

ОТЧЕТ № 250229

**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 февраля 2025 г.

Дата составления отчета: 28 февраля 2025 г.

Заключение об оценке

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

Уважаемый Андрей Алексеевич!

На основании Договора №ОЦ0902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г., дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС95 от 27.02.2025 г. и Задания на оценку №ОЦ0902-04/ДС95 от 27 февраля 2025 г.

, оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели 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», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н (далее – МСФО 13).

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором, профессиональными стандартами и правилами оценки, а также действующим российским законодательством. Оценка проведена по состоянию на 28.02.2025 г. Датой составления Отчета является 28.02.2025 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

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

По мнению Оценщиков, 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 28.02.2025 г. составляет (без учета НДС):

513 950 000,00 руб. (Пятьсот тринадцать миллионов девятьсот пятьдесят 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: 28.02.2025 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 (28.02.2025 г.) прошло не более 6 месяцев.

28 февраля 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 ОЦЕНЩИКАХ.....	12
1.6.1. Сведения о Заказчике.....	12
1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора.....	12
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили 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.....	14
1.7.3. Цель оценки	14
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.....	15
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 ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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	42
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	52
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	52
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	54
4.2.1. <i>Методология оценки с применением доходного подхода</i>	54
4.2.2. <i>Применимость доходного подхода</i>	54
4.2.3. <i>Описание этапов оценки</i>	55
4.2.4. <i>Оценка потенциального валового дохода</i>	55
4.2.5. <i>Анализ расходов</i>	56
4.2.6. <i>Определение коэффициента капитализации</i>	57
4.2.7. <i>Определение справедливой стоимости объекта оценки</i>	57
4.2.8. <i>Результаты применения доходного подхода</i>	58
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	59
4.3.1. <i>Методология оценки с применением затратного подхода</i>	59
4.3.2. <i>Применимость подхода</i>	60
4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	61
4.4.1. <i>Методология оценки с применением сравнительного подхода</i>	61
4.4.2. <i>Применимость сравнительного подхода</i>	61
4.4.3. <i>Описание этапов оценки</i>	62
4.4.4. <i>Выбор объектов аналогов</i>	62
4.4.5. <i>Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировок</i>	67
4.4.6. <i>Обоснование применяемых корректировок</i>	70
4.4.7. <i>Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов</i>	71
4.4.8. <i>Определение справедливой стоимости объекта оценки</i>	72
4.4.9. <i>Результаты применения сравнительного подхода</i>	73
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	74
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ	75
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ.....	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	159

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС95

г. Москва

«27» февраля 2025 г.

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

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений».

Основание: Договор №ОЦ0902-04, от 23.03.2009 г., дополнительное соглашение №ОЦ0902-04/ДС95 от 27.02.2025 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 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», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Предпосылки стоимости	1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки: 28.02.2025; 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	28.02.2025 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.

	<p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.</p> <p>В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения оценки	<p>Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.</p> <p>Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	На бумажном носителе или в форме электронного документа.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Срок проведения оценки	Не позднее 28.02.2025 г.
Формы представления итоговой стоимости	В виде единого числа для каждого объекта, без указания возможных границ интервалов стоимости.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку	<p>Фамилия, имя, отчество оценщика: Григорян Гарегин Рафаэлович СНИЛС: 02397528168, ИНН: 504009619639</p> <p>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик: Ассоциация «Русское общество оценщиков», ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813</p> <p>Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000507 от 31.07.2007 г.</p>

	<p>Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-680129/2024 от 21.06.2024 г., срок действия полиса: с 28.06.2024 г. по 27.06.2025 г. Страховая сумма 10 000 000 руб.;</p> <p>Фамилия, имя, отчество оценщика: Бурдюгов Вячеслав Владимирович СНИЛС: 11416594237, ИНН: 773700145593</p> <p>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик: Ассоциация «Русское общество оценщиков», ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813</p> <p>Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000564 от 07.08.2007 г.</p> <p>Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-680202/2024, от 21.06.2024 г., срок действия полиса: с 28.06.2024 г. по 27.06.2025 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.</p> <p>Исполнитель - Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили 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-676196/2024 от 28.03.2024 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 15.04.2024 г. по 14.04.2025 г.</p>
--	--

От имени Заказчика:

МП



От имени Исполнителя:

МП



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 Оценщики:

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

Федеральные стандарты оценки обязательны к применению на территории Российской Федерации.

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

Применение стандарта МСФО 13 обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки.

1.4. Заявление о соответствии

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

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

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

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

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

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

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

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков.

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

1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «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 Оценщиках

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 Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщиках

Оценщик	Григорян Гарегин Рафаэлович	Бурдюгов Вячеслав Владимирович
Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования	023-975-281-68	114-165-942 37
Идентификационный номер налогоплательщика	504009619639	773700145593
Почтовый адрес	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16
Контактные данные	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000507 от 31.07.2007 г.	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» № 035665-1 от 19.01.2024 г.	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	Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ПП №656739 выдан 20.12.2006 г.	Межотраслевой институт повышения квалификации кадров МГТУ им. Баумана, диплом ПП №491680 выдан 11.03.2005 г.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование»,	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование»,

Отчет 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.

	полис № 001PIL-680129/2024, от 21.06.2024 г., срок действия полиса: с 28.06.2024 г. по 27.06.2025 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.	полис № 001PIL-680202/2024, от 26.06.2024 г., срок действия полиса: с 28.06.2024 г. по 27.06.2025 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб..
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 02.2007 г.	Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2005 г.

Источник информации: данные Оценщиков

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

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

1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили 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-676196/2024, от 28.03.2024 г., срок действия полиса: с 15.04.2024 г. по 14.04.2025 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.

Источник: данные Оценщиков

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

1.6.4. 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 №ОЦ0902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г., дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС95 от 27.02.2025 г. и Задания на оценку №ОЦ0902-04/ДС95 от 27 февраля 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 28.02.2025 г.

1.7.6. Дата оценки

Датой проведения оценки является 28.02.2025 г.

1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 28 февраля 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 28.02.2025 г. (без учета НДС)

517 956 034,33 руб. (Пятьсот семнадцать миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч тридцать четыре рубля 33 копейки).

Сравнительный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость Объекта оценки составляет на 28.02.2025 г. (без учета НДС)

509 940 149,20 руб. (Пятьсот девять миллионов девятьсот сорок тысяч сто сорок девять рублей 20 копеек).

1.7.9. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость Объекта оценки в соответствии с МСФО 13 составляет на 28.02.2025 г. (без учета НДС)

513 950 000,00 руб. (Пятьсот тринадцать миллионов девятьсот пятьдесят тысяч рублей 00 копеек).

1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

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

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

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

2. Описание объекта оценки

2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки

При оценке была использована информация, полученная из следующих источников:

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

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

Оценщики исходили 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.

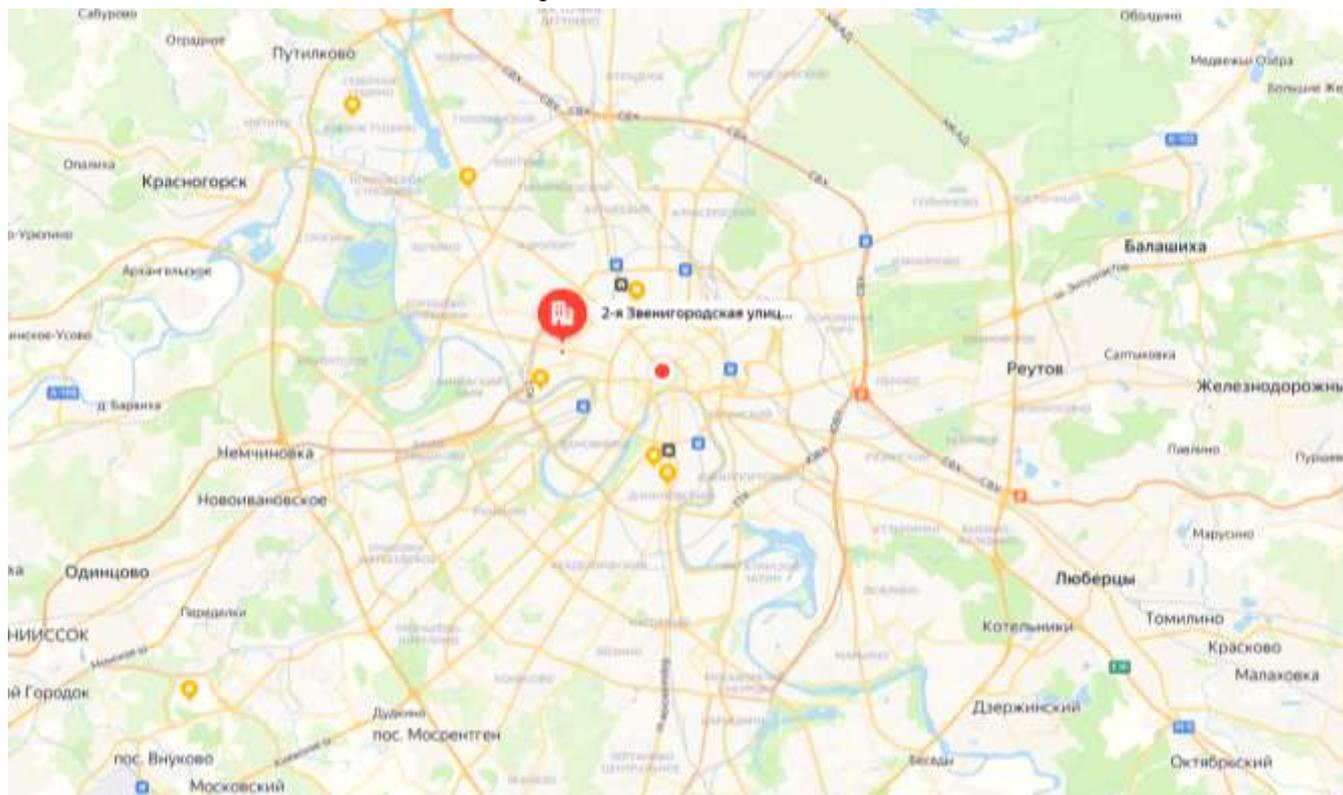
2.3. Общие сведения об объекте оценки

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

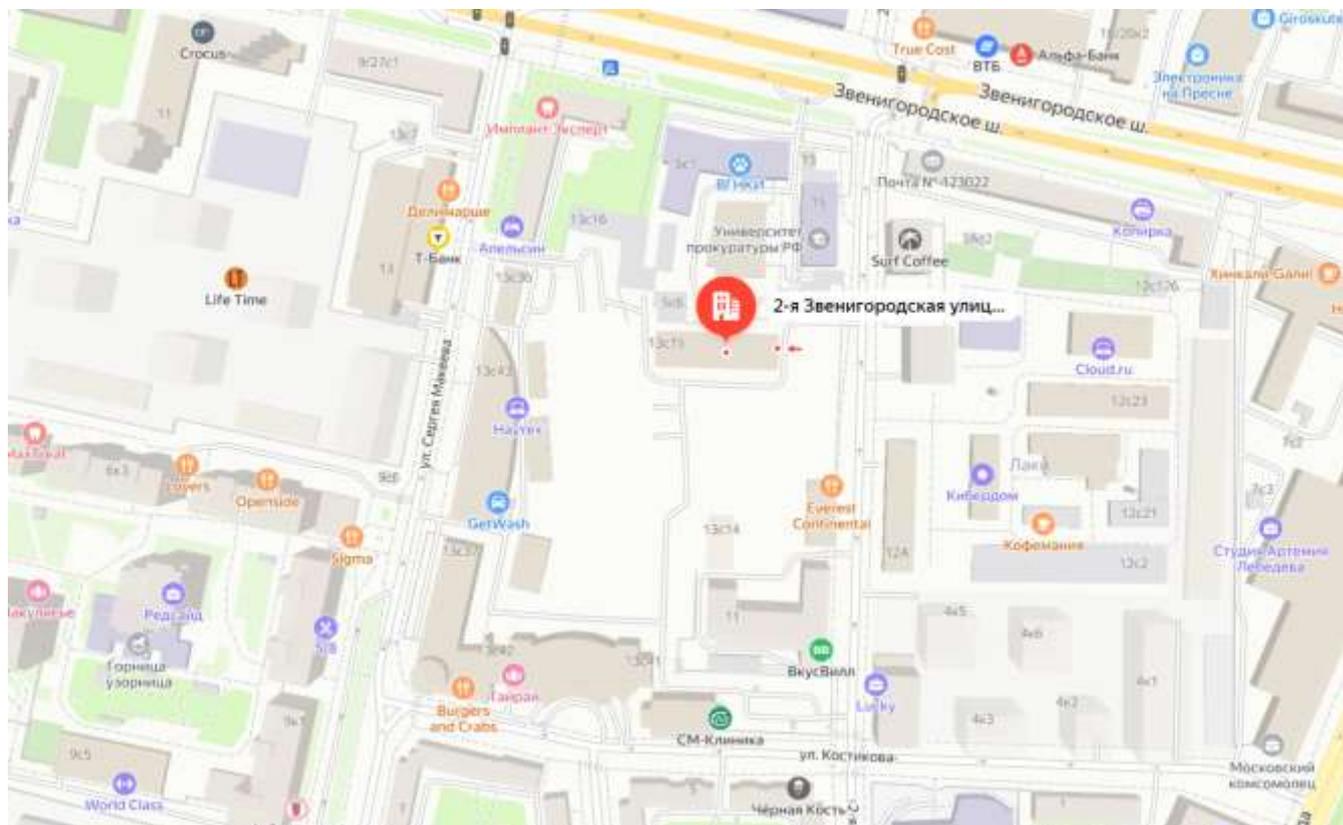
Объект оценки находится в Пресненском районе Центрального административного округа (ЦАО). Ближайшая станция метро – «Улица 1905 года» (10-15 мин. пешком).

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/>

Отчет 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.

2.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Табл. 4. Техничко-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;

Отчет 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.

- 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 декабря 2025 г.) - средняя;
- возникновения новой экономической рецессии (до декабря 2025 г.) - низкая;
- системных кредитных рисков (до июля 2025 г.) - средняя;
- системных валютных рисков (до декабря 2025 г.) - низкая;
- системных рисков ликвидности (до декабря 2025 г.) - низкая.

Индикаторы продолжения системного банковского кризиса

Под системным банковским кризисом в соответствии с используемым определением понимается ситуация, при которой реализуется, по крайней мере, одно из следующих условий: 1) доля проблемных активов в общих активах банковской системы превышает 10%; 2) происходит изъятие клиентами и вкладчиками значительной доли средств со счетов и депозитов; 3) с целью предотвратить последствия 1-2 проводится вынужденная реорганизация/национализация значительной части (более 10%) банков или масштабная (в объеме более 2% ВВП) единовременная рекапитализация банков государством и/или компаниями.

Статистические данные за ноябрь-декабрь 2024 г. подтверждают вывод о переходе кредитного рынка к состоянию масштабного сжатия объема выдач новых ссуд. В этих условиях, при сохранении повышательной динамики процентных ставок, кредитный рынок превращается в канал чистого оттока денежных средств от заемщиков. В такой ситуации неизбежно ухудшение фактического качества кредитного портфеля вследствие невозможности для значительного числа заемщиков рефинансировать ранее накопленную задолженность и/или обеспечить её обслуживание за счет потока прибыли. Вероятно, в течение определенного времени фактическое ухудшение качества корпоративного кредитного портфеля будет маскироваться при помощи реструктуризаций (в т.ч. скрытых за счет передачи проблемных ссуд на баланс компаний-посредников). Однако в перспективе реальное качество реструктурированных таким образом кредитов неизбежно начнёт проявлять себя, что, в свою очередь, приведет к росту расходов банков на формирование резервов. В условиях исчерпания рядом банков запасов регулятивного капитала из-за агрессивного наращивания кредитования в прошлом году и необходимости восстанавливать надбавки к нормативу достаточности капитала в начале текущего года, эти дополнительные расходы способны создать потребность в экстренной масштабной докапитализации кредитных организаций. Последнее является одним из признаков возникновения системного банковского кризиса.

С учетом этого обстоятельства фокус нашего внимания должен быть теперь сосредоточен не на поведении сводного опережающего индикатора (СОИ) возникновения системного банковского кризиса, а на поведении СОИ продолжения кризиса. Этот СОИ отражает вероятность того, что кризис затянется более чем на год.

На начало декабря значение этого СОИ составляло 0.068, что существенно ниже его критического порога (0.19). В течение ноября значение этого СОИ немного увеличилось (на начало месяца оно составляло 0.064) вследствие ослабления реального эффективного курса рубля, а также некоторого снижения обеспеченности банковской системы абсолютно ликвидными рублевыми активами (с поправкой на фактор сезонности). Однако поскольку до критического порога далеко, эти изменения не оказывают влияния на вывод относительно того, что при возникновении системного банковского кризиса он не продлится более года.

Индикаторы входа в рецессию

За скользящий год (декабрь 2023 г. - ноябрь 2024 г.) темп прироста физического объема ВВП относительно аналогичного периода предшествующего года, в соответствии с данными Росстата по III кв. 2024 г. включительно и оценками Минэкономразвития за октябрь-ноябрь составил +4.1%.

Значение сводного опережающего индикатора (СОИ) входа российской экономики в рецессию в ноябре немного увеличилось и составило 0.02 (для сравнения месяцем ранее оно было равно 0.01), хотя оно по-прежнему оставалось вдалеке от своего критического порога (0.18).

При этом повышению риска возникновения рецессии в ноябре способствовала негативная динамика трех частных опережающих индикаторов, входящих в состав СОИ входа в рецессию:

- тенденция роста ставок денежного рынка, обусловленная последовательным ужесточением денежно-кредитной политики;
- снижение сальдо текущих операций платежного баланса России;
- начало постепенного снижения значимости фактора позитивной инерции (существенный рост ВВП за предшествующий скользящий год) вследствие замедления темпов роста физического объема ВВП. По мере продолжения исчерпания действия этого фактора, отмеченные выше негативные факторы будут еще в большей мере способствовать повышению вероятности реализации рецессии.

Как показывают расчеты, в случае если в 2025 г. среднегодовой уровень ключевой ставки ЦБ РФ будет соответствовать последнему прогнозу Банка России, то во второй половине года СОИ рецессии превысит свой критический порог. Это будет означать высокую вероятность абсолютного сокращения объемов производства. Для того, чтобы этого не произошло, необходим выход ключевой ставки к середине года на уровень около 16% годовых, а к концу года - не выше 12% годовых.

Индикаторы системных кредитных рисков

В ноябре 2024 г. значение обновленного сводного опережающего индикатора (СОИ) системных кредитных рисков оставалось нулевым, находясь 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.).

По состоянию на 1 декабря 2024 г., доля проблемных и безнадежных ссуд в совокупном кредитном портфеле банковского сектора составила 5.4%, что на 1.4 п. п. ниже значения аналогичного периода прошлого года.

Согласно результатам исследования, проведенного экспертами ЦМАКП, российская экономика стоит перед угрозой масштабного скачка корпоративных банкротств: более чем у 20% предприятий обрабатывающей промышленности уровень долговой нагрузки, выраженный в отношении величины процентных платежей по кредитам к объему доналоговой прибыли (ЕВИТ), в конце 2024 г. превышал 2/3. Такое существенный рост явился следствием повышения в течение прошлого года процентных ставок по корпоративным кредитам в среднем в 1.6 раза, что, в свою очередь, привело к расширению доли компаний, входящих в зону высокого риска банкротства, с 5.8% совокупной выручки реального сектора до 12.5%. В наиболее сложном положении оказались предприятия из следующих отраслей: телекоммуникации; воздушный, сухопутный транспорт; судо- и авиастроение; строительство; лесоводство и лесозаготовки; складское хозяйство, услуги по добыче полезных ископаемых. Эксперты считают, что, с учетом временных лагов, резкий рост корпоративных банкротств может начаться уже во II квартале 2025 г.

Индикаторы системных валютных рисков

По состоянию на начало декабря значение индекса валютного давления на рубль (ЕМР) взлетело до +1.20 (для сравнения, месяцем ранее оно составляло +0.69) и заметно приблизилось к критической отметке (+1.86), хотя и не преодолело ее. Это означает, что в ноябре наблюдалось сильное рыночное давление в

сторону ослабления рубля, близкое к тому уровню, который отражает наступление системного валютного кризиса.

В то же время, значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных валютных рисков по состоянию на начало декабря по-прежнему оставалось на нулевой отметке, находясь на максимальном расстоянии от своего критического уровня (0.3). Это позволяет нам оценивать вероятность реализации валютного кризиса в течение предстоящего скользящего года как низкую. Однако, несмотря на то, что ни один из частных опережающих индикаторов, входящих в состав СОИ, пока еще не подал тревожного сигнала, четыре из них продолжали демонстрировать негативную динамику (индекс РТС; индекс уверенности российского бизнеса, рассчитанный в методологии OECD; TED-спред; соотношение кредитов к ВВП).

Индикаторы системных рисков ликвидности

Уже на протяжении девяти месяцев подряд значение сводного опережающего индикатора (СОИ) «бегства вкладчиков» сохраняется на нулевой отметке, оставаясь в зоне низкой вероятности реализации соответствующего риска.

В ноябре 2024 г. продолжился активный рост остатков средств на счетах и депозитах населения (+0.62 трлн, руб., +1.2%, что соответствует динамике октября). Увеличивались только рублевые остатки (+799 млрд, руб., +1.6%), а средства в валюте продолжили сокращаться (-176 млрд, руб. в рублевом эквиваленте, -4.5%). Рублевые средства выросли только на срочных вкладах (+1464 млрд, руб., +4.2%), тогда как остатки на текущих счетах уменьшились (-665 млрд, руб., -4.6%). Всего за январь-ноябрь 2024 г. средства населения выросли на +8 трлн, руб. (+17.6%), что почти в два раза превышает результат за тот же период 2023 г. (+4.5 трлн, руб., +11.9%).

Источник информации: Центр макроэкономического анализа и среднесрочного прогнозирования, http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analytics/SOI/SOI_january_2025.pdf

Основные макроэкономические параметры

По данным Минэкономразвития темп роста ВВП страны в годовом выражении в декабре 2024 года ускорился до 4,5% после повышения на 3,6% месяцем ранее. При этом в целом за 2024 год, по первой оценке Росстата, ВВП вырос на 4,1%. Интересно также будет отметить то, что в номинальном выражении величина ВВП по итогам 2024 года составила 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ограничения, связанные с пандемией коронавируса, и санкции. Ранее удвоение размера ВВП было достигнуто за 10 лет.

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

По данным Росстата, в декабре 2024 года рост промышленного производства ускорился до 8,2% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 3,5% в ноябре. По итогам 2024 года промпроизводство выросло на 4,6%. Стоит отметить, что итоговый рост за год оказался выше последнего прогноза Минэкономразвития. Напомним, что в сентябре прошлого года оно оценивало годовой рост промпроизводства в 4%. Кроме того, Росстат сообщил, что он пересмотрел свою оценку производства за 2023 год, увеличив его на 0,2 п.п. до роста на 4,3%.

Рис. 3. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



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

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в декабре «Добыча полезных ископаемых» перешла к росту на 1,3% после снижения на 1,7% в ноябре. В сегменте «Обрабатывающие производства» произошло почти двукратное ускорение роста, с 7,1% месяцем ранее до 14%. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска на 1,4% в декабре сменился снижением на 2,8%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, снижение выпуска на 2,4% месяцем ранее сменилось увеличением на 0,8%.

Табл. 8. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август 2024	+0,1	+4,7	+0,2	-1,2
Сентябрь 2024	-1,8	+6,6	+1,7	-3,1
Октябрь 2024	-2,0	+9,6	+1,0	-1,4
Ноябрь 2024	-1,3	+7,2	+1,2	-1,9
Декабрь 2024	+1,3	+14,0	-2,8	+0,8
2024	-0,8	+8,0	+2,8	+0,2

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

Таким образом, ускорению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в декабре способствовало улучшение динамики во всех сегментах, за исключением Электроэнергии, газа и пара. Особенно выделяются Обрабатывающие производства, где в последний месяц года данный сектор показал рекордный рост (+14%). При этом, исходя из комментариев Минэкономразвития, основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам прошедшего года внес машиностроительный комплекс, обеспечив почти 40% совокупного роста выпуска. Изменение производства в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице.

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

Вид продукции	2024	Декабрь 2024 / Декабрь 2023	2024 / 2023
Добыча угля, млн тонн	427,0	+6,7%	-0,6%
Природный газ, млрд куб. м	579,0	+3,5%	+8,7%
Сжиженный природный газ (СПГ), млрд куб. м	34,7	-0,2%	+6,0%
Мясо скота, тыс. тонн	3,8	-2,7%	+1,8%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	5,2	-1,5%	+1,8%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	4,3	+4,6%	-4,5%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	244,0	+5,3%	+2,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	9,6	>в 2,5 раза	+60,2%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	5,55	+0,2	+2,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	28,4	-2,2%	-1,3%
Цемент, млн тонн	65,1	+5,6%	+2,9%
Бетон товарный, млн куб. м	69,7	+6,3%	+3,2%
Прокат готовый, млн тонн	59,9	-4,0%	-7,2%
Трубы стальные, млн тонн	12,8	-7,1%	-6,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	756,0	+43,4%	+39,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	194,0	-2,7%	+8,2%

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

В добывающем секторе в декабре замедлились темпы роста объемов добычи газа (+3,5% после +7,7% месяцем ранее) и при этом ускорился темп роста добычи угля (+6,7% после +1,1%). По итогам 2024 года рост добычи природного газа составил 8,7%, а добыча угля за год сократилась на 0,6%. Производство СПГ в декабре сократилось на 0,2% после снижения на 0,4% месяцем ранее (по итогам года добыча увеличилась на 6%). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Выпуск мяса скота и мяса птицы сократился (на 2,7% и 1,5% соответственно), а производство рыбных продуктов перешло к росту на 4,6% после падения на 8,1% в ноябре. Отметим, что в продовольственном сегменте выпуск как мяса скота, так и мяса птицы по итогам 2024 года показал увеличение на 1,8%, в то время как рыбные продукты показали снижение производства на 4,5%.

В легкой промышленности объем производства спецодежды в декабре вырос в 2,5 раза по сравнению с ростом на 90% месяцем ранее, а за год рост составил 60,2%. При этом темпы роста объема выпуска трикотажных и вязаных изделий замедлились в декабре до 5,3% с 13,7% месяцем ранее, а по итогам года их производство увеличилось лишь на 2,9%. Динамика выпуска стройматериалов оказалась преимущественно положительной. Наибольший темп роста в декабре продемонстрировал бетон (+6,3% после увеличения на 3,3% в ноябре), в то время как наихудшая динамика выпуска – у строительных блоков (-2,2%). Такая же картина наблюдается и по итогам 2024 года: наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+3,2%), а наиболее слабая динамика – у строительных блоков (-1,3%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что снижение производства готового проката в декабре замедлилось до 4% после -6,8% месяцем ранее. При этом негативная динамика выпуска стальных труб также замедлилась с 9,7% до 7,1%. По итогам 2024 года объемы производства готового проката и стальных труб показали снижение на 7,2% и 6,3% соответственно. Что касается автомобилестроения, то рост производства легковых автомобилей в декабре подскочил до 43,4% после +25,1% месяцем ранее. В свою

очередь, сокращение выпуска грузовых авто на 2,9% в ноябре замедлилось до 2,7%. По итогам года рост производства грузовых автомобилей составил 8,2%, в то время как выпуск легковых авто вырос на 39,2%.

Уже в первых числах февраля Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2024 года. Этот показатель составил 27,22 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 32,19 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за 11 месяцев 2024 года снизилась на 15,4% (за январь-октябрь снижение составляло 17,2%).

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,0 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,1%. 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-ноябре 2024 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2024 г. / Январь-ноябрь 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+679,2	+5,1%
Добыча полезных ископаемых	+6 831,9	+10,8%
Обрабатывающие производства	+8 172,3	-11,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т.ч.: <i>производство, передача и распределение электроэнергии</i>	+1 158,0	-39,0%
Водоснабжение	+1118,2	-39,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+101,1	+6,3%
Строительство	+2 507,0	-36,2%
Транспортировка и хранение, в т. ч.: <i>ж/д транспорт: пассажирские перевозки</i>	+723,9	+7,5%
Почтовая связь и курьерская деятельность	+1 839,6	-15,8%
Информация и связь	+57,1	+20,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	-30,8	-
	+907,6	+7,4%
	+65,7	+35,6%

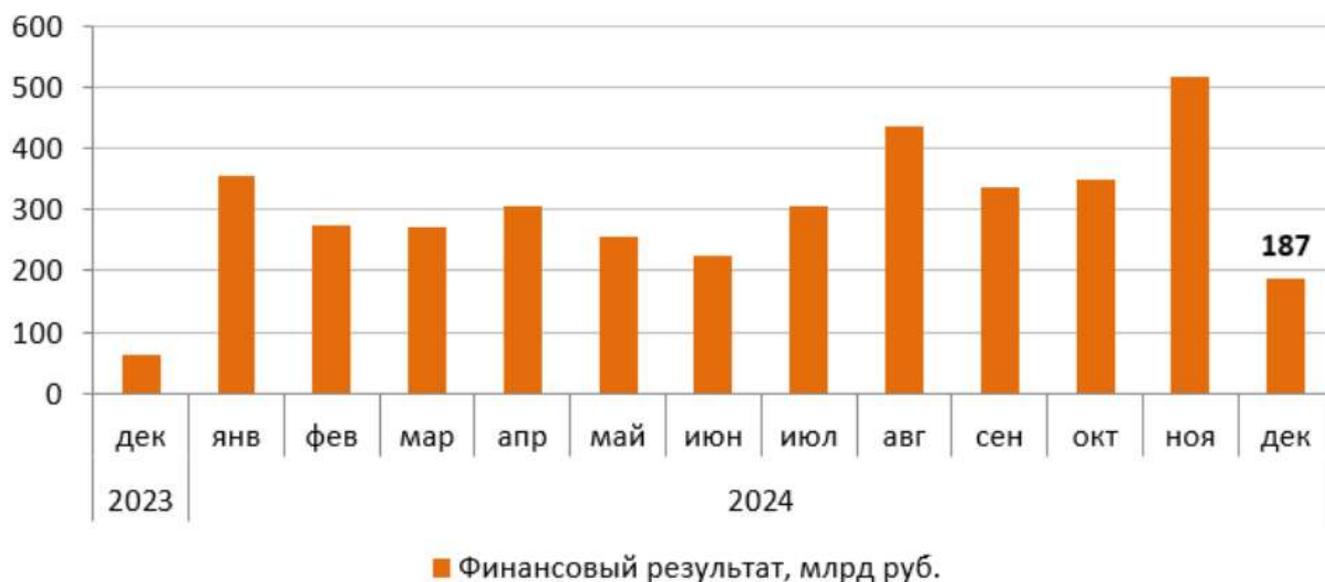
Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-ianvar-2025>

По итогам 11 месяцев 2024 года практически все представленные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным в очередной раз оказался сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -30,8 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются Гостиницы и предприятия общественного питания, нарастившие свой финрез на 35,6% (по итогам 10 месяцев: +45%). Также двузначный темп роста финреза был зафиксирован в Пассажирских перевозках на ж/д транспорте, +20,4% (динамика за 10 месяцев: +19,6%) и Добыче полезных ископаемых (+10,8%). Сельское хозяйство, нарастившее свой финрез по итогам января-октября на 6%, замедлило темпы роста этого показателя за 11 месяцев до 5,1%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в виде деятельности Производство, передача и распределение электроэнергии (-39,2%), при этом его «материнская» отрасль, Обеспечение электроэнергией, газом и паром, показала схожую динамику (-39%). Отдельно стоит выделить сегмент Оптовая, розничная торговля и ремонт, финрез которого снизился на значительные 36,2% (в январе-октябре зафиксировано снижение на 32,8%). Вероятно, негативное влияние на его результаты оказывает находящаяся на достаточно высоком уровне продуктовая

инфляция. Динамика финреза другого крупного сегмента, Обрабатывающих производств, по итогам 11 месяцев также отрицательная (-11,2%). Давление на результаты сектора могут оказывать высокие ставки по обслуживанию долга.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в декабре 2024 года составила 187 млрд руб., что в 2,8 раза ниже результата ноября в 518 млрд руб. Этому способствовали отрицательная валютная переоценка (-120 млрд против +162 млрд руб. в ноябре) на фоне укрепления рубля к доллару, рост операционных расходов (в основном из-за традиционного увеличения расходов на персонал под конец года), а также обесценения нематериальных активов у отдельных банков. При этом прибыль оказалась в 3 раза выше, чем в декабре 2023 года (64 млрд руб.). По итогам 2024 года банковский сектор заработал 3,81 трлн руб. по сравнению с 3,26 трлн руб. в 2023 году.

Рис. 4. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



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

Банк России в обзоре ключевых тенденций декабря указывает, что корпоративное кредитование в этом месяце перешло к сокращению на 0,2% (или 0,1 трлн руб.) после ноябрьского роста на 0,8% (+0,7 трлн руб.). Такая динамика объясняется погашением либо урегулированием старых валютных кредитов (6,5% или -0,9 трлн руб.), в то время как рублевые кредиты продолжили расти (+1% или 0,7 трлн руб.), однако их рост был медленнее ноябрьского. В целом по итогам 2024 года портфель корпоративных кредитов увеличился на 17,9%, что сопоставимо с результатом 2023 года (+20,7%). Регулятор отмечает, что компании в большинстве отраслей по-прежнему достаточно прибыльны, что позволяет им обслуживать кредиты даже по текущим ставкам. Однако у некоторых компаний с высокой долговой нагрузкой могут возникнуть трудности, поэтому для повышения устойчивости банковского сектора ЦБ планирует ввести макропруденциальные надбавки по кредитам и облигациям крупных компаний с высокой долговой нагрузкой. По состоянию на 1 января 2025 года объем корпоративного портфеля составил 87,8 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в декабре темп их прироста сохранился на уровне ноября в 0,4%. Объем выдач ипотеки по сравнению с ноябрем несколько увеличился (до 291 млрд руб. после 274 млрд руб.), что объясняется ростом выдач ипотеки с господдержкой. При этом общий лимит по программе «Семейная ипотека» был повышен на 2,4 трлн руб., поэтому банки смогли кредитовать без ограничений. Выдачи рыночной ипотеки сократились с 65 до 52 млрд руб. на фоне высокого уровня ставок. По предварительным данным, прирост ипотеки за 2024 год замедлился до 13,4% после рекордных 34,5% в 2023 году, когда рынок был перегрет массовой господдержкой. По состоянию на 1 января 2025 года объем ипотечного портфеля составил 20,1 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в декабре оно сократилось на 1,9% после околонулевого роста месяцем ранее. Основные причины снижения – высокие ставки по кредитам, а также повышение требований банков к

заемщикам в условиях жесткой макропруденциальной политики. По состоянию на 1 января объем портфеля потребительских кредитов составил 14,1 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в январе 2025 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,22%-0,25%, а в первые 13 дней 2025 года инфляция составила 0,67%. За весь месяц рост цен составил 1,23% (в январе прошлого года инфляция составила 0,86%) после 1,32% в декабре 2024 года. В годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция составила 9,92%, ускорившись по сравнению с инфляцией в 9,52% по итогам 2024 года.

Табл. 11. Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

Месяц	2024	2023
Сентябрь	0,48%	0,87%
Октябрь	0,75%	0,83%
Ноябрь	1,43%	1,11%
Декабрь	1,32%	0,73%
	2025	2024
Январь	1,23%	0,86%

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

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В январе 2025 года среднее значение курса доллара понизилось до 100,4 руб. после 102,3 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара снизился до 98 руб. с 101,7 руб. на конец декабря. По пояснениям Банка России, укрепление рубля происходило на фоне продолжения адаптации участников рынка к новой структуре расчетов по внешнеторговым операциям после волатильности, вызванной очередными санкциями, наложенными на кредитные организации в ноябре 2024 года.

Табл. 12. Динамика официального курса доллара США в 2024 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь 2024	91,2	92,7	91,2
Октябрь 2024	92,7	97,1	96,2
Ноябрь 2024	97,1	107,7	100,7
Декабрь 2024	107,7	101,7	102,3
Январь 2025	101,7	98,0	100,4

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-ianvar-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 во второй половине января опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2024 года.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций увеличилось по сравнению со значением в 2023 году на 7,4% до \$53,8 млрд. Сокращение положительного сальдо баланса товаров и услуг («Торговый баланс» + «Баланс услуг») было менее значительным, чем сужение дефицита баланса первичных и вторичных доходов. Банк России поясняет, что его дефицит снизился за счет уменьшения сумм исходящих трансфертов в условиях ослабления рубля. Что касается сальдо основной составляющей части счета текущих операций, торгового баланса, то оно увеличилось на 0,8% до \$122,6 млрд на фоне опережающего снижения импорта над экспортом. Стоимостный объем экспорта товаров сократился на 1,7% до \$417,2 млрд. При этом определенную поддержку экспорту оказывала переориентация российских поставок. Так, сокращение экспорта в Европу нивелировалось расширением поставок в Азию и Африку. Импорт товаров, в свою очередь, снизился на 2,8% до \$294,5 млрд. С одной стороны, импорт поддерживал рост внутреннего спроса, но с другой стороны давление оказывали сложности с логистикой и ослабление

среднегодового курса рубля по сравнению с 2023 годом. Кроме того, ввоз товаров из-за рубежа отчасти сдерживало увеличение внутреннего производства.

Переходя к балансу услуг, отметим, что его отрицательное сальдо увеличилось на 8,5% до \$38,3 млрд на фоне опережающего роста импорта услуг над их экспортом. Экспорт услуг увеличился на 2,7% до \$42,3 млрд. При этом рост экспорта услуг по статье «Поездки», произошедший, в том числе, из-за увеличения числа приехавших в Россию иностранных граждан, компенсировался сокращением экспорта транспортных, телекоммуникационных, компьютерных и информационных услуг. Импорт услуг вырос на 5,5% и составил \$80,6 млрд. При этом наибольший вклад в его расширение внес рост стоимостного объема импорта услуг по статье «Поездки». Он был связан с ростом расходов россиян на зарубежные поездки в связи с расширением туристического потока за границу.

Что касается статьи «Баланс первичных и вторичных доходов», то дефицит по ней снизился на 15,5% до \$30,6 млрд.

Таким образом, основным фактором роста профицита счета текущих операций в отчетном периоде стало увеличение профицита торгового баланса, связанное с опережающим сокращением импорта товаров над снижением их экспорта, а также некоторое снижение дефицита баланса первичных и вторичных доходов.

Переходя к сальдо финансового счета, отметим, что оно сформировалось преимущественно чистым приобретением иностранных финансовых активов. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в 2024 году вырос на 28,2% до \$56,4 млрд. При этом рост финансовых активов обеспечивался в большей степени за счет прочих инвестиций, в том числе в связи с увеличением лагов во внешнеторговых расчетах. Что касается иностранных обязательств, то объем их чистого наращивания составил \$8,6 млрд после погашения долга на \$7,5 млрд годом ранее. В итоге, значение сальдо финансового счета по итогам 2024 года сократилось на 7,4% до \$47,8 млрд.

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде выросло преимущественно на фоне более высокого объема приобретения иностранных финансовых активов, что в некоторой степени компенсировалось переходом к наращиванию иностранных обязательств.

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны за 2024 год сократился на 8,7%, составив по состоянию на 1 января 2025 года \$290,4 млрд. Исходя из комментариев ЦБ, его динамика определялась сокращением задолженности по суверенным ценным бумагам, номинированным как в национальной, так и в иностранной валютах, а также уменьшением обязательств небанковских секторов по привлеченным кредитам и займам, в том числе в рамках отношений прямого инвестирования. При этом объем золотовалютных резервов за 2024 год увеличился на 1,8%, и по состоянию на 1 января 2025 года составил \$609,1 млрд.

Выводы:

- ВВП в декабре 2024 года ускорился до 4,5% г/г после роста на 3,6% месяцем ранее. При этом согласно первой оценке Росстата, по итогам 2024 года рост ВВП составил 4,1%;
- Темп роста промпроизводства в декабре 2024 года в годовом выражении подскочил до 8,2% после роста на 3,5% месяцем ранее. По итогам 2024 года промпроизводство выросло на 4,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 11 месяцев 2024 года составил 27,22 трлн руб., сократившись на 15,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в декабре составила 187 млрд руб. после 518 млрд руб. за ноябрь. По итогам 2024 года кредитные организации заработали 3,81 трлн руб. по сравнению с 3,26 трлн руб. годом ранее;
- На потребительском рынке в январе 2025 года цены выросли на 1,23% после увеличения на 1,32% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция ускорилась до 9,92% после 9,52% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в январе 2025 года составило 100,4 руб. после 102,3 руб. месяцем ранее;

- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам 2024 года составило \$53,8 млрд, увеличившись на 7,4% по отношению к 2023 году, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, снизилось на те же 7,4% до \$47,8 млрд;
- Объем внешнего долга страны за 2024 год сократился на 8,7% и по состоянию на 1 января 2025 года составил \$290,4 млрд;
- Объем золотовалютных резервов увеличился на 1,8% за 2024 год и по состоянию на начало 2025 года составил \$609,1 млрд.

Источник обзора: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-ianvar-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	Декабрь 2024 г.	В % к		Январь- декабрь 2024 г. в % к январю- декабрю 2023 г.	Справочно:		
		декабр ю 2023 г.	ноябр ю 2024 г.		декабрь 2023 г. в		январь- декабрь 2023 г. в % к январю- декабрю 2022 г.
					декабрю 2022 г.	ноябрь 2023 г.	
Индекс промышленного производства	X	126,3	117,6	116,4	126,0	110,6	118,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	42 057,0	108,9	192,3	104,8	35,9	165,9	13,5
обрабатывающие производства	1 517 767,9	131,2	137,6	112,2	119,8	118,4	107,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	144 615,2	109,6	128,9	110,3	115,9	131,8	115,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	46 768,9	97,2	189,0	111,2	125,7	246,3	111,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	350 707,4	112,3	186,6	96,5	112,3	168,3	114,1
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	2 239,3	140,5	587,9	89,2	180,2	254,3	108,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	837 478,8	100,3	121,7	104,9	120,8	123,9	107,5
Оборот общественного питания, млн рублей	69 322,3	108,5	118,7	109,2	121,2	114,7	118,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	360 639,4	100,4	102,4	104,7	114,2	103,4	115,1
Индекс потребительских цен, %	X	110,1	101,3	109,1	107,6	100,6	105,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	13,1	59,5	101,4	X	78,5	96,6	X
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	150 390,7	115,7	99,2	115,8	112,3	96,1	109,4
реальная, %	X	105,8	98,0	106,3	104,3	94,7	103,5

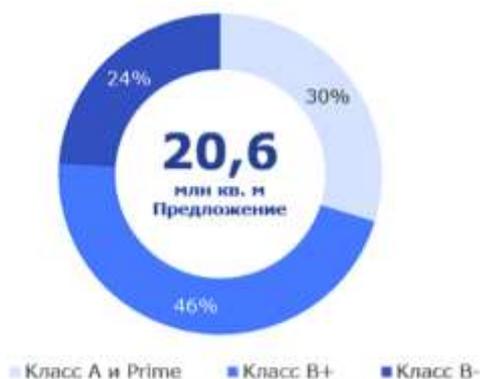
 Источник информации: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65047>

3.4. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы

Предложение

В IV квартале 2024 г. было введено 184 тыс. кв. м новых объектов, из которых 85% площадей уже законтрактовано. Офисный сток пополнился проектами, распроданными в нарезку: двумя башнями в деловом квартале Stone Towers, бизнес-центром в «Прокшино» и торгово-офисным комплексом Botanica. В последнем остался лишь один офисный блок, тогда как остальные объекты были полностью реализованы еще до ввода в эксплуатацию.

Рис. 6. Распределение текущего офисного предложения



Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Годовой объем ввода достиг 567 тыс. кв. м, что вдвое превышает показатель 2023 г. Такой значительный рост связан с завершением строительства масштабных проектов, начатых несколько лет назад. На Moscow Towers и башню Time Tower в iCity пришлось 54% от общего годового объема ввода. Дополнительным стимулом для развития офисного строительства стала программа создания мест приложения труда, на долю которой пришлось 20% годового ввода.

Рис. 7. Распределение нового офисного предложения



Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Скорость поглощения вакансии выше темпов ввода новых объектов. По прогнозам Nikoliers, в течение следующих трех лет объем ввода спекулятивных офисных площадей (без учета BTS) составит 470–500 тыс. кв. м в год. Низкий объем офисного строительства и высокая доля pre-lease/pre-sale будут сохранять дефицит предложения на офисном рынке и низкую вакансию в ближайшей перспективе.

Рис. 8. Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



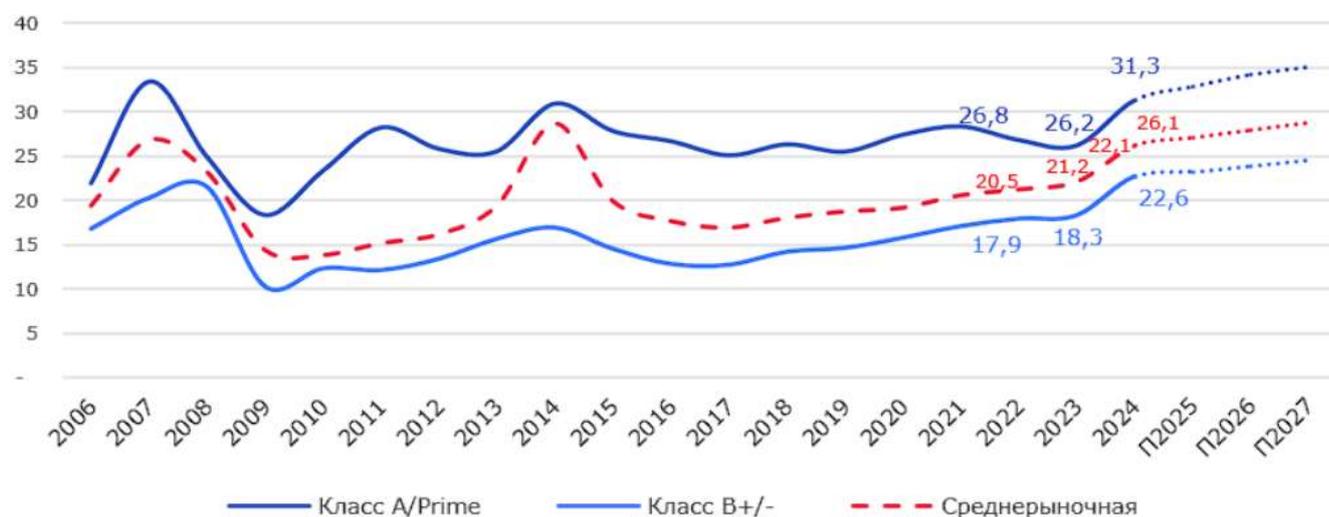
Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-ndvizhimost/>

Коммерческие условия и динамика вакантности

Рынок недвижимости существенно изменился за последние три года. В структуре спроса сократилась доля иностранного бизнеса, который был сконцентрирован в основном на аренде, а растущий российский бизнес быстро заполнил освобожденные иностранными компаниями площади. На рынке сформировался острый дефицит предложения и рекордно низкий за 16 лет уровень вакансии.

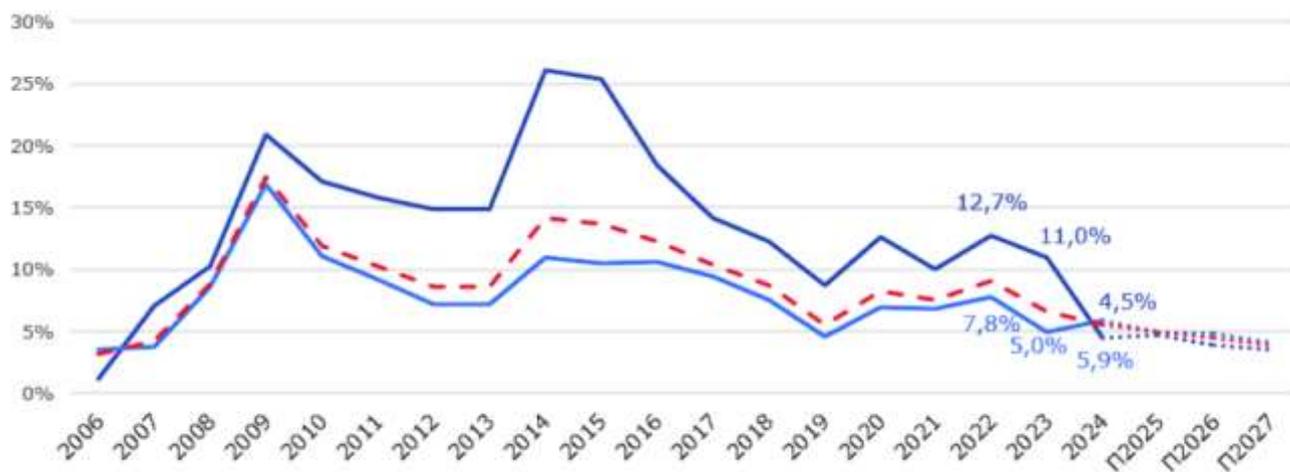
Высокая прибыль, наличие капитала у компаний и масштабирование российского бизнеса генерируют спрос на офисные площади. Крупные корпорации, государственные и окологосударственные компании будут основными игроками в структуре спроса на ближайший год.

Рис. 9. Динамика ставок аренды* по классам, тыс. руб./кв. м/год



Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-ndvizhimost/>

Рис. 10. Доля свободных площадей по классам



Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах. Объекты за МКАД — объекты, расположенные в том числе, но не ограничиваясь: в районах Москвы ТиНАО, городах МО и пригородных зонах городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки.

Коммерческие условия

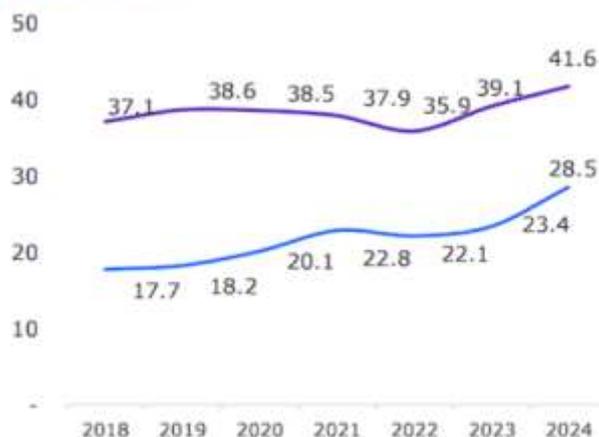
18 % Рост средней ставки аренды за 2024 год

Дефицит качественных помещений при высоком спросе на них в последние три года способствует увеличению арендных ставок. Это особенно заметно в основных деловых районах и востребованных бизнес-центрах.

Существенный рост обусловлен главным образом значительным увеличением средних ставок на офисы класса В+ (+28% внутри ТТК и +24% в среднем по рынку). В то время как в классе А наблюдается катастрофический дефицит предложения, а ликвидные варианты практически исчезли с рынка, в классе В+ качественные офисы еще доступны, и принадлежность к определенному классу перестает быть решающим фактором в условиях дефицита.

Рис. 11. Динамика ставок аренды по локации, тыс. руб./кв. м/год

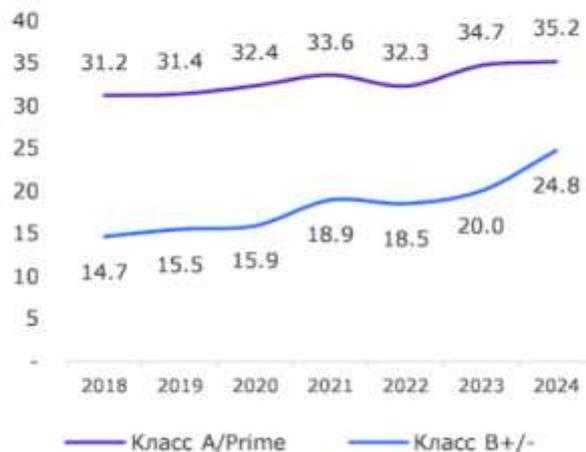
Внутри ТТК



Средние ставки аренды внутри ТТК

Prime	46 300	▲ 18%
A	40 200	▲ 7%
B+	31 390	▲ 28%

В границах МКАД



За границами МКАД



Ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах.

Объекты за МКАД — объекты, расположенные в том числе, но не ограничиваясь: в районах Москвы ТиНАО, городах МО и пригородных зонах городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки.

Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

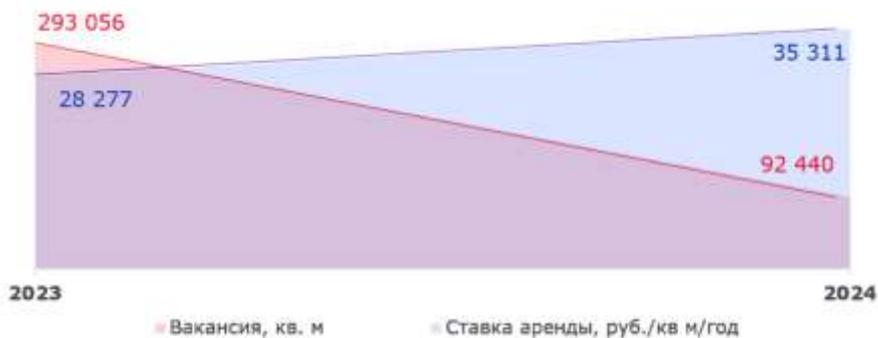
Опережающий рост ставки аренды на качественные опции

Рост ставок аренды по предложению в экспозиции у ключевых портфельных собственников в среднем составил 25%. При этом объем свободных площадей за год снизился более чем в 3 раза.

При продлении аренды по заканчивающимся договорам повышение ставок достигает 25–35%.

Дефицит предложения в ближайшие три года будет усиливаться, что приведет к более стремительному росту ставок на вакансию в экспозиции.

Рис. 12. Вымываемость предложения у 13 ключевых собственников, класс Prime, A, B+



Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

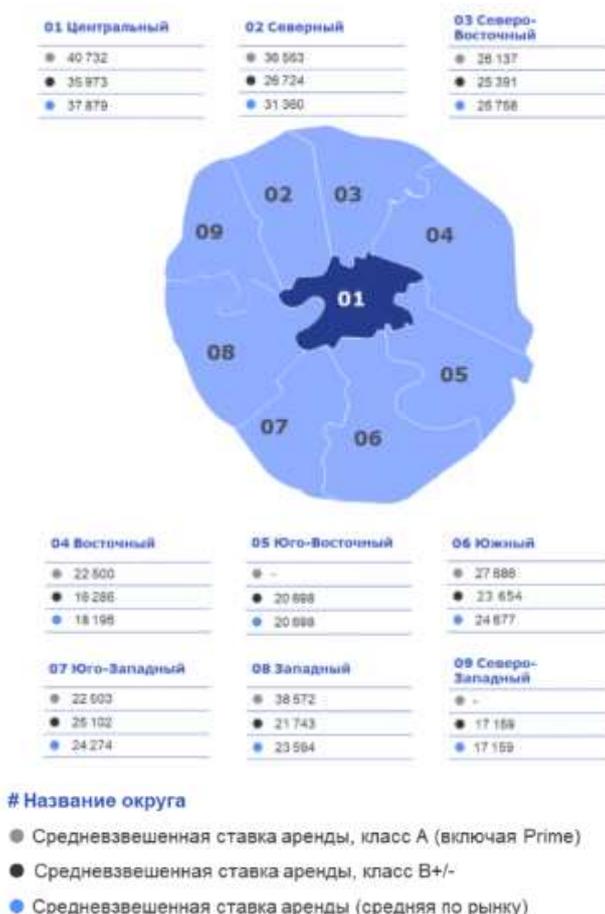
Рис. 13. Рост ставки аренды по портфелю 13 ключевых собственников, руб./кв. м/год



Ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах.

Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytcs/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Рис. 14. Средневзвешенные ставки аренды по административным округам Москвы



Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах.

Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytcs/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Структура офисной вакансии в строящихся объектах

Рис. 15.



Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

В условиях острого дефицита офисных площадей, особенно крупных объемов, компании, прежде выбирающие аренду офиса, все чаще рассматривают приобретение в собственность.

Средняя вакансия в строящиеся объекты с вводом в 2025–2027 гг. составляет 38%.

В структуре строительства превалирует продажа, и в силу большого спроса проекты реализуются до ввода в эксплуатацию. Новое предложение в аренду — минимально.

Предложение офисов на продажу на первичном рынке

Рис. 16. Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях



Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

В структуре офисного строительства преобладают объекты на продажу в нарезку, активно поглощаемые инвесторами и малым бизнесом. Высокий темп реализации существенно меняет структуру предложения в экспозиции, вызывая волатильность стоимости блоков. На завершающем этапе строительства перед вводом в эксплуатацию рост цены за квартал отмечается на уровне 13–15%.

Преобладание продажи в нарезку способствует сохранению дефицита крупных объемов в ближайшей перспективе на офисном рынке Москвы. Внутри МКАД количество предложений от 10 тыс. кв. м единым объемом на стадии строительства (ожидаемых к вводу, по прогнозам Nikoliers, до конца 2027 г.) составляет всего 12 зданий (доступных к покупке/аренде). Поэтому крупные корпорации активно рассматривают приобретение в условиях текущей рыночной конъюнктуры.

Табл. 14. Первичное предложение на стадии строительства

Кольцевая зона/Размер блока	<150	150–500	500–1 000	1 000–2 000	2 000–5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
СК-ТТК	4 363	12 055	2 678	8 032	28 583	-	31 877
«Москва-Сити»	-	4 004	524	9 241	-	-	-
ТТК-МКАД	36 109	51 957	29 078	38 679	7 879	6 476	185 799
За МКАД	2 969	3 230	616	-	-	-	16 600
Средняя цена, тыс. руб./кв. м							
СК-ТТК	465	463	383	415	411	-	448
«Москва-Сити»	-	704	694	729	-	-	-
ТТК-МКАД	438	398	438	445	389	355	340
За МКАД	295	284	256	-	-	-	180

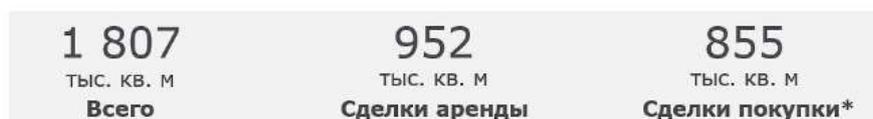
Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.

Районы Москвы, расположенные за МКАД, включая, но не ограничиваясь: районы Москвы ТиНАО и Сколково.

Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Спрос

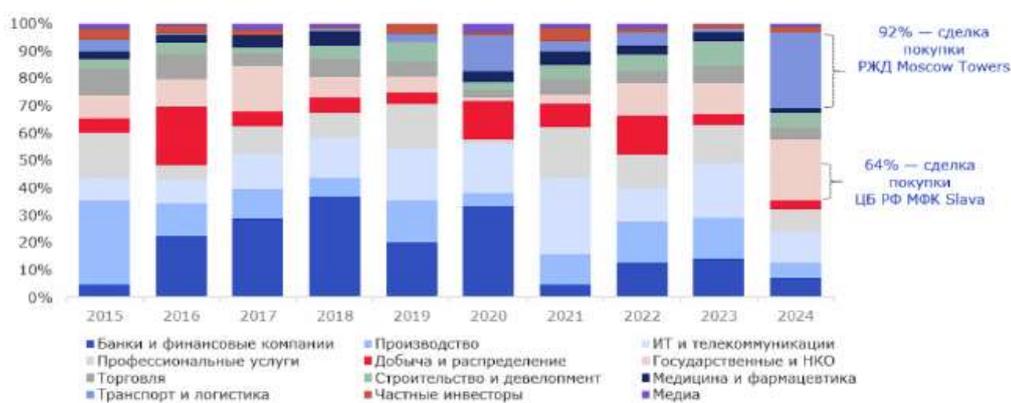
Рис. 17. Объем сделок за 2024 г.



Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

В 2024 г. зафиксирован рекордный объем сделок купли-продажи, что обусловлено повышенным интересом корпораций к покупке офисов. В условиях дефицита предложения арендаторы в ближайшие три года будут вынуждены рассматривать варианты с длительными сроками ожидания — более года до переезда, а также опции «под расселение» по ставкам выше рынка. При продлении договоров на новый срок арендные ставки могут вырасти на 25–35%. Несмотря на это, наиболее распространенным решением для арендаторов станет сохранение текущих площадей и поиск компромисса с собственниками.

Рис. 18. Распределение спроса по бизнес-секторам компаний



Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Структура спроса

Рис. 19. Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м



Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Тенденция увеличения объема сделок по приобретению площадей в собственность началась еще в 2022 г., и интерес бизнеса к такому формату продолжает расти. В 2024 г. объем сделок покупки практически сравнялся с объемом сделок аренды, что произошло впервые за всю историю наблюдения за рынком.

Для конечных пользователей покупка офиса обеспечивает гарантированный объем необходимых площадей, исключая риски изменения арендных условий на фоне внушительного роста ставок как на свободные помещения, так и при продлении договора на новый срок.

Высокая прибыль, наличие капитала у компаний и масштабирование российского бизнеса генерируют спрос на покупку. В текущих рыночных условиях офисная недвижимость сохраняет статус долгосрочного защитного актива.

По итогам года фактический объем спроса превысил наши позитивные ожидания. Дополнительным донором спроса в 2024 г. должен был стать государственный сектор. Благодаря крупной сделке с ЦБ РФ, который приобрел МФК «Slava», госсектор лидирует в структуре офисных сделок. Государственные и окологосударственные компании продолжают оказывать значительное влияние на рынок и в 2025 г.

Тенденции и прогнозы офисного рынка

Строительство не компенсирует потребности бизнеса.

Рост объемов офисной недвижимости в 2025 г. обеспечивается за счет BTS-проектов, тогда как спекулятивное строительство сохраняется на уровне 2024 г.

В строительстве ближайших трех лет преобладают бизнес-центры, предназначенные на продажу блоками, поэтому текущий спрос на качественные крупные офисы в аренду, особенно площадью от 5 тыс. кв. м, останется неудовлетворенным в ближайшие три года, а высокий уровень поглощения сохранится благодаря вводу объектов с минимальной долей свободных площадей и BTS.

Новый этап трансформации рынка

Рекордно низкий уровень вакансий на рынке офисной недвижимости за последние 16 лет, высокий спрос на качественные площади и существенный рост арендных ставок приводят к новому этапу трансформации рынка. Компании, ранее ориентировавшиеся на аренду, все чаще переходят к покупке недвижимости, а собственники, принимая во внимание дефицит крупных объектов, рассматривают опцию освобождения занятых площадей для крупных арендаторов, готовых платить выше рыночных ставок.

Повышение ставок до окончания срока аренды

Арендодатели стремятся повысить ставки еще до окончания срока аренды, уведомляя арендаторов о повышении или о расторжении договора за несколько месяцев до окончания, пользуясь возможностью одностороннего выхода из договора, если арендаторы не соглашаются на новые условия.

Выход «теневой» вакансии из продаж

Блоки в бизнес-центрах, проданные частным инвесторам и запланированные к вводу в эксплуатацию в течение ближайших трех лет, выйдут на рынок офисной аренды. Около 50–60% площадей на продажу в строящихся зданиях в нарезку в среднем приобретаются в инвестиционных целях. Таким образом, объем нового арендного предложения из так называемой «теневой» вакансии в строящихся бизнес-центрах, ввод которых ожидается в 2025–2027 гг., оценивается в пределах 100–200 тыс. кв. м в год (размываясь на протяжении всего периода), что существенно не повлияет на общий уровень вакансии на рынке.

Ставки растут, и новое предложение ускорит темп роста

С вводом в эксплуатацию новых офисных объектов динамика роста арендных ставок в локациях будет во многом определяться ценами на новое предложение. Блоки, приобретенные частными инвесторами без профильного опыта, которые рассчитывают на высокую доходность, вероятнее всего, будут предлагаться по завышенным ставкам, превышающим рыночный уровень. Такие варианты могут стать дополнительным драйвером резкого увеличения арендных ставок в отдельных локациях с ограниченным объемом предложения.

Для частных инвесторов 2025 год предоставит ответ на вопрос, оправдаются ли их ожидания от вложений в офисные блоки, а также покажет, насколько востребованной останется мелкая нарезка офисных площадей в перспективе.

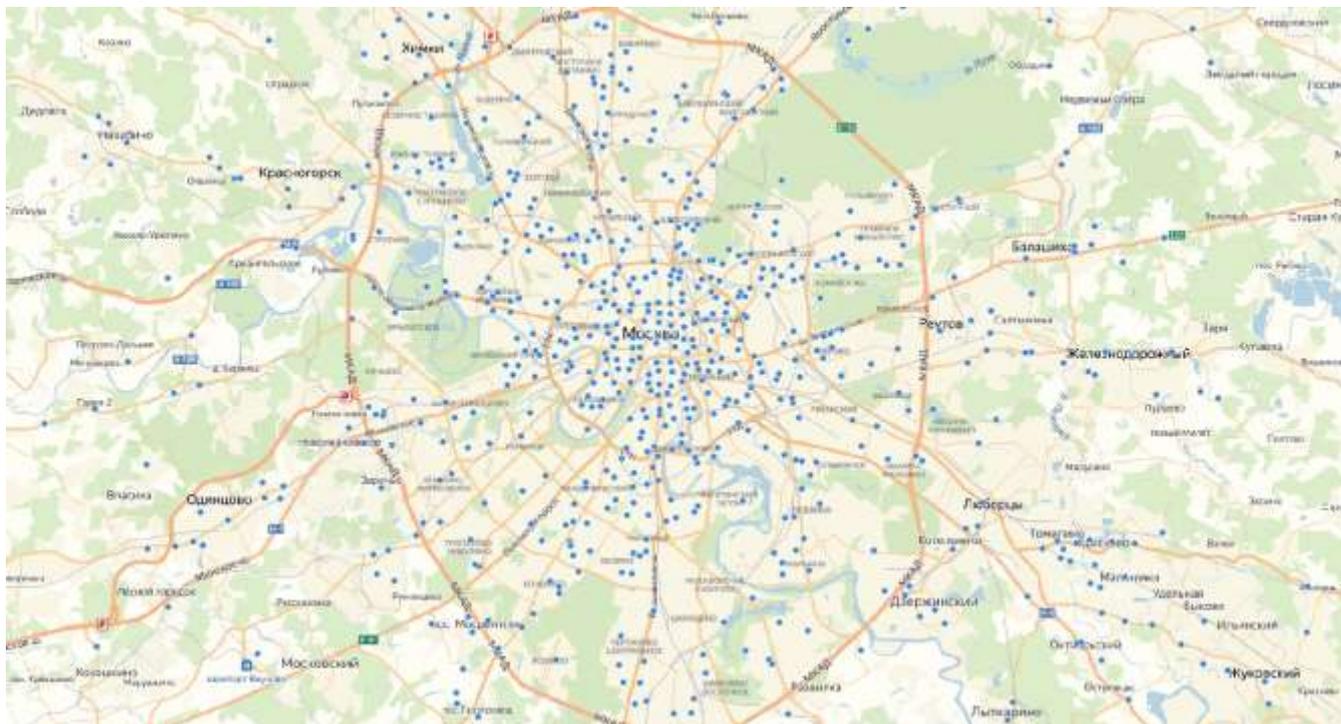
В условиях дефицита предложения и высокой ключевой ставки прогнозируется сокращение объема сделок в 2025 г. В сложившейся ситуации основную активность на рынке будут демонстрировать крупные корпорации и государственные структуры.

Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

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. 20. Карта предложений продажи нежилых зданий в г. Москва



Источник информации: <https://cian.ru/>

Оценщиками 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. 15. 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, Лесная улица, 6	13962,0	4 800 000 000,00	343 790,29	+79651780392	м. Белорусская (2 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/313243768
2	Продажа здания	Москва, Зеленоградская улица, 18А	3024,0	220 000 000,00	72 751,32	+79637525328, +79670208858	м. Ховрино (8 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/298453514
3	Продажа здания	Москва, Зеленоградская улица, 18А	3025,0	220 000 000,00	72 727,27	+79067948743	м. Ховрино (8 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/312145349
4	Продажа здания	Москва, Кадашевская набережная, 32/2С5	4282,4	1 210 000 000,00	282 551,84	+79189302424	м. Новокузнецкая (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/313686024
5	Продажа здания	Москва, улица Льва Толстого, 23к7с3	10162,8	2 025 000 000,00	199 256,11	+79660507288, +79189302424	м. Парк Культуры (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/313684134
6	Продажа здания	Москва, Мосфильмовская улица, 35	8607,0	1 800 000 000,00	209 132,10	+79660513709	м. Ломоносовский проспект (8 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/273973919
7	Продажа здания	Москва, Мурановская улица, 5	7170,3	850 000 000,00	118 544,55	+79160998731	м. Бибирево (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/313541080

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
8	Продажа здания	Москва, улица Красная Сосна, 2А	7157,0	490 000 000,00	68 464,44	+79104531828	м. Ростокино (20 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/310463503
9	Продажа здания	Москва, улица Шумкина, 20С1	8330,0	590 000 000,00	70 828,33	+79104531828	м. Сокольники (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/310733983
10	Продажа здания	Москва, улица Ибрагимова, 31к1	6600,0	690 000 000,00	104 545,45	+79852918204	м. Семёновская (3 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/312145271
11	Продажа здания	Москва, Большая Андроньевская улица, 17	16159,0	1 905 899 600,00	117 946,63	+79852918204	м. Римская (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/312145299
12	Продажа здания	Москва, Варшавское шоссе, 14С14	10700,0	1 000 000 000,00	93 457,94	+79856237403	м. Верхние котлы (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/306555999
13	Продажа здания	Москва, улица Правды, 8к1	13311,0	3 700 000 000,00	277 965,59	+79856237720	м. Белорусская (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/313083387
14	Продажа здания	Москва, Вольная улица, 35С4	3152,9	542 000 000,00	171 905,23	+79647833243	м. Семёновская (20 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/308958500

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
15	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
16	Продажа здания	Москва, улица Искры, 17АС1	11600,0	900 000 000,00	77 586,21	+79164352409	м. Бабушкинская (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/312518194
17	Продажа здания	Москва, Дубнинская улица, 75С1	9645,0	990 000 000,00	102 643,86	+79660480278	м. Яхромская (15 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/304886748
18	Продажа здания	Москва, улица Щипок, 4	5828,0	1 200 000 000,00	205 902,54	+79660589511	м. Серпуховская (3 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/313949469
19	Продажа здания	Москва, улица Космонавта Волкова, 31	10114,0	1 550 000 000,00	153 252,92	+79855452141	м. Красный Балтиец (3 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/312651193
20	Продажа здания	Москва, Холодильный переулок, 3С7	5500,0	2 062 500 000,00	375 000,00	+79162665183	м. Тульская (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/312114372
21	Продажа здания	Москва, улица Пришвина, 26	26270,0	2 300 000 000,00	87 552,34	+79855039176	м. Бибирево (3 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/310457296

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
22	Продажа здания	Москва, Дмитровское шоссе, 107к1	29879,0	3 600 000 000,00	120 485,96	+79850022341	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/304876034
23	Продажа здания	Москва, улица Мельникова, 3к4	3500,0	200 000 000,00	57 142,86	+79099973653	м. Волгоградский проспект (2 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293658258
24	Продажа здания	Москва, Леснорядский переулок, 18С7	3032,0	300 000 000,00	98 944,59	+79096938025	м. Сокольники (13 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/309886046
25	Продажа здания	Москва, Леснорядский переулок, 18С7	3032,0	320 000 000,00	105 540,90	+79850391032	м. Сокольники (13 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/305738722
26	Продажа здания	Москва, Белозерская улица, 11Г	3446,0	349 999 882,00	101 567,00	+79660548190	м. Алтуфьево (6 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/310487394
27	Продажа здания	Москва, улица Полбина, 29С1	3952,2	400 000 000,00	101 209,45	+79651469374, +79855528211	м. Депо (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/313870309
28	Продажа здания	Москва, улица Стромынка, 25С1	3183,0	420 000 000,00	131 950,99	+79647113869	м. Преображенская площадь (11 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/308972733

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
29	Продажа здания	Москва, Харьковская улица, 4К3	3401,0	480 000 135,00	141 135,00	+79660548190	м. Улица Академика Янгеля (15 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/309986722
30	Продажа здания	Москва, улица Розанова, 10С1	4424,0	490 000 000,00	110 759,49	+79096938025	м. Беговая (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/312473826
31	Продажа здания	Москва, Илимская улица, 3АС2	7841,0	500 000 000,00	63 767,38	+79850255088, +79660480278	м. Бибирево (28 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/312914050
32	Продажа здания	Москва, 1-й Грайвороновский проезд, 20С36	3365,0	500 000 000,00	148 588,41	+79660591707, +79169695072	м. Текстильщики (19 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/313683784
33	Продажа здания	Москва, Большая Декабрьская улица, вл11	10714,0	500 000 000,00	46 667,91	+79637525328, +79670208858	м. Улица 1905 года (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/308141559
34	Продажа здания	Москва, 6-я Кожуховская улица, 26	4232,0	510 000 000,00	120 510,40	+79096938025	м. Кожуховская (6 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/310416962
35	Продажа здания	Москва, улица Плеханова, 15А	4450,0	511 750 000,00	115 000,00	+79096938025	м. Перово (22 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/309885471

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
36	Продажа здания	Москва, Вольная улица, 35С4	3153,0	542 000 700,00	171 900,00	+79660548190	м. Семёновская (20 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/307833305
37	Продажа здания	Москва, Привольная улица, 8, ш. Новорязанское (4 км до МКАД), ш. Новогорьевское (8 км до МКАД)	6146,0	550 000 000,00	89 489,10	+79096938025	м. Юго-Восточная (22 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/313023609
38	Продажа здания	Москва, Привольная улица, 8, ш. Новорязанское (4 км до МКАД), ш. Новогорьевское (8 км до МКАД)	6146,0	549 999 394,00	89 489,00	+79660548190	м. Лермонтовский проспект (11 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/313496042
39	Продажа здания	Москва, улица 2-я Машиностроения, 17С1	5000,0	600 000 000,00	120 000,00	+79647113869	м. Дубровка (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/313013848
40	Продажа здания	Москва, улица 2-я Машиностроения, 17С1	4831,0	600 000 000,00	124 197,89	+79096938025	м. Дубровка (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/313079827
41	Продажа здания	Москва, Юровская улица, 101, ш. Алтуфьевское (4 км до МКАД), ш. Куркинское (5 км до МКАД)	5440,0	680 000 000,00	125 000,00	+79096938025	м. Планерная (11 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/309885900

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
42	Продажа здания	Москва, Юго-Восточный ао, Кузьминки р-н, Волжский Бульвар 113А кв-л, к1	4863,4	690 000 000,00	141 876,05	+79647113869	м. Волжская (13 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/302210287
43	Продажа здания	Москва, улица Ибрагимова, 31к1	6596,0	690 000 000,00	104 608,85	+79647113869	м. Измайлово (15 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/302210254
44	Продажа здания	Москва, 1-я Мытищинская улица, 3С1	6475,0	700 000 012,00	108 108,11	+79096938025	м. Рижская (16 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/309885666
45	Продажа здания	Москва, Дорожная улица, 8к1	6731,2	741 400 000,00	110 143,81	+79151577386	м. Южная (5 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/289026804
46	Продажа здания	Москва, тупик Чуксин, 9	3192,0	750 000 000,00	234 962,41	+79850255088, +79660480278	м. Дмитровская (4 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/303954038
47	Продажа здания	Москва, Складочная улица, 1С15	7368,0	749 996 088,00	101 791,00	+79660548190	м. Савёловская (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/307880402
48	Продажа здания	Москва, Складочная улица, 1С15	7400,0	749 999 990,00	101 351,35	+79096938025	м. Савёловская (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/309885359

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
49	Продажа здания	Москва, Складочная улица, 1С15	7400,0	750 000 000,00	101 351,35	+79647113869	м. Савёловская (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/302208353
50	Продажа здания	Москва, Милютинский переулок, 18А	3299,8	750 000 000,00	227 286,50	+79660639981	м. Тургеневская (4 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/304067743

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

Среднерыночные диапазоны стоимостей нежилых зданий представлены в таблице ниже.

Табл. 16. Среднерыночные диапазоны стоимостей нежилых зданий в г. Москва

Показатель	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Стоимость квартиры, руб.	200 000 000,00	980 730 916,02	4 800 000 000,00
Площадь, кв. м	3 024,00	7 251,86	29 879,00
Цена 1 кв. м, руб.	46 667,91	135 379,89	375 000,00

Источник информации: расчет Оценщиков

В результате анализа рынка нежилых зданий класса В в г. Москва выявлен разброс цен от 46 667,91 до 375 000,00 рублей за 1 кв. м в зависимости от месторасположения, площади, класса здания, качества отделки и прочих факторов. Среднее значение составляет 135 379,89 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 переоформления 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 жилым 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. 17. 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 Оценщиков, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход.

В результате анализа обзора рынка офисной недвижимости г. Москвы, Оценщики пришли 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, Оценщики считают 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 Оценщики использовали 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 руб. Средняя стоимость аренды оцениваемого объекта составляет 24 032,27 руб. кв. м/год (с учетом НДС).

В расчетах Оценщиками 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 оценщики умножили арендопригодную площадь на среднюю стоимость аренды 1 кв. м.

$$\text{ПВД} = 6806,1 \text{ кв. м} * 24\,032,27 \text{ руб./кв. м} = 163\,566\,066,61 \text{ руб.}$$

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. 18. Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,85	0,98	0,92
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,75	0,91	0,84
3	Складские помещения и здания	0,88	0,99	0,94
4	Производственные помещения и здания	0,76	0,94	0,86

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3669-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigojnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2025-goda>

Действительный валовый доход был определен с учетом возможной недозагрузки помещений, которая составляет 0,16.

$$\text{ДВД} = 163\,566\,066,61 * (1 - 0,16) = 137\,395\,495,95 \text{ руб.}$$

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.19. 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	78,2	532 237,02
Коммунальные платежи	По данным Заказчика	1940,52	11 006 144,31
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	263,06	1 492 010,56
ИТОГО операционные расходы (без НДС)			26 313 845,91

Источник: Расчет оценщиков

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.20. Расчет справедливой стоимости нежилого здания

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход, руб.	163 566 066,61
Эффективный валовой доход, руб.	137 395 495,95
Операционные расходы, руб.	26 313 845,91
Чистый операционный доход	111 081 650,04
Ставка капитализации, %	9,1%
Стоимость объекта без учета НДС, руб.	1 220 677 473

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 0,81

Табл.21. 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 собственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,75	0,82	0,81

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3683-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

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

$$СД = 1\ 220\ 677\ 473 * 0,52385 * 0,81 = 517\ 956\ 034,33 \text{ руб.}$$

4.2.8. Результаты применения доходного подхода

Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составляет на 28.02.2025 г. (без учета НДС)

517 956 034,33 руб. (Пятьсот семнадцать миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч тридцать четыре рубля 33 копейки).

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):

$$C = CZ \times (1 - CI),$$

где:

C – стоимость здания или сооружения;

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

CI – общий накопленный (совокупный) износ.

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

$$CI = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функц}}) \times (1 - I_{\text{внешн}})$$

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 ($I_{\text{физ}}$) – 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 ($I_{\text{функц}}$) – 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 ($I_{\text{внешн}}$) – 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 подхода

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

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

Оценщики приняли решение отказаться от использования затратного подхода для оценки справедливой стоимости 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 Оценщиками 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 Оценщики считают 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 Оценщики 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.22. Описание объекта-аналога №1

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		+7 985 096-87-98
Местоположение		Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2
Цена предложения на продажу	руб.	1 277 230 524
Общая площадь	кв.м	5 883
Стоимость 1 кв. м	руб.	217 105,31
Условия продажи		Рыночные
Дата предложения		Февраль 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/311739569/>

Рис. 21. Источник информации об аналоге №1

Продается здание (В)
 Москва, ЦАО, р-н Пречинский, Большая Грузинская ул., 13С2 На карте

1 277 230 524 Р

Площадь: 5 883 м² | Этажность: 5 | Класс: В

Отчет о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Отчет 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.

Табл.23. Описание объекта-аналога №2

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		+7 985 700-04-80
Местоположение		Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, 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		Февраль 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. 22. Источник информации об аналоге №2

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main heading is "Продается здание, 4 877 м²". Below this, the location is given as "Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, 9". The price is listed as "1 200 000 000 Р". There is a contact number "+7 985 700-04-80". The listing includes a "У фоты" button and a gallery of photos. On the right side, there is a price input field set to "1 200 000 000 Р" and a "Написать" button. Below the main listing, there is a section titled "Отчёт о привлекательности объекта" with a list of filters and options.

Отчет 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.

Табл.24. Описание объекта-аналога №3

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		+7 985 073-04-63
Местоположение		Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 26С3
Цена предложения на продажу	руб.	1 656 000 000,00
Общая площадь	кв.м	6 900
Стоимость 1 кв. м	руб.	240 000,00
Условия продажи		Рыночные
Дата предложения		Февраль 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/313958447/>

Рис. 23. Источник информации об Аналоге №3

cian.ru/sale/commercial/313958447/

Продается здание (B+)

Москва, ЮАО, р-н Давыдовский, ул. Ленинская Слобода, 26С2 [На карте](#)
 М Автовождская 3 мин., Д Дубровка 4 мин., Т Тульская 10 мин.

1 656 000 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Например, 1 000 000 000

Цена за метр 240 000 Р
 Налог НДС включен: 276 000 000 Р

+7 985 073-04-63
 Номер только для звонков, сообщения не придет
 Если хотите оставить заявку, нажмите «Написать»

[Написать](#)

11 фото

Площадь: 6 900 м² | Этажность: 3 | Класс: B+

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

*Воходит в отчёт:

- Оклад населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

ЖК «5-й Лермонтовский»
 Скидки до 25% на все квартиры

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

Табл.25. 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.		1 277 230 524,00	1 200 000 000,00	1 656 000 000,00
Общая площадь	кв.м	6806,1	5883	4877	6 900,0
Стоимость 1 м.кв. общей площади объекта с учетом НДС			217 105,31	246 052,90	240 000,00
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.		180 921	205 044	200 000
Корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена			166 990,17	189 255,69	184 600,00
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		166 990,17	189 255,69	184 600,00
Дата предложения		Февраль 2025 г.	Февраль 2025 г.	Февраль 2025 г.	Февраль 2025 г.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		166 990,17	189 255,69	184 600,00

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение		г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, 9	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 26С3
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		166 990,17	189 255,69	184 600,00
Общая площадь	кв.м	6806,1	5883	4877	6900
Корректировка	%		-1,9%	-4,3%	0,2%
Скорректированная цена	руб.		163 784	181 050	184 937
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.		163 784,22	181 049,69	184 936,72
Коммуникации		Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		163 784,22	181 049,69	184 936,72
Функциональное назначение		Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		163 784,22	181 049,69	184 936,72
Обременения		Наличие заключенных договоров аренды	Здание заполнено арендаторами.	Здание заполнено арендаторами.	Здание заполнено арендаторами.

Отчет 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.

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		163 784,22	181 049,69	184 936,72
Совокупная корректировка			0,74	0,71	0,76
В % от цены предложения			24,56	26,42	22,94
Весовой коэффициент			0,333	0,339	0,328
Стоимость 1 м.кв. общей площади объекта	руб.	176 574,88			
Стоимость объекта, без учета НДС	руб.	1 201 786 274,22			

Источник: расчет Оценщиков

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 Оценщики использовали 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 февраль 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:

$$K \text{ масштаб} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^k,$$

где:

$S_{\text{оо}}$ - площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{оа}}$ - площадь объекта аналога, кв.м.

k - 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.

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

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. 26. Характеристики выборки объектов-аналогов по стоимости

Аналог	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость, тыс. руб./кв. м	163 784,2	181 049,7	184 936,7
Средняя величина (X)	176 590,21		
Медиана ряда равна	181 049,69		
Среднеквадратичное отклонение (Sx)	11 259,32		
Отношение Sx/X	6,38%		

Источник информации: расчет Оценщика

Коэффициент вариации составил 6,38%, 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.27. 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 собственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,75	0,92	0,81

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

Отчет 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.

Понижающий коэффициент на долевую собственность составил с учетом размера оцениваемой доли в праве 0,81.

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

$$СД = 1\,201\,786\,274,22 * 52385 / 10000 * 0,81 = 509\,940\,149,20 \text{ руб.}$$

4.4.9. Результаты применения сравнительного подхода

Справедливая стоимость объекта, полученная с применением сравнительного подхода, составляет на 28.02.2025 г. (без учета НДС):

509 940 149,20 руб. (Пятьсот девять миллионов девятьсот сорок тысяч сто сорок девять рублей 20 копеек).

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. Оценщики полагают, что результат доходного подхода достаточно реально отражает величину справедливой стоимости Объектов оценки. Оценщики приняли решение принять весовой коэффициент для доходного в размере 0,5.

Табл.28. Согласование результатов оценки

Наименование подхода	Справедливая стоимость, руб.	Вес
Доходный	517 956 034,33	0,50
Затратный	Не применялся	0,00
Сравнительный	509 940 149,20	0,50
Согласованная стоимость	513 948 091,76	

Источник информации: расчет оценщиков

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 28.02.2025 г. (без учета НДС)

513 950 000,00 руб. (Пятьсот тринадцать миллионов девятьсот пятьдесят 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 28.02.2025 г. составляет (без учета НДС)

513 950 000,00 руб. (Пятьсот тринадцать миллионов девятьсот пятьдесят тысяч рублей 00 копеек).

Оценщик



Бурдюгов В.В.

Оценщик



Григорян Г.Р.

28 февраля 2025 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Григорян Г.Р.



Список использованных источников

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

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

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

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

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «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 Оценщиков

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

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

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@srofoo.ru

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

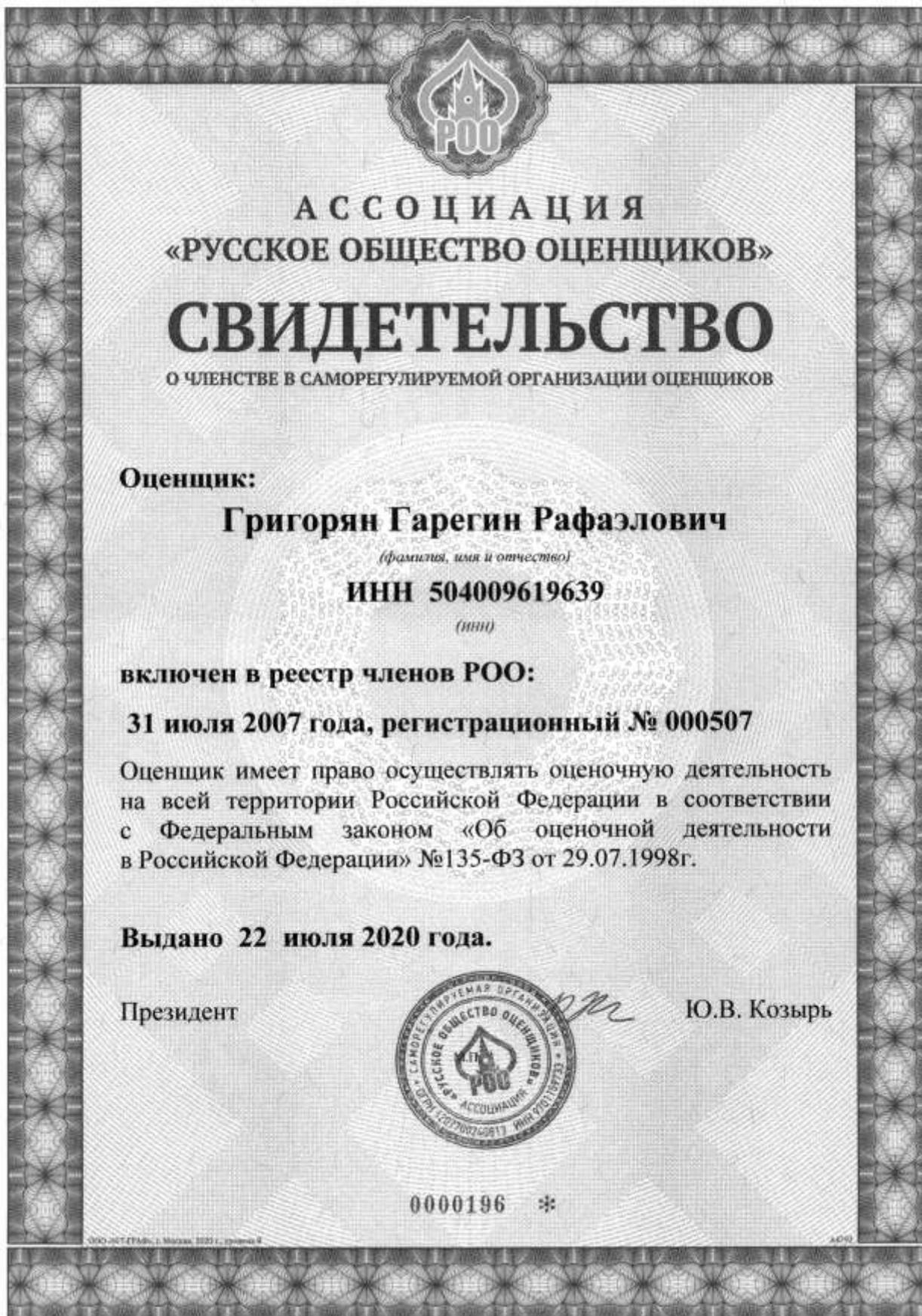
Полное наименование некоммерческой организации	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., дом 2А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный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

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

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







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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциативный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценок (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Григорьян Гарегина Рафаэловича

(Ф.И.О. заявителя или лица, владеющего организацией)

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович

(Ф.И.О. заявителя)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №035665-1 от 19.01.2024, Оценка недвижимости, действителен до 19.01.2027;
2. №035666-2 от 19.01.2024, Оценка движимого имущества, действителен до 19.01.2027;
3. №035667-3 от 19.01.2024, Оценка бизнеса, 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: 18 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о выезде образования и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПШ 656739 от 20.12.2006 Государственный университет по землеустройству (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ПШВ 220636 от 25.06.1993 Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (высшее)

Факты применения к члену РОО мер дисциплинарного воздействия за последние 2 (два) года:

1. Предупреждение. Приняв во внимание все обстоятельства рассматриваемой жалобы, членами Дисциплинарного комитета РОО коллегиально решено удовлетворить жалобу Службы анализа рисков Банка России от 10.04.2024 г. № 22-5-5/325 и применить к оценщикам-членам РОО Григорьяну Гарегину Рафаэловичу (рег. № 000507) и Солодкову Илье Валерьевичу (рег. № 009837) следующую меру дисциплинарного воздействия: Предупреждение. Номер протокола: 182 от 30.05.2024

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 28 января 2025 г.

Дата составления выписки 28 января 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков

М.П.



Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

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

<p>Номер:</p> <p>СТРАХОВЩИК:</p> <p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):</p> <p>РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:</p> <p>УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</p> <p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</p> <p>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</p> <p>ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ:</p> <p>ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:</p> <p>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:</p> <p>СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):</p> <p>ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):</p> <p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</p> <p>СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ</p>	<p>001PII-680129/2024</p> <p>ПАО «Группа Ренессанс Страхование» 121614, г. Москва, инт.г. Муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, к. 1 Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 22.02.2024 г.</p> <p>Григорян Гарегин Рафаэлович, паспорт 46 16 378867, выдан 26.10.2016г, ТП № 2 Мекрайонного СУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское. ИНН 504009619639 г. Москва, Волгоградский пр-т, д.78, кв.120</p> <p>с «28» июня 2024 г. по «27» июня 2025 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).</p> <p>Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.</p> <p>Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.</p> <p>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).</p> <p>Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанным 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.</p> <p>Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>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.</p> <p>1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.</p> <p>10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса). Не установлена.</p> <p>5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей. Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2024 года. Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «21» июня 2024 года.</p> <p>– форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования; – Подписав настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что: – получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование» утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомился, согласен с ними и обязуется их выполнять; – в полном объеме получает информацию, предусмотренную пунктом 21.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, утвержденный приказом организации, утв. Решением КН ЦБ РФ, Протоколом 9 августа 2018 г. А404017-04, – 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 сообщений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефону Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе). – Страхователь не оспаривает настоящий Договор (Полис) и Приложения к нему, релевантности действующим законодательству Российской Федерации и Правилам страхования.</p>
--	---



**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 *

ООО «ИТ ЦЕНТР», г. Москва, 2021 г., страница 8





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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бурдюгова Вячеслава Владимировича

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

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(Ф.И.О. заявителя)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №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: 18 лет

Общий стаж: 29 лет

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

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

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: За последние 2 (два) года жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и 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 28 января 2025 г.

Дата составления выписки 28 января 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков

М.П.



Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

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

Номер: 001PIL-680202/2024

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 2024 г. по «27» июня 2025 г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступлением 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.

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

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

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

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

**ФРАНШИЗА
(БЕЗУСЛОВНАЯ):** Не установлена

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ,
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:** 5,950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2024 года.
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «26» июня 2024 года.

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И
ОГОВОРКИ**

- форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
- Подписав настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что:
 - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомился, согласен с ними и обязуется их выполнять;
 - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединений страховых организаций и иностранной страховой организации, утв. Банком России, Протокол от 03.06.2023 N 1084-П/26;
 - 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).
- уведомляет об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страхового случая и иные обращения, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена по телефону Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
- Условие страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Группа Ренессанс Страхование»
От Страховщика: /Х/ Заимова М.Н./
(Доверенность № 2112/25 от 05.03.2022 г.)
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Бурдюгов Вячеслав Владимирович
подпись

Андеррайтер
Баранова Е. И.

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

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

Номер Договора	001PIL-676196/2024
Страховщик	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» 121614, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1. Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 12.02.2024г. бессрочно
Страхователь	ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380 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 2024 г. по «14» апреля 2025 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Ретроактивный период	- после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов ответственности, 100.000.000,00 рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования и 40.000.000,00 рублей по одному (каждому) страховому случаю; - после «15» апреля 2019 г., в пределах лимитов ответственности, установленных настоящим Договором страхования.
Лимит ответственности Страховщика	100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования. в том числе 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.
Франшиза (безусловная)	0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.
Страховая премия, порядок оплаты	35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей. Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» апреля 2023 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
Баранова Е. И.**



Условья страхования

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

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица,

с которым оценщик заключил трудовой договор 001PHL-676196/2024

Андеррайтер
Баранова Е. И. 2

<p>Ренессанс. <small>Целеполагание из страхования</small></p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Изменение условий Договора</p>	<p>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.</p>
<p>Специальные условия и оговорки</p>	<p>1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.</p> <p>2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять. - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации, утв. Банком России, Протокол от 03.08.2023 N КФНП-26. - 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. <p>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.</p> <p>3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.</p>

Настоящий Договор составлен в г. Москве 28 марта 2024 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Приложения:

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

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Договор (Полное) страхования ответственности юридического лица,

с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-676196/2024

**Андеррайтер
 Баранова Е. И. 3**

Ренессанс.

Страхование

ПАО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН/КПП 7725497022/773101001
 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 Люблинский, д. 3Б,
 этаж 3, пом. 1, комн. 16.
 р/с 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва
 к/с 30101810200000000593, БИК 044525593 тел. +7 495 646-0462

Страховщик:



(Баранова Е.И., на основании доверенности №2022/76 от 05.03.2022г.).

М.П.

Страхователь:



ФИО, должность, основание полномочий

М.П.

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица,

с которым оценщик заключил трудовой договор 001ПН.-676196/2024

Андеррайтер
 Баранова Е. И. 4

Приложение 2. Копии документов на Объект

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

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, м ² :	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	
	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции", ИНН: 7703551413	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды земельного участка предоставляемых правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-01-057034, выдан 02.08.2021, Д/И, дата государственной регистрации: 01.04.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004037:41-77/051/2022-12	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
		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	Заявление 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 возможности 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 листов выписки: 4	Всего разделов: 3
01.04.2022г.	
Кадастровый номер: 77:01:0004037:41	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:500	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 151)
(полное наименование органа регистрации)

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, стр. 15		
Площадь, кв.м:	6806,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4, Этаж № 3, Этаж № 5, Антресоли № 1, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1073842160,22		
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 жилищным помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Сособые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Покровский Юрий Михайлович (представитель правообладателя), Правообладатель от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "КРЭМОН", 7701010049		
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

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 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 77:01:0004037:3539-77051/2022-7 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 Пожарский 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 совместного предприятия "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 данные отсутствуют
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	
Лист № 2 раздела 2		Всего разделов: 3	
25.04.2022г.		77.01.0004037.3539	
Кадастровый номер:		Управляющая компания "Реальные инвестиции"	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возбуждении 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	Правомогущая 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			
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: 77:01:0004037:5539			
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	
Полное наименование зем. объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 5	Всего листов выписки: 10
Его его листов раздела 5: 7	Его его разделов: 3
25.04.2022г.	
Кадастровый номер: 77:01:00004037:3539	Номер этажа (этажей): 0
Масштаб 1	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Ф. ИМЯ
М.П.	

Полное наименование объекта недвижимости		Лист 9	
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	ИЗДАТЕЛЬСТВО, ФИЛИАЛ
	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 - 01 - 057034

(Номер договора)

02 08 2021

(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 обратиться с иском о взыскании 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 вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендаторы продолжают использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования 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 (четырёх) 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.

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве»
в лице заместителя главы регистрационного отдела

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 выписке Единого государственного реестра недвижимости:

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-062/2021-88949781	77-01-0004037-41		
Кадастровый номер:	77-01-0004037		
Номер кадастрового квартала:	01.01.2007		
Дата присвоения кадастрового номера:			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Учетный номер М-01-033039		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, 2-я Звенигородская улица, д/з 13, стр.15.		
Площадь:	1364 кв.м 13		
Кадастровая стоимость, руб.:	132612731.52		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77-01-0004037-1041, 77-01-0004037-3293		
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, эксплуатации помещений в здании под административные цели		
Сведения о кадастровом иждивении:	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, иной зоны:	данные отсутствуют		
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	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов раздела 2: 4	Всего листов выписки: 11
19.07.2021г. № КУВН-002/2021-88949781	
Кадастровый номер: 77-01-0004037-41	
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	1.1 данные о правообладателе отсутствуют
	2.1 не зарегистрировано
	3.1 данные отсутствуют
	Аренда
	13.12.2007 00:00:00
	77-77-14/009/2007-424
	Срок действия с 13.12.2007 С даты государственной регистрации до 13.04.2021
	Общество с ограниченной ответственностью совместное предприятие "КРЭМОН", ИНН: 7701010049,
	Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 1302-р, выдан 19.03.2007
	Решение окружной конкурсной комиссии имуществом 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
	данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.
	сведения об управлющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой.
	данные отсутствуют
	полное наименование должности
	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Земельный участок		Лист 4	
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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Аренда 13.12.2007 00:00:00 77-77-14/009/2007-424 Срок действия с 13.12.2007 С. даты государственной регистрации до 13.04.2021 Акционерное общество "Пресненский машиностроительный завод", ИНН: 7703108868, ОГРН: 1027700471776 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, выдан 17.06.2020, дата государственной регистрации: 06.07.2020, номер государственной регистрации: 77-01-0004037-41-77(01/72020-1 Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 1302-р, выдан 19.03.2007 Решение окружной конкурсной комиссии имуществом-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 данные отсутствуют	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:			
полное наименование должности		подпись, М.П.	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
19.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-88949781			
Кадстровый 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 имуществом-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 данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа. сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой.	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	Договоры участия в долевом строительстве: Завлеченные в судебном порядке права требования: Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права.	не зарегистрировано	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об ипотечных объектах недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют	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. № КУВН-002/2021-88949781			
Кадстровый номер: 77:01:0004037:41			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Ключевые обозначения:	
полное наименование должности		подпись М.П.	
		инициалы, фамилия	

Раздел 3.1 Лист 8

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Лист № 1 раздела 3.1		Лист № 1 раздела 3.1		Лист № 1 раздела 3.1		Лист № 1 раздела 3.1		Лист № 1 раздела 3.1	
№ п/п		№ п/п		№ п/п		№ п/п		№ п/п	
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	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
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		

 19.07.2021г. № КУВН-002/2021-88949781
 Кадастровый номер: 77-01-0004037-41

 полное наименование должности: _____ инициалы, фамилия: _____
 подпись: _____

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. № КУВН/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°07.5'	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	ИНЦИАЛЫ, 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. № КУВН-002/2021-88949781			
Кадстровый номер: 77:01:0004037:41			

Номер точки	Координаты, м		4	5
	X	Y		
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

Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат ПМСК Москва	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
Описание закрепления на местности	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист 11					
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов 5	Всего листов выписки 11	
19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781					
Кадстровый 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

	подпись М.П.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

От Арендатора «1»:

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

О.В. Немирова
м.п.

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. Пени начисляются на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время 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-п/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 МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ 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 МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД» по Договору признаются прекратившимися 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 «I»
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1	Юридический адрес: 123022, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, помещ. 1, ком. 1
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1	Почтовый адрес: 123022, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, 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 БИК 004525988	Расчетный счет № 40701810500760000180 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва корреспондентский счет № 30101810145250000411 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 «I»:

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

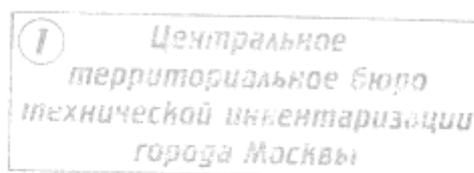
стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	пункт тепловой	37,8	37,8					300
	2	насосная	11,1	11,1					
	3	электрощитовая	30,6	30,6					
	4	венткамера	155,3	155,3					
	5	камера холодиль	13,7	13,7					
	6	подвал техничес	6,4		6,4				
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			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
п	1	склад	195,4	195,4					400
	1а	венткамера	2,5		2,5			складс.	
	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

стр. 3

 Помещение N III Тип: Производствен.
 Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
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.
 Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
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.
 Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
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			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	вестибюль	64,8			64,8			250
	2	комната охраны	11,8	11,8					
	3	уборная	1,8		1,8				
	4	уборная	4,2		4,2				
	5	умывальная	1,7		1,7				
	6	уборная	1,3		1,3				
	7	пом.подсобное	7,2		7,2				
	8	тамбур	6,0		6,0				
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						

I Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

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

стр. 5

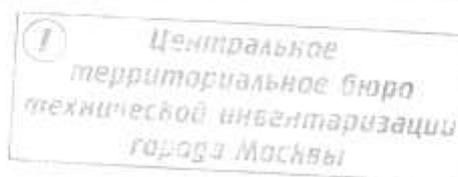
 Помещение N VII Тип: Производствен.
 Последнее обследование 6.06.2002
 Распоряжение префекта
 от 27.09.2002 N 5037-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
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						



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			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 переговоров	74,9	74,9		произв.			

Итого	по помещению	1044,1	759,9	284,2	Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы			
-----	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						

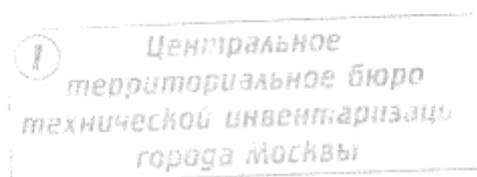
По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 7

 Помещение N IX Тип: Производствен.
 Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
3	1	офис	835,2	835,2					420
	2	вестибюль	65,1		65,1				
	3	уборная	2,2		2,2				
	4	умывальная	1,8		1,8				
	5	санузел	4,0		4,0				
	6	вестибюль	56,2		56,2				
	7	уборная	1,8		1,8				
	8	санузел	4,0		4,0				
	9	умывальная	1,5		1,5				
	10	уборная	1,4		1,4				
	11	комната переговоров	74,9	74,9					
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						



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

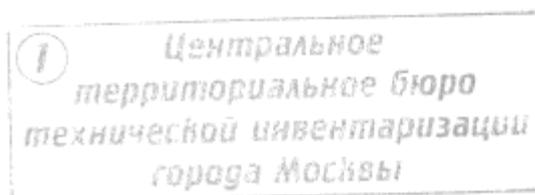
стр. 8

Помещение N X Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
4	1	офис	837,9	837,9				420	произв.
	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 переговоров	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						



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

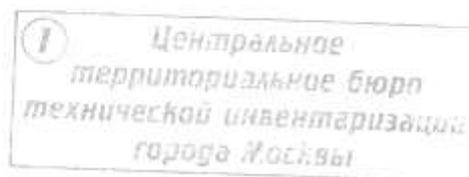
стр. 9

Помещение N XI Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
5	1	офис	806,0	806,0					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						



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

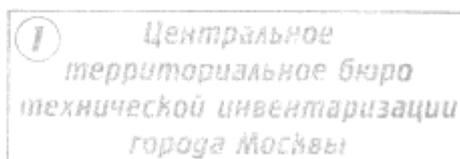
стр. 10

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
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						



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

стр. 11

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	A	клетка лестнич	8,3		8,3			прочая	250
	a1	клетка лестнич	4,9		4,9			прочая	
	B	клетка лестнич	8,0		8,0			прочая	
	b1	клетка лестнич	4,7		4,7			прочая	
	a	лифт	2,6		2,6			прочая	
	b	лифт	1,8		1,8			прочая	
	в	лифт	1,8		1,8			прочая	
	B	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. г.м.
 города Москвы

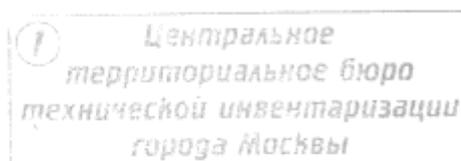
По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 12

Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 1	Б	клетка лестнич	13,2		13,2				350
	В	клетка лестнич	13,8		13,8				
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						



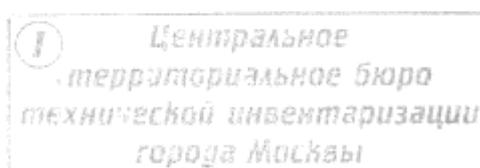
По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 13

Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
2	В	клетка лестнич	13,2		13,2	прочая	прочая		420
	В	клетка лестнич	13,9		13,9				
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						



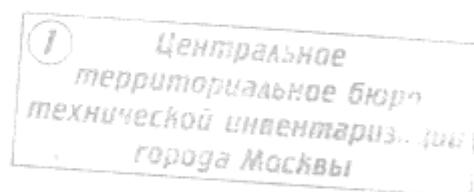
По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 14

Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			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						



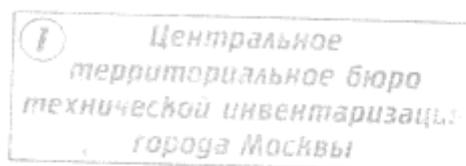
По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 15

Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		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						



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

стр. 16

Тип: Прочие

ф.25

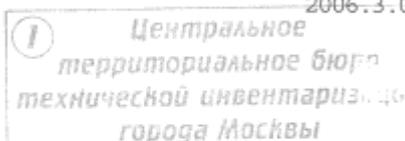
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
5	В	клетка лестнич	13,3		13,3	прочая			420
	В	клетка лестнич	12,7		12,7	прочая			
Итого по помещению			26,0		26,0				
----- Нежилые всего			26,0		26,0				
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.

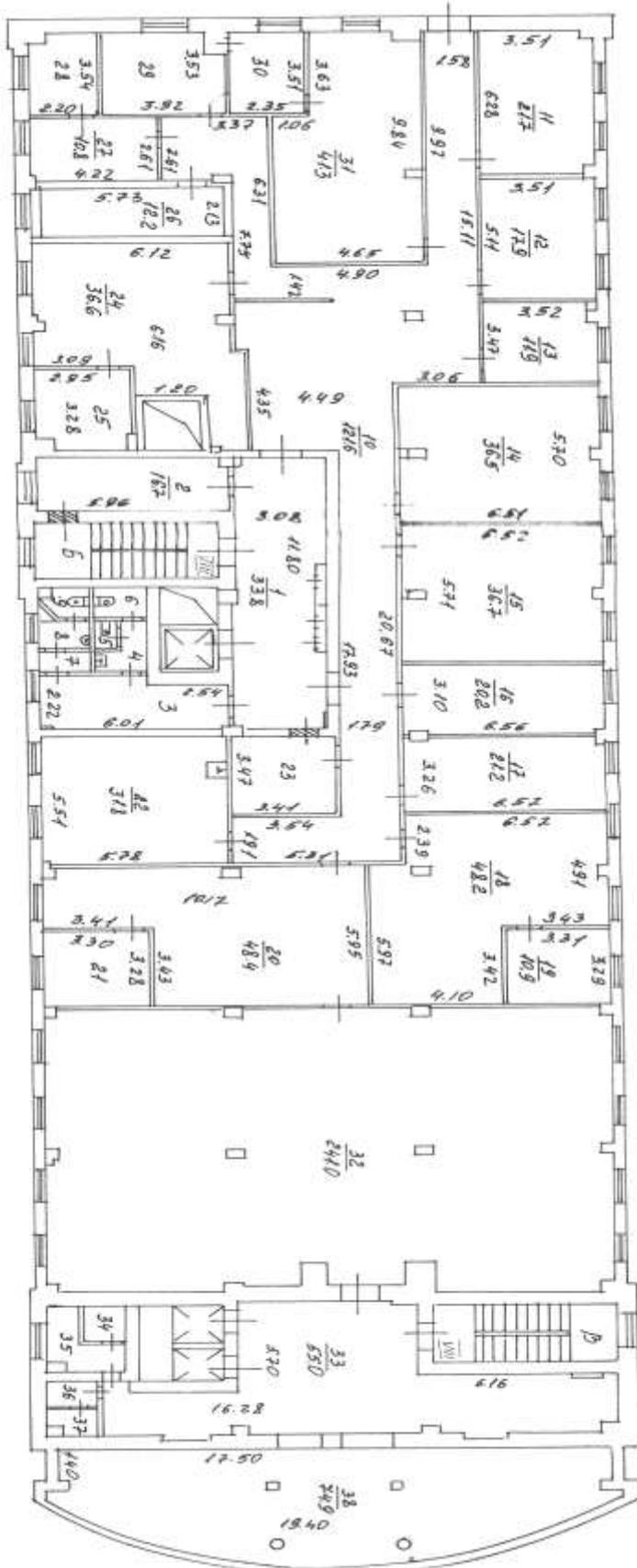
Экспликация на 16 страницах 11.09.2006 г.

 Исполнитель  Чимерина Л.Н.

2006-3.010152


 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Руководитель группы по инвентаризации
 строений и сооружений

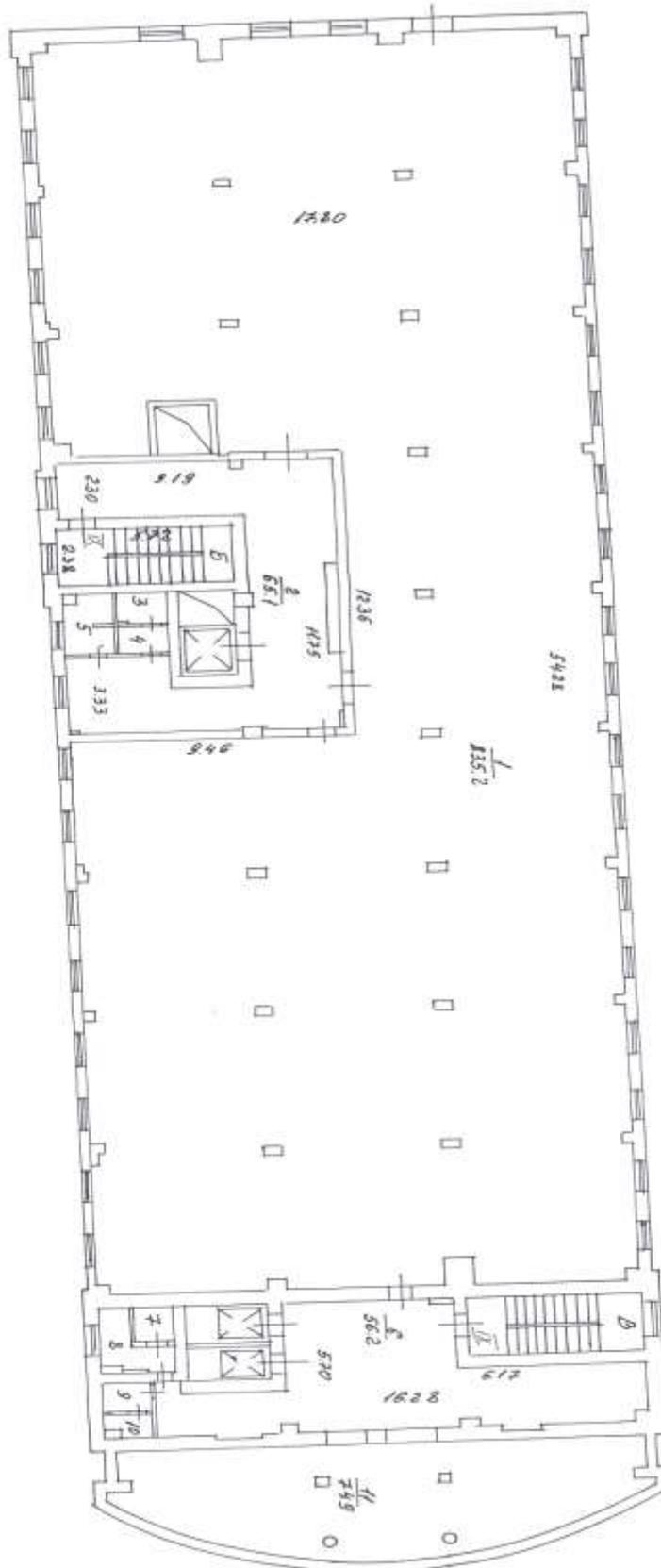


2-11-11-11

Центрвал
г.Пермь
г.Пермь
г.Пермь

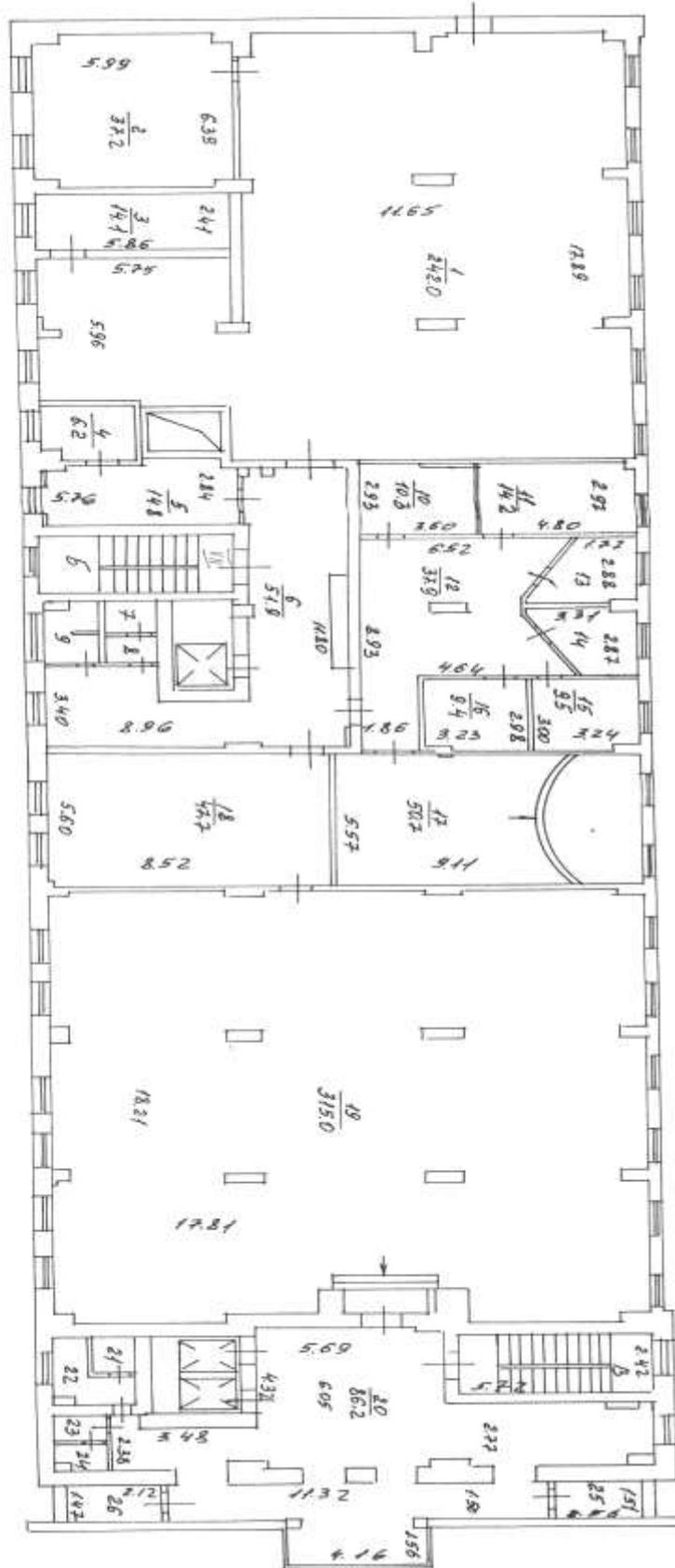
Центрвал
г.Пермь
г.Пермь
г.Пермь

Отчет 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.



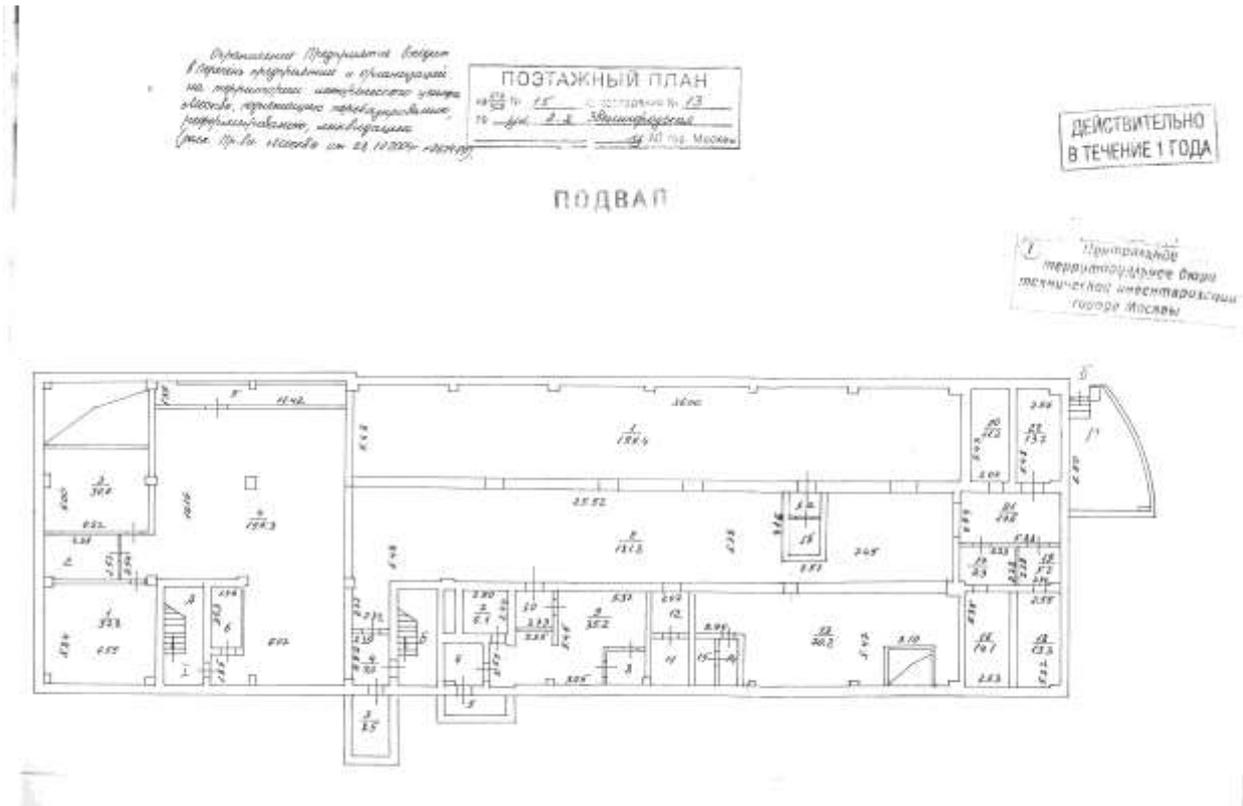
3

Исполнительное
техническое задание ОК
технической инвентари
города Москвы



АНТРЕСОЛЬ / КОРИДОР





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

№ 18 от 28 февраля 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 52,383%	Срок окончания действия договора	Стоимость аренды в месяц руб.
1	ООО ЧОП "АВАНПОСТ"	037/15-24-11 от 05.11.2024	6,1	3,40	30.09.2025	4 247,12
2	ООО «АРКТОН Строй»	001/15-25-11 от 01.01.2025	326,02	170,79	30.11.2025	405 623,60
3	АО «АС РУС МЕДНА»	012/15-19 от 28.05.2019	1056,2	553,29	31.08.2025	1 065 708,84
4	ООО «БОНД ТРИ ЭКСПЕРТ»	026/15-24-11 от 01.08.2024	110,20	57,73	30.06.2025	129 871,14
5	ООО «Весть-21»	038/15-24-11 от 01.11.2024	553,76	290,09	30.09.2025	568 087,39
6	ООО ВОСЕМЬ ОБЪЯТИЙ	041/15-24-11 от 11.12.2024	78,87	41,32	30.11.2025	105 429,18
7	ООО «Дальнефтепром»	008/15-25-11 от 01.01.2025	81	81 (100%)	30.11.2025	128 250,00
8	Евдокимов Владим Юрьевич	021/15-24-11 от 01.05.2024	22,68	11,88	31.03.2025	25 964,63
9	ООО «ИНВЕСТЭК»	024/15-24-11 от 21.05.2024	23,52	12,32	31.03.2025	27 513,91
10	ООО «ИниСигма»	010/15-25-11 от 01.02.2025	15,61	15,61 (100%)	31.12.2025	37 083,32
11	Карлов Валентин Валерьевич	018/15-24-11 от 01.04.2024	70,2	34,82	28.02.2025	5 822,60
12	ООО "КВАНТИНВЕСТ"	036/15-24-11 от 01.10.2024	13,76	13,76 (100%)	31.08.2025	27 520,00
13	ООО "КТ-АПП"	029/15-24-11 от 01.08.2024	20,9	10,95	30.06.2025	21 845,81
14	ООО "КТ-АПП"	030/15-24-11 от 01.08.2024	23,2	12,15	30.06.2025	24 247,66
15	ООО «Лабораторная пристика»	004/15-25-11 от 01.01.2025	29,65	15,53	30.11.2025	36 887,77
16	ООО «МАРС КОЛЛЕКШЕН»	031/15-24-11 от 01.08.2024	55,05	28,84	30.06.2025	63 013,92
17	ООО «МАРС КОЛЛЕКШЕН»	013/15-25-11 от 01.02.2025	37,46	19,62	31.12.2025	42 872,76
18	МБ КОМПАНИЯ	011/15-25-11 от 01.02.2025	110,33	57,80	31.12.2025	137 226,88
19	МБ КОМПАНИЯ	023/15-24-11 от 01.06.2024	48,6	25,46	30.04.2025	55 624,14
20	ООО «МИНОРТ»	019/15-24-11 от 01.04.2024	30,09	15,76	28.02.2025	35 187,44
21	ООО «МУВИ 360»	005/15-25-11 от 01.01.2025	39,27	29,23 (74,43%)	30.11.2025	65 602,98

Отчет 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.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Реальные инвестиции»»**

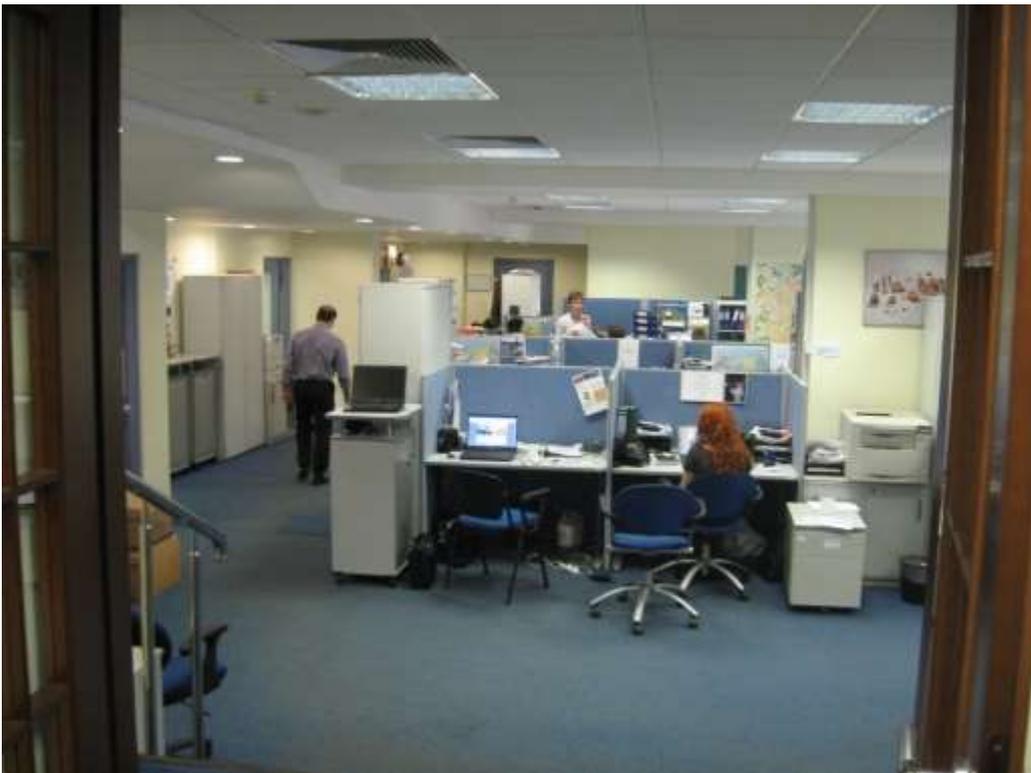
22	ООО «Надлежащая экспертиза»	012/15-25-11 от 01.02.2025	18,03	9,45	31.12.2025	22 427,33
23	ООО "ПАЙН"	032/15-24-11 от 01.08.2024	20,58	10,78	30.06.2025	24 579,04
24	ООО "ПРОФ РЕСУРС"	027/15-24-11 от 01.08.2024	23,53	12,33	30.06.2025	27 524,17
25	ООО «Репонсат»	022/15-24-11 от 01.05.2024	89,50	46,88	31.03.2025	103 186,04
26	ООО "РЭДЕКС"	025/15-24-11 от 01.06.2024	166,5	166,5 (100%)	30.04.2025	291 732,64
27	ООО "РЭДЕКС"	028/15-24-11 от 10.06.2024	41,3	21,64	30.04.2025	43 160,00
28	ООО "СВАРОГ"	034/15-24-11 от 01.09.2024	78,91	41,34	31.07.2025	90 323,96
29	Семаша Т.А. ИП	020/15-24-11 от 01.05.2024	15,6	8,17	31.03.2025	17 075,76
30	ООО «СМИТТ»	006/15-25-11 от 01.01.2025	43,4	22,74	30.11.2025	51 151,76
31	ООО «Трейд Хаус Компани»	040/15-24-11 от 01.12.2024	34,82	18,24	31.10.2025	42 351,95
32	ООО «Хендрикс Студио»	017/15-24-11 от 01.04.2024	124,00	124,00 (100%)	28.02.2025	175 666,67
33	ЭнергоСеть	039/15-24-11 от 15.10.2024	17,60	9,22	30.09.2025	19 265,46
34	ЭнергоСеть	002/15-25-11 от 01.01.2025	126,98	66,52	30.11.2025	136 950,76
35	ЭнергоСеть	003/15-25-11 от 01.01.2025	35,34	18,51	30.11.2025	39 373,60

Генеральный директор



Асеев А.А.

Приложение 3. Фотографии, относящиеся к объекту оценки









Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

162 (Сто шестьдесят два) лист a



Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»



Г.Р. Григорян