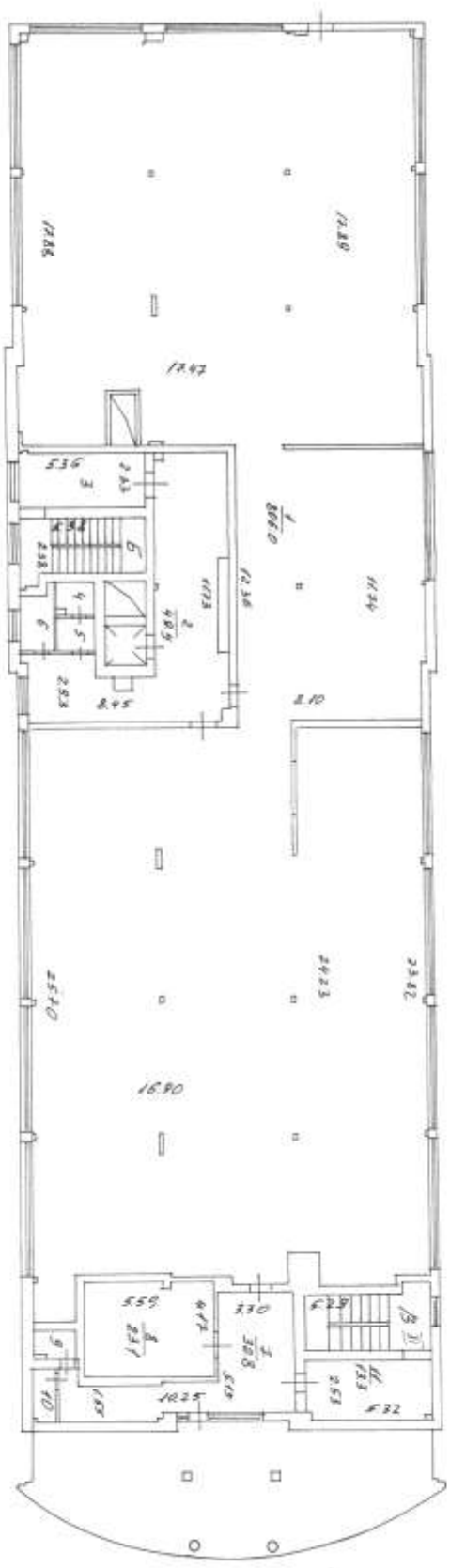
Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений

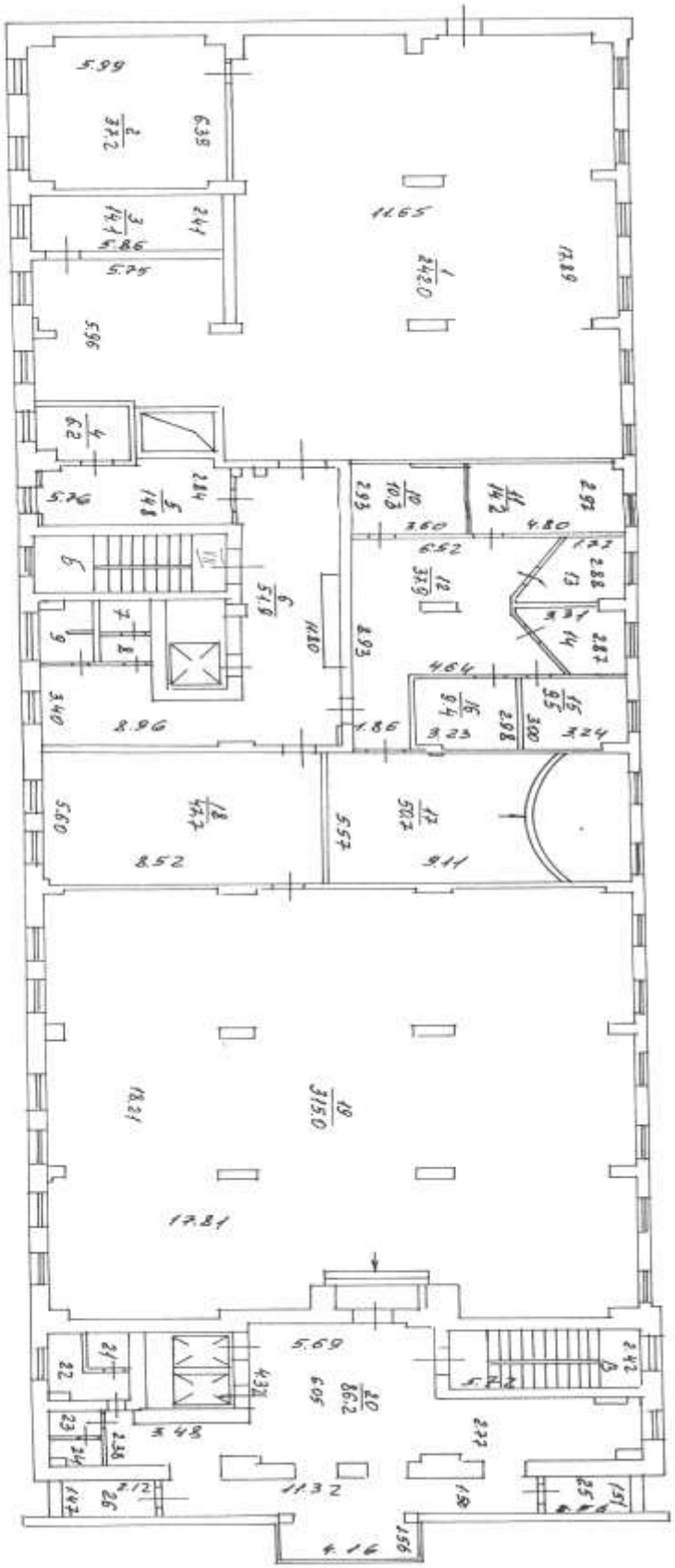




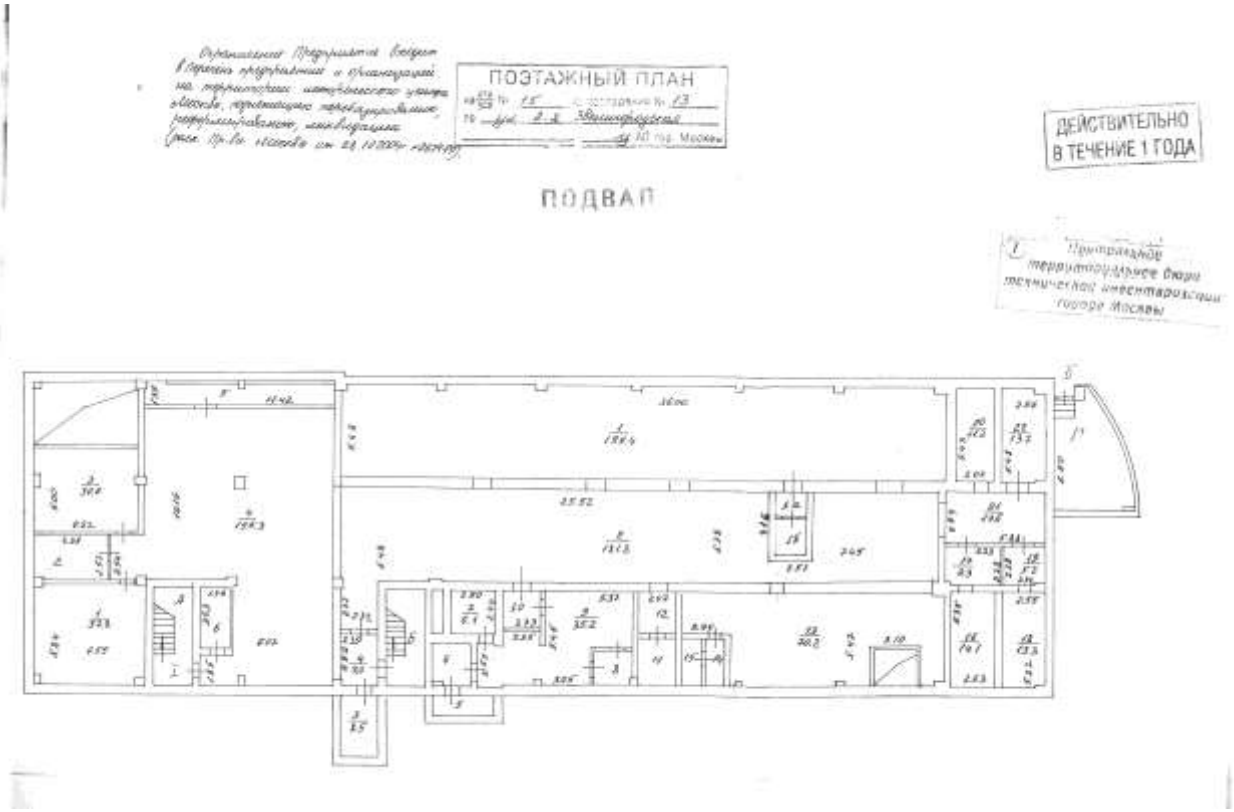








АНТРЕСОЛЬ


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ПОДВАЛ
ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции»

123022, г. Москва, ул. 2-ая Звенигородская, д. 13, стр.43, помещение 1, комната 1
ИНН 7703551413 КПП 770301001
Р/с: 40701810100760000182 в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, К/с: 30101810145250000411, БИК: 044525411

Исх. № 76 от 28 августа 2025

В ООО «Центр корпоративных решений»

Бухгалтерская справка
о стоимости аренды в здании 15,
входящему в состав активов ЗПИФН «Краснопресненский»,
расположенному по адресу г. Москва, ул. 2-ая Звенигородская, д. 13

№ п/п	Арендатор	Договор	Арендуемая площадь кв.м.	Доля собственности 52,385%	Срок окончания действия договора	Стоимость аренды в месяц руб.
1	Абрегова А. М.	037/15-25-11 от 01.08.2025	4,0	2,096	30.06.2026	5 238,49
2	ООО ЧОП "АВАНПОСТ"	037/15-24-11 от 05.11.2024	6,1	3,40	30.09.2025	4 247,12
3	ООО «АРКТОН Строй»	001/15-25-11 от 01.01.2025	326,02	170,79	30.11.2025	181 001,09
4	АО «АС РУС МЕДИА»	007/15-25-11 от 17.03.2025	25,9	13,57	30.11.2025	32 227,69
5	АО «АС РУС МЕДИА»	012/15-19 от 28.05.2019	1056,2	553,29	31.08.2025	1 156 721,91
6	ООО «БОНД ТРИ ЭКСПЕРТ»	030/15-25-11 от 21.07.2025	110,20	57,73	31.05.2026	135 065,99
7	ООО «Вельд -21»	038/15-24-11 от 01.11.2024	553,76	290,09	30.09.2025	568 087,39
8	ООО ВОСЕМЬ ОБЪЯТИЙ	041/15-24-11 от 11.12.2024	78,87	41,32	30.11.2025	105 429,18
9	ООО «Дальнефтепром»	008/15-25-11 от 01.01.2025	81	81 (100%)	30.11.2025	128 250,00
10	Евдокимов Вадим Юрьевич	020/15-25-11 от 01.04.2025	22,68	11,88	28.02.2026	28 222,42
11	ООО «ИНВЕСТЭК»	018/15-25-11 от 01.04.2025	23,52	12,32	28.02.2026	29 270,12
12	ООО «ЛинСтиль»	010/15-25-11 от 01.02.2025	15,61	15,61 (100%)	31.12.2025	37 083,32
13	Карлов Валентин Валерьевич	009/15-25-11 от 24.03.2025	70,2	34,82	31.01.2026	6 113,72
14	ООО "КВАНТИНВЕСТ"	036/15-24-11 от 01.10.2024	13,76	13,76 (100%)	31.08.2025	27 520,00
15	ООО "КТ-АЛЬ"	031/15-25-11 от 01.07.2025	44,1	23,10	31.05.2026	48 278,89
16	ООО «Комплексные Технологии и Системы»	027/15-25-11 от 08.04.2025	44,99	23,57	28.02.2026	55 975,56
17	ООО «Лабораторная практика»	004/15-25-11 от 01.01.2025	29,65	15,53	30.11.2025	36 887,77
18	ООО «ЛЮРТОН»	022/15-25-08 от 16.04.2025	35,34	18,51	30.11.2025	39 573,60
19	ООО «МАРС КОЛЛЕКШЕН»	034/15-25-11 от 01.07.2025	55,05	28,84	31.05.2026	68 493,38
20	ООО «МАРС КОЛЛЕКШЕН»	013/15-25-11 от 01.02.2025	37,46	19,62	31.12.2025	42 872,76

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции»

21	МБ КОМПАНИЯ	011/15-25-11 от 01.02.2025	110,33	57,80	31.12.2025	137 226,88
22	МБ КОМПАНИЯ	021/15-25-11 от 01.05.2025	48,6	25,46	31.03.2026	55 624,14
23	ООО «МИНОРГ»	015/15-25-11 от 01.03.2025	30,09	15,76	31.01.2026	37 433,45
24	ООО «МУВИ 360»	005/15-25-11 от 01.01.2025	39,27	29,23 (74,43%)	30.11.2025	65 602,98
25	ООО «Надлежащая экспертиза»	012/15-25-11 от 01.02.2025	18,03	9,45	31.12.2025	22 427,33
26	ООО "ПАЙН"	033/15-25-11 от 01.07.2025	20,58	10,78	31.05.2026	25 603,18
27	ООО "ПРОФ РЕСУРС"	032/15-25-11 от 01.07.2025	23,53	12,33	31.05.2026	29 281,03
28	ООО «Регконсалт»	019/15-25-11 от 01.04.2025	89,50	46,88	28.02.2026	108 678,44
29	ООО "РЭДЕКС"	025/15-25-11 от 01.05.2025	166,5	166,5 (100%)	31.03.2026	380 520,77
30	ООО "РЭДЕКС	024/15-25-11 от 01.05.2025	41,3	21,64	31.03.2026	45 215,23
31	ООО «СБИС Технологии»	028/15-25-11 от 08.04.2025	83,73	43,86	28.02.2026	104 169,76
32	ООО "СВАРОГ"	035/15-25-11 от 01.08.2025	78,91	41,34	30.06.2026	94 251,08
33	Семака Т.А. ИП	017/15-25-11 от 01.04.2025	15,6	8,17	28.02.2026	17 851,93
34	ООО «СМИТТ»	006/15-25-11 от 01.01.2025	43,4	22,74	30.11.2025	51 151,76
35	ООО "ТРАНС ЛЕС"	029/15-25-11 от 14.05.2025	23,00	17,12 (74,43%)	30.04.2026	46 221,04
36	ООО «Трейд Хаус Компани»	040/15-24-11 от 01.12.2024	34,82	18,24	31.10.2025	42 351,95
37	ООО «Хендрикс Студио»	014/15-25-11 от 01.03.2025	124,00	124,00 (100%)	31.01.2026	186 000,00
38	ООО «Центр Комплексных Технологий »	026/15-25-11 от 08.04.2025	81,2	42,54	28.02.2026	101 026,67
39	ЭнергоСеть	039/15-24-11 от 15.10.2024	17,60	9,22	30.09.2025	19 265,46
40	ЭнергоСеть	002/15-25-11 от 01.01.2025	126,98	66,52	30.11.2025	136 950,76
41	Эшанкулов М. Т. ИП	023/15-25-11 от 01.04.2025	182,2	95,45	28.02.2026	43 523,56

Генеральный директор Асеев А.А.

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Реальные инвестиции»

123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, строение 43, помещение 1, комната 1
ИНН 7703551413, КПП 770301001 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, к/с 30101810145250000411, БИК 044525411, р/с 40701810100760000182

№80 от 28.08.2025 г.

В ООО «Центр корпоративных решений»

Бухгалтерская справка
об эксплуатационных расходах по зданию 15,
входящему в состав активов ЗПИФН «Краснопресненский»,
расположенному по адресу г. Москва, ул. 2-ая Звенигородская, д. 13

Наименование расходов	Сумма/кв.м. в год, в т.ч. НДС, в рублях
Расходы на страхование (не облагается НДС)	72,66
Коммунальные платежи	2289,87
Аренда земли (не облагается НДС)	255,74
Расходы на обслуживание здания	2035,15
Расходы на ремонт	251,51

Генеральный директор А.А Асеев

Приложение 3. Фотографии, относящиеся к объекту оценки

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

157 (Сто пятьдесят семь) лист *ов*

Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»

Г.Р. Григорян