

**ОТЧЕТ № 220203**  
**об оценке справедливой стоимости**  
**нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров,**  
**этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 4,**  
**кадастровый номер: 77:01:0004037:3587,**  
**расположенное в здании по адресу:**  
**г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14,**  
**с учетом прав аренды на земельный участок**  
**по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019г.**

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

Заказчик: **ООО «УК «Реальные инвестиции»**

Дата оценки: **03 февраля 2022 г.**

Дата составления отчета: **03 февраля 2022 г.**

## Заключение об оценке

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

Уважаемый Андрей Алексеевич!

На основании Договора об оценке №ОЦ0902-04, от 23.03.2009 г., дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС65 от 27.01.2022 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г. (далее – «Объект») в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13).

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором, заданием на оценку, профессиональными стандартами и правилами оценки, МСФО 13, а также действующим российским законодательством. Оценка проведена по состоянию на 03.02.2022 г. Датой составления Отчета является 03.02.2022 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13 для определения стоимости чистых активов ЗПИФН «Краснопресненский».

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

По мнению Оценщиков, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 03.02.2022 г. справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г., составляет (без учета НДС)

**9 780 000,00 руб. (Девять миллионов семьсот восемьдесят тысяч рублей 00 копеек)**

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

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 03.02.2022 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке (03.02.2022 г.) до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов фонда допускается, если с даты оценки (03.02.2022 г.) прошло не более 6 месяцев.

03 февраля 2022 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Г. Р. Григорян

## Оглавление

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>5</b>
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....	6
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	7
1.5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	8
1.6.1. Сведения о Заказчике.....	8
1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора .....	8
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.....	9
1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками.....	9
1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах).....	9
1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
1.7.1. Основание для проведения оценки .....	10
1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	10
1.7.3. Вид стоимости .....	10
1.7.4. Цель оценки.....	10
1.7.5. Дата осмотра объекта оценки.....	10
1.7.6. Дата оценки.....	10
1.7.7. Дата составления отчета .....	10
1.7.8. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	10
1.7.9. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	11
1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	11
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....	12
2.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА .....	14
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	14
2.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
2.8. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
3.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ.....	16
3.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ .....	22
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....</b>	<b>26</b>
4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	26
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	29
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода .....	29
4.2.2. Применимость подхода.....	31
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	31
4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода.....	31
4.3.2. Применимость подхода.....	32

4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	33
4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода .....	33
4.4.2. Применимость подхода и выбор метода .....	35
4.4.3. Описание этапов оценки .....	35
4.4.4. Выбор аналогов и основных ценообразующих параметров .....	35
4.4.5. Корректировка цен аналогов и расчет справедливой стоимости.....	40
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	45
<b>5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>46</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>47</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ .....</b>	<b>48</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>60</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>85</b>

## 1. Общие сведения

### 1.1. Задание на оценку

#### Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС65

г. Москва

«27» января 2022 г.

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

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений».

Основание: Договор №ОЦ0902-04, от 23.03.2009 г., дополнительное соглашение №ОЦ0902-04/ДС65 от 27.01.2022 г.

Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, кадастровый номер 77:01:0004037:3587, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д.13, стр.14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019г.
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 МСФО 13
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для определения стоимости чистых активов ЗПИФН «Краснопресненский»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13
Дата оценки	03.02.2022 г.
Срок проведения оценки	до 03.02.2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Фактические характеристики объекта оценки соответствуют информации, содержащейся в предоставленных Заказчиком документах, и не требуют дополнительной проверки. При проведении оценки Исполнитель самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
Иное	Указание возможных границ интервала итоговой стоимости не требуется.

От имени Заказчика:



А.А. Асеев

От имени Исполнителя:



Г.Р. Григорян

МП

## 1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

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

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Федеральные стандарты оценки обязательны к применению на территории Российской Федерации. Применение стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» обусловлено действительным членством Оценщиков в Ассоциации «Русское общество оценщиков». Применение стандарта МСФО 13 обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки.

## 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщиков без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с объектом оценки.

Заключение о стоимости, содержащееся в данном Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Результаты оценки и Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках, принимавших участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.

От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

Оценщики, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяют фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации. Используемые при проведении оценки данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несет владелец источников их получения.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта оценки. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

Допущения, сформулированные в рамках использованного конкретного метода оценки, и ограничения применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Расчеты в рамках проведения оценки осуществлялись Оценщиками с использованием программы Microsoft® Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в отчете отдельно сказано об использовании округленных значений.

#### **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 №1, ФСО №2, ФСО №3, 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. При подготовке Отчета об оценке Оценщики выполнили следующие процедуры:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор метода оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

## 1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

### 1.6.1. Сведения о Заказчике

**Табл. 1. Информация о Заказчике оценки**

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

Источник информации: данные Заказчика

### 1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

**Табл. 2. Сведения об Оценщиках**

Оценщик	Григорян Гарегин Рафаэлович	Бурдюгов Вячеслав Владимирович
Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования	023-975-281-68	114-165-942 37
Идентификационный номер налогоплательщика	504009619639	773700145593
Почтовый адрес	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9
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» № 018475-1 от 29.01.2021 г.	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 018472-1 от 29.01.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ПП №656739 выдан 20.12.2006 г.	Межотраслевой институт повышения квалификации кадров МГТУ им. Баумана, диплом ПП №491680 выдан 11.03.2005 г.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование»,	Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование»,

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г.

	полис № 001PIL-546571/2021, от 10.06.2021 г., срок действия полиса: с 28.06.2021 г. по 27.06.2022 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.	полис № 001PIL-546572/2021, от 10.06.2021 г., срок действия полиса: с 28.06.2021 г. по 27.06.2022 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 квалификационные аттестаты представлены в Приложении 1.

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

**Табл. 3. Сведения о юридическом лице**

Наименование	Расшифровка
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН № 5147746403239 от 24.11.2014 г.
Место нахождения	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование», полис №001 PIL-543125/2021, от 06.04.2021 г., срок действия полиса: с 15.04.2021 г. по 14.04.2022 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.

*Источник информации: данные Исполнителя*

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

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

**Табл. 4. Сведения о разграничении полномочий**

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

*Источник информации: данные Оценщиков*

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

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

## 1.7. Основные факты и выводы

### 1.7.1. Основание для проведения оценки

Оценка Объекта была проведена на основании Договора об оценке №ОЦ0902-04, от 23.03.2009 г., дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС65 от 27.01.2022 г.

### 1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В настоящем отчете проведена оценка нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г. Подробное описание Объекта приведено в Разделе 2 настоящего Отчета.

### 1.7.3. Вид стоимости

В результате оценки была определена справедливая стоимость Объекта в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 (далее – МСФО 13).

Согласно стандарту МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»,

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

### 1.7.4. Цель оценки

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13 для определения стоимости чистых активов ЗПИФН «Краснопресненский».

### 1.7.5. Дата осмотра объекта оценки

Дата осмотра объекта оценки – 03.02.2022 г.

### 1.7.6. Дата оценки

Дата оценки – 03.02.2022 г.

### 1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 03.02.2022 г.

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

#### **Затратный подход**

Не применялся.

#### **Доходный подход**

Не применялся.

#### **Сравнительный подход**

Согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14,

с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г. составляет (без учета НДС)

**9 779 000,98 руб. (Девять миллионов семьсот семьдесят девять тысяч рублей 98 копеек)**

#### **1.7.9. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г., составляет (без учета НДС)

**9 780 000,00 руб. (Девять миллионов семьсот восемьдесят тысяч рублей 00 копеек)**

#### **1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Итоговая величина стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату проведения оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

Заключение о стоимости относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Результаты оценки и Отчет об оценке не могут быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

## 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.realestate.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://www.inbico.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;
- копия выписки из технического паспорта на здание;
- копия договора аренды земельного участка.
- копия акта осмотра помещения.

Копии основных документов представлены в Приложении 2.

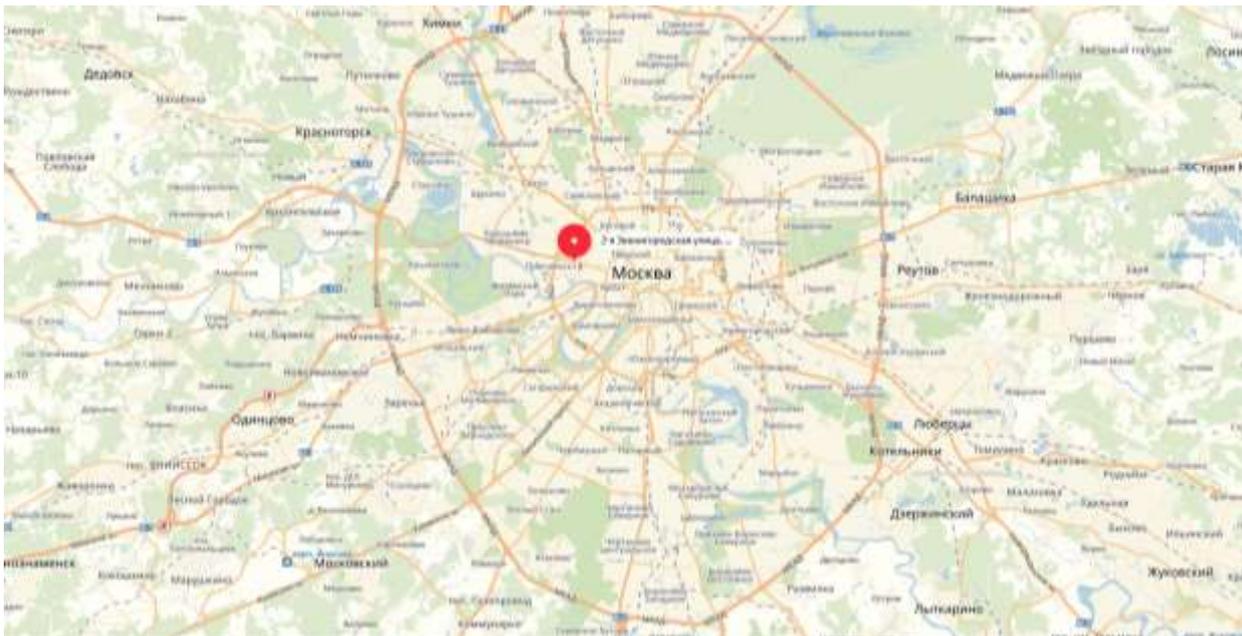
### 2.3. Общие сведения об объекте оценки

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г.

### 2.4. Местоположение объекта оценки

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

Рис. 1. Местоположение объекта оценки относительно г. Москва



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



## 2.5. Количественные и качественные характеристики объекта

Описание количественных и качественных параметров объекта оценки дано на основании исходных документов, перечисленных в п. 2.2 настоящего Отчета, приведены в нижеследующей таблице (Табл. 5, 6).

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении №3.

**Табл. 5. Общие сведения об Объекте оценки**

Показатель	Значение
Адрес Объекта	г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	Производственно-складское
Площадь	260,4
Этаж	1
Кадастровый номер	77:01:0004037:3587
Кадастровая стоимость, руб.	14 930 536,57

Источник информации: данные Заказчика

**Табл. 6. Общие сведения о земельном участке**

Показатель	Значение
Адрес Объекта	г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14
Тип объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации части здания под производственные цели
Площадь	340 кв. м
Кадастровый номер	77:01:0004037:19
Кадастровая стоимость, руб.	10 445 932,20 руб.
Вид права	Право аренды до 27.02.2068 г.

Источник информации: данные Заказчика

## 2.6. Сведения об имущественных правах на объект оценки

**Табл. 7. Имущественные права на объект оценки**

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

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г.

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

## **2.7. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки**

Нежилое помещение находится в неудовлетворительном состоянии. В соответствии с актом об осмотре помещения в помещении установлены 2 перегородки из кирпича, не отраженные в экспликации на помещение, которые необходимо демонтировать. В помещении отсутствует подключение к системам ИТ, телефонной связи, к системам отопления, вентиляции и кондиционирования, электрическим сетям (присутствует неопределенная электрическая сеть). Отсутствует разводка электрики по помещению. Существует щель на соединении потолка и наружных стен, отслоение штукатурки.

## **2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки**

Объект оценки используется по своему прямому назначению.

### 3. Анализ рынка объекта оценки

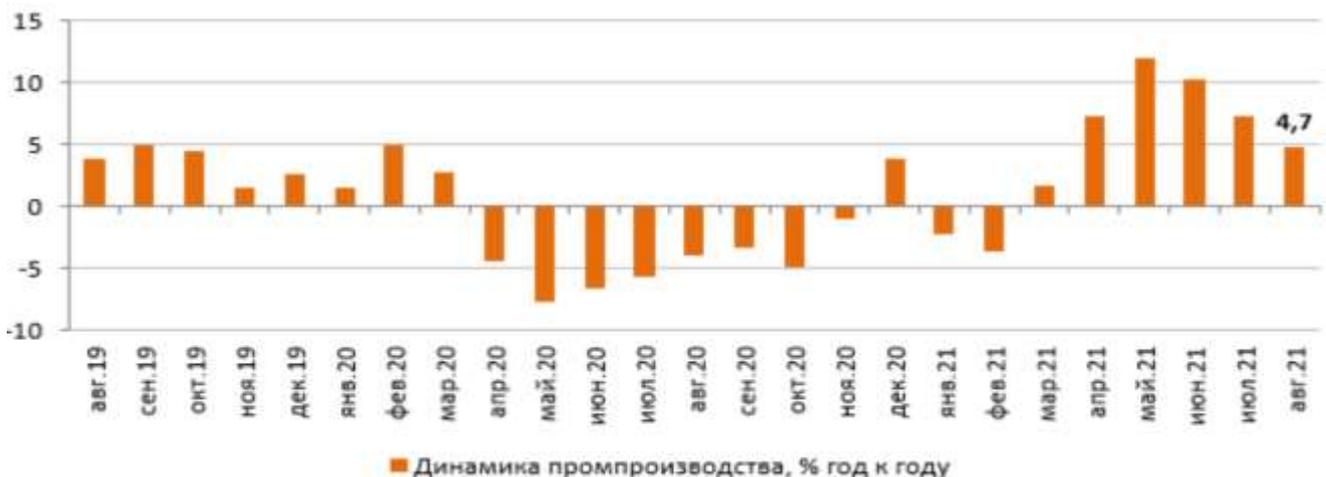
#### 3.1. Анализ макроэкономического развития России

По оценке Минэкономразвития рост ВВП в реальном выражении в августе составил 3,7% после роста на 4,9% (по уточненной оценке) месяцем ранее. По итогам восьми месяцев ведомство оценило рост ВВП в 4,7% к соответствующему периоду 2020 года.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в августе 2021 года рост промышленного производства замедлился до 4,7% после роста на 7,2% по уточненным данным месяцем ранее. Заметим, что по мере выхода из базы расчета показателей II-III кварталов 2020 года, характеризующихся низкой экономической активностью, темпы роста промышленности на годовом окне продолжают замедляться (максимум наблюдался в мае: +11,9%). По итогам января-августа 2021 года промышленное производство выросло на 4,5%.

Рис. 4. Динамика промпроизводства, % год к году



Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_sentyabr\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_sentyabr_2021/)

Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» почти двукратно сократила свои темпы роста (с 12% в июне до 6,4%). В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 3,1% после увеличения на 3,7% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска сократился всего на 0,1 п.п. до 6,7%. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска составил 12,4% после роста на 17,9% месяцем ранее.

Табл. 8. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май 2021	+12,1	+11,8	+8,1	+26,4
Июнь 2021	+13,7	+7,6	+8,1	+33,5
Июль 2021	+12,0	+3,7	+6,8	+17,9
Август 2021	+6,4	+3,1	+6,7	+12,4
<b>Январь-август 2021</b>	<b>+2,1</b>	<b>+5,3</b>	<b>+7,5</b>	<b>+20,0</b>

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_sentyabr\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_sentyabr_2021/)

Таким образом, в августе 2021 продолжилось ухудшение динамики во всех без исключения сегментах промышленного производства. При этом по итогам восьми месяцев все сегменты показывают положительную динамику, а наибольшие темпы прироста – в «Водоснабжении». Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице.

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

Вид продукции	Август 2021	Август 2021 / Август 2020	Январь-август 2021/ Январь-август 2020
Добыча угля, млн тонн	279	+8,4%	+8,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	344	+5,8%	-0,8%
Природный газ, млрд м <sup>3</sup>	436	+7,7%	+14,2%
Мясо скота, млн тонн	2,0	+1,5%	-0,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,1	-3,6%	-3,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,9	+16,7%	-0,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	119	+8,7%	+19,6%
Спецодежда, млрд руб.	13,6	-19,6%	-23,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,3	-1,2%	-4,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	15,6	+11,8%	+8,4%
Цемент, млн тонн	39,2	+6,6%	+4,4%
Бетон товарный, млн м <sup>3</sup>	24,5	+19,6%	+13,3%
Прокат готовый, млн тонн	43,6	-0,7%	+7,0%
Трубы стальные, млн тонн	7,2	-3,4%	-0,4%
Автомобили легковые, млн штук	916	-2,4%	+29,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	112	-8,7%	+44,6%

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_sentyabr\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr_2021/)

В добывающем сегменте продолжается рост объемов добычи угля, природного газа и нефти. При этом добыча угля сохранила свои годовые темпы роста в августе в районе 8%, в то время как темпы роста добычи газа и нефти замедлились с 16% и 12% до 7,7% и 5,8% соответственно. По итогам января-августа в добывающем сегменте по-прежнему выделяется динамика добычи нефти, остающаяся отрицательной (-0,8% после снижения на 1,7% по итогам семи месяцев). В продовольственном сегменте отметим увеличение выпуска мяса скота (+1,5% после сокращения на 2% в июле), а также некоторое усиление снижения производства мяса птицы (-3,6% после -2,9% месяцем ранее). Производство рыбы и рыбных продуктов замедлило темпы роста с 31,5% месяцем ранее до 16,7%. В легкой промышленности отметим возвращение к росту выпуска трикотажных и вязаных изделий (+8,7% после сокращения в июле на 8,8%), при этом объемы производства спецодежды замедлили темпы падения (-19,6% после снижения на 36,5% месяцем ранее). Что касается производства стройматериалов, то большинство товаров из данной группы демонстрирует преимущественно умеренные темпы роста (за исключением выпуска керамических кирпичей, снизившегося на 1,2% в июле и на 4,2% с начала года). По основным позициям тяжелой промышленности динамика выпуска в августе оказалась умеренно отрицательной. Несмотря на снижение в августе, по итогам восьми месяцев 2021 года выпуск легковых и грузовых автомобилей по-прежнему демонстрирует двузначные темпы роста (+29,8% и +44,6% соответственно).

В конце сентября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам семи месяцев 2021 года. Этот показатель составил 14,368 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года

сопоставимый круг предприятий заработал 5,307 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,7 раза.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 5,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже.

**Табл. 10. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности**

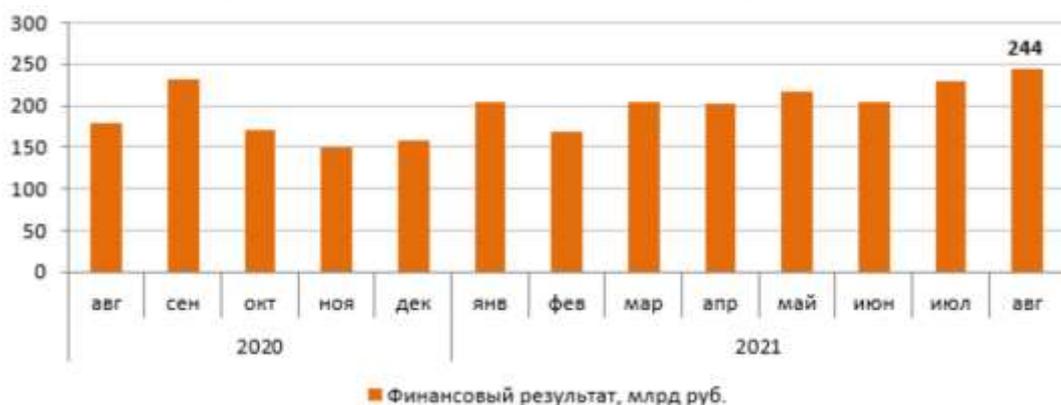
<b>Вид деятельности</b>	<b>Сальдированный результат в январе-июле 2021 г., млрд руб.</b>	<b>Январь-июль 2021 г. / январь-июль 2020 г.</b>
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+340,9	+54,7%
Добыча полезных ископаемых	+3 728,1	> в 2,6 раза
Обрабатывающие производства	+4 474,0	> в 2,5 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+628,0	+58,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+550,5	+33,7%
Водоснабжение	+54,4	> в 2,9 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 710,0	> в 5,3 раза
Строительство	+53,6	-18,4%
Транспортировка и хранение	+582,0	> в 2,2 раза
в т.ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+42,4	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-9,9	-
Информация и связь	+311,0	+18,2%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+29,6	-

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_sentyabr\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr_2021/)

По итогам января-июля 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за исключением «Почтовой связи и курьерской деятельности» (зафиксирован сальдированный убыток в 9,9 млрд руб.). Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то кратный рост показали виды деятельности «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 5,3 раза), «Водоснабжение» (>2,9 раза), «Добыча полезных ископаемых» (> в 2,6 раза), «Обрабатывающие производства» (> в 2,5 раза), а также «Транспортировка и хранение» (> в 2,2 раза). Из видов деятельности, перешедших от роста к сокращению сальдированного финансового результата, отметим «Строительство» (-18,4% после роста на 15,5% за I полугодие).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в августе составила 244 млрд руб. после 229 млрд руб. месяцем ранее. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 106 млрд руб. Для сравнения, в августе 2020 года прибыль сектора составила 178 млрд руб. По итогам января-августа 2021 года прибыль российских банков составила 1,7 трлн руб. по сравнению с 1,2 трлн руб. годом ранее.

Рис. 5. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_sentyabr\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr_2021/)

Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц вырос на 0,9% до 113,4 трлн руб. Темпы роста корпоративного кредитования в августе несколько замедлились (+0,7% после роста на 1,5% месяцем ранее). Объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 380 млрд руб. и составил 41 трлн руб. В свою очередь, кредитный портфель физических лиц увеличился на 471 млрд руб. до 23,6 трлн руб. По состоянию на 1 сентября 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 64,6 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне продолжающегося роста кредитных портфелей ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в сентябре недельный рост цен колебался от 0,04% до 0,3%. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 0,6%. С начала 2021 года рост цен составил 5,32%. В годовом выражении по состоянию на 1 октября рост цен ускорился, составив 7,4% после 6,68% месяцем ранее..

Табл. 11. Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.

Месяц	2020	2021
Июнь	0,20%	0,69%
Июль	0,40%	0,31%
Август	0,00%	0,17%
Сентябрь	-0,07%	0,60%

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_sentyabr\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr_2021/)

Динамика валютного курса является значимым фактором, влияющим на рост потребительских цен. В сентябре 2021 года на фоне роста цен на нефть среднее значение курса доллара снизилось до 72,9 руб. после 73,6 руб. за доллар в августе. К концу месяца курс составил 72,8 руб.

Табл. 12. Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

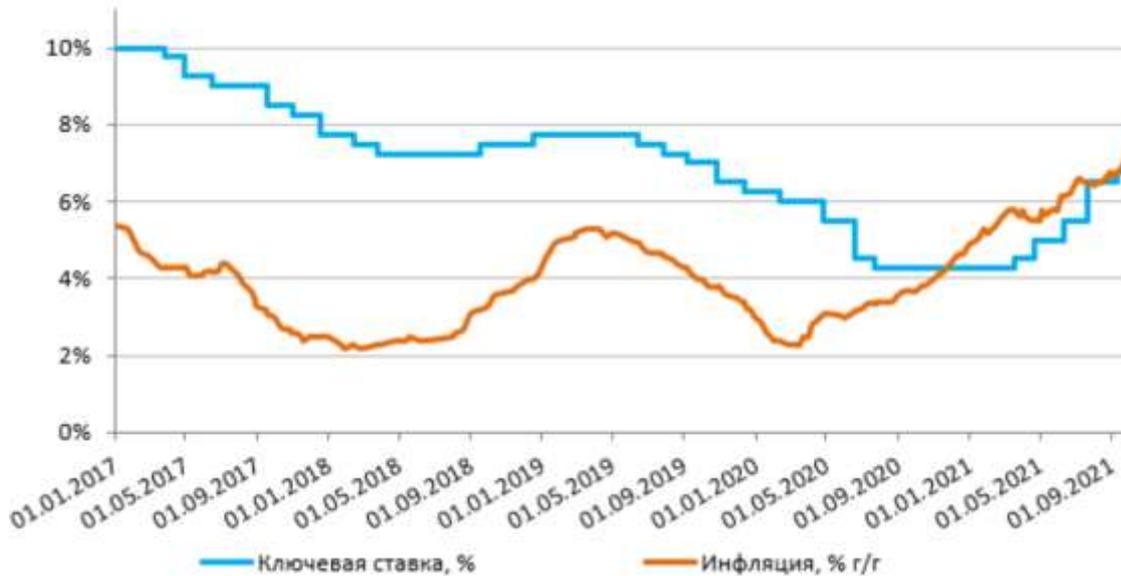
Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь 2021	73,6	72,4	72,6
Июль 2021	72,4	73,1	73,9
Август 2021	73,1	73,6	73,6
Сентябрь 2021	73,6	72,8	72,9

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_avgust\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2021/)

Отметим, что влияние на курс рубля могут оказывать решения Банка России в области денежно-кредитной политики. Так, 10 сентября состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение повысить ключевую ставку на 25 б.п. с 6,5% до 6,75% годовых. В

заявлении по итогам заседания отмечалось о возвращении экономики на траекторию сбалансированного роста, наличие высоких инфляционных ожиданий и смещение баланса рисков в сторону проинфляционных. Решение ЦБ было направлено на снижение продолжительности отклонения инфляции вверх от целевого уровня в 4% и ускорения ее возврата на этот уровень.

Рис. 6. Динамика ключевой ставки и инфляции

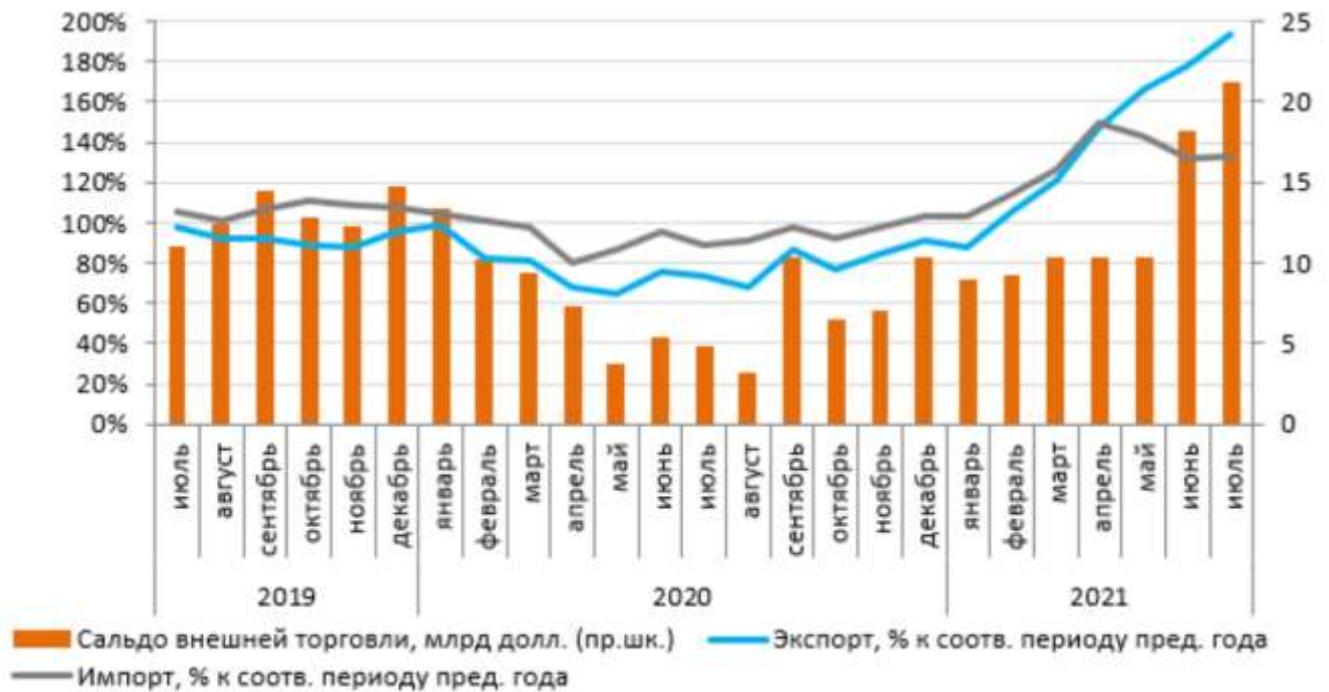


Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_sentyabr\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr_2021/)

Стоит отдельно упомянуть, что сразу после решения ЦБ по ставке курс рубля несколько снизился, что может говорить о том, что рынок ожидал более жестких мер регулятора (повышение на 50 б.п.). Однако помимо решений в области денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля должно оказывать состояние внешней торговли.

В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам января-июля 2021 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил \$255,9 млрд (+38,8% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил \$167 млрд, показав рост на 28,5%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило \$88,9 млрд (+63,4%).

Рис. 7. Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_sentyabr\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr_2021/)

Как можно видеть, до апреля 2021 года динамика экспорта и импорта товаров оставалась сонаправленной, однако в мае рост экспорта стал ускоряться, а рост импорта – замедлился, что привело к резкому росту сальдо внешней торговли. Так, с 10 млрд долл. США в марте-мае сальдо внешней торговли выросло до 18 млрд долл. США в июне и 21 млрд долл. США в июле 2021 года.

Табл. 13. Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-июле 2021 г.

Показатель	Июль 2021	Январь-июль 2021 г./ Январь-июль 2020 г.
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	<b>255,9</b>	<b>+38,8</b>
Топливо-энергетические товары	133,4	+31,8
Металлы и изделия из них, в т. ч.	36,2	+90,2
черные металлы	19,0	+67,8
цветные металлы	16,6	> в 2,4 раза
Машины, оборудование и транспортные средства	16,0	+34,9
Продукция химической промышленности, в т. ч.	19,0	+42,1
калийные удобрения	1,5	+52,7
азотные удобрения	1,9	+35,5
Продовольственные товары и с/х сырье	17,5	+18,9
<b>Импорт, в т. ч.</b>	<b>167,0</b>	<b>+28,5</b>
Машины, оборудование, транспортные средства	80,4	+38,9
Продовольственные товары и с/х сырье	19,1	+13,4
Продукция химической промышленности	29,3	+24,5

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_sentyabr\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr_2021/)

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оставалась положительной. Наиболее сильный рост экспорта по итогам семи месяцев показали металлы и изделия из них (+90,2%), при этом экспорт цветных металлов вырос в 2,4 раза. За ними следует продукция химической промышленности, экспорт которой показал рост на 41,8%. Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз машин, оборудования и транспортных средств (+38,9%), а также продукции химической промышленности (+24,5%). В то же время импорт продовольственных товаров и с/х сырья увеличился на 13,4%.

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса России за январь-август выросло в 2,8 раза до \$69,7 млрд к соответствующему периоду предыдущего года, что является максимальным уровнем за последние 8 лет. Определяющим фактором был рост профицита торгового баланса в результате значительной динамики как энергетического, так и неэнергетического экспорта, прирост которого был выше прироста импорта товаров. Что касается оттока капитала, то он вырос на 43,5% и составил \$51,1 млрд. Ключевую роль в его росте сыграло наращивание внешних финансовых активов небанковских секторов (в наибольшей степени в рамках прямых инвестиций), а также за счет других вложений компаний и домашних хозяйств в зарубежные финансовые инструменты.

По состоянию на 1 сентября 2021 года объем международных резервов страны составил \$618,2 млрд (+4% за год). При этом по итогам августа объем резервов увеличился на 2,9% (+\$17,2 млрд) прежде всего вследствие получения Россией специальных прав заимствования (СДР) в размере \$17,5 млрд в рамках решения Международного валютного фонда о новом распределении СДР среди стран-участников организации.

#### **Выводы:**

- Рост ВВП в августе 2021 года составил 3,7%, а за январь-август 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 4,7%;
- Промпроизводство в августе 2021 года в годовом выражении выросло на 4,7%, при этом по итогам января-августа промышленное производство увеличилось на 4,5%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-июле 2021 года вырос в 2,7 раза до 14,4 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 5,8 п.п. до 28,5%;
- Прибыль банковского сектора в августе составила 244 млрд руб. после 229 млрд руб. в июле. По итогам восьми месяцев 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,7 трлн руб. по сравнению с 1,2 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в сентябре 2021 года составил 0,6%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 октября 2021 года инфляция ускорилась до 7,4% с 6,7% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в сентябре 2021 года составило 72,9 руб. после 73,6 руб. в августе;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 10 сентября значение ключевой ставки было повышено на 25 б.п. до 6,75% годовых;
- Товарный экспорт по итогам января-июля 2021 года составил 255,9 млрд долл. США (+38,8%), товарный импорт – 167 млрд долл. США (+28,5%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило \$88,9 млрд (+63,4% по отношению к январю-июлю 2020 года);
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам восьми месяцев 2021 года выросло в 2,8 раза до 69,7 млрд долл. США. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 43,5% и составил 51,1 млрд долл. США.

Источник обзора: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_sentyabr\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr_2021/)

### **3.2. Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости г. Москвы**

В 2021 году рынок коммерческой недвижимости столичного региона продолжил восстановление. Главными бенефициарами года стал сегмент складской недвижимости — бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу в этом сегменте. Ситуация в офисном секторе оказалась более

позитивной, чем после начала пандемии COVID-19 в 2020 году. Также положительная динамика отмечается на рынке торговой недвижимости.

### Рекордный год для складов

2021 год на складском рынке стал периодом рекордов и антирекордов. Так, ставки аренды и их динамика вышли на новые максимумы, а доля свободных площадей и объем доступных площадей, выходящих на рынок, — минимумы. Эти тенденции сохраняются и в 2022 году как в Москве, так и в Санкт-Петербурге и других регионах, хотя динамика будет чуть более сдержанной.

Арендные ставки на склады с конца 2020 года по декабрь 2021 года выросли в Москве на рекордные 26%. К декабрю арендные ставки на готовые помещения в Московском регионе в удаленности около 30 км от МКАД поднялись до 5,3 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без НДС и операционных расходов).

Основным фактором роста ставок остается крайне низкая доля свободных площадей — менее 0,5% в Москве. Низкий объем доступных для аренды складов наблюдается на фоне роста их ввода. В 2021 году в столичном регионе будет введено около 1,2 млн кв. м, тогда как в прошлом году не было и 1 млн, а в 2022-м ожидается свыше 1,7 млн кв. м новых складских площадей.

Объем сделок аренды и купли-продажи складов на Московском рынке в 2021 году достиг, по данным компании, 2,5 млн кв. м. Это на 50% выше, чем предыдущий максимум, достигнутый в прошлом году.

Несколько основных трендов складского рынка:

- сокращение числа земельных участков, привлекательных для реализации логистических проектов;
- доминирование проектов, строящихся под потребности конкретных клиентов;
- активное освоение зоны рядом с ЦКАД девелоперами.

Склады остаются отличным инструментом для сохранения и приумножения капитала на длительный срок, устойчивым к экономическим рискам. Этот сегмент интересен не только инвесторам. Спрос формируют клиенты, игроки интернет-торговли, логистические компании, ретейлеры. Они законодатели моды на форматы, объемы и ставки.

Главными бенефициарами 2021 года стали склады. Бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу на складскую недвижимость — именно онлайн-компании формируют 50% спроса в этом сегменте. Объекты складской недвижимости оказались на подъеме — ставка аренды растет и, соответственно, инвесторы в этом сегменте получают более высокий доход.

### Москва: плюс 14 ТЦ

В 2021 году в Москве открыто 14 торговых центров с суммарной арендопригодной площадью (GLA) 359,6 тыс. кв. м.

По итогам нынешнего года новое предложение оказалось более чем на 37% выше, чем в 2020 году (261,6 тыс. кв. м GLA). Более того, ввод арендопригодных площадей в Москве стал наиболее масштабным за последние четыре года, показатель GLA впервые за этот срок превысил отметку в 300 тыс. кв. м.

Табл. 14. Торговые центры, открывшиеся в Москве в 2021 году

Наименование	Адрес	Общая площадь, тыс. кв. м	Арендопригодная площадь, тыс. кв. м	Стадия
ТКРТ не месте рынка «Садовод»	МКАД, 14-й км, 30	1095	75	Открыт
Город Косино	Новоухтомское Шоссе. МКАД, 3-й км	130	72	Открыт
«София»	Сиреневый бульвар, д.31	62	35,5	Открыт

Наименование	Адрес	Общая площадь, тыс. кв. м	Арендопригодная площадь, тыс. кв. м	Стадия
«Павелецкая Плаза»	Павелецкая площадь	73	33	Открыт
«Небо»	улица Авиаторов, Д.5	53.2	32	Открыт
«Флотилия»	Флотская улица, д7 стр1	53	21	Открыт
«Прайм Плаза»	улица Каховка, эг.29А	40,4	20	Открыт
«Смоленский пассаж»	Смоленская площадь, эг.7-9	56,4	19J	Открыт
«Гравитация»	Чертановская улица, д.9, сооружение 3	30	13,5	Открыт
Vnukaю Premium Outlet	д, Лапина, эг.30/13	'1	11,5	Открыт
«Янтарь»	Открытое Шоссе, д. 4, стр 1.	12,6	6,5	Открыт
«Парковый»	3-я Парковал улица, вл.57		6	Открыт
«Саяны»	Саянская улица, АЭ	52	3	Открыт
«Отрадное»	Улица Декабристов, д.27	1,2	0J9	Открыт

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>

Арендные ставки в 2021 году в торговых галереях в ТЦ Москвы, остались на уровне прошлого года. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-кортов и территории «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 тыс. кв. м для якорных арендаторов.

Помимо прямого негативного влияния ограничений из-за пандемии COVID-19, на финансовые показатели большинства ретейлеров свой отпечаток накладывают ослабление рубля, волатильность курса валют, внедрение маркировок и онлайн-касс, рост дополнительных расходов: доставка для онлайн-заказов, антисептики и маски для офлайн-точек. Логистические проблемы, связанные с задержками поставок из-за рубежа на фоне ограничений, вынуждают международных и российских ретейлеров рассматривать вопросы о переносе производств на территорию России и стран Средней Азии.

### Офисы пришли в себя

Реальная ситуация в офисном секторе более позитивна, чем казалось в 2020 году. Объем сделок в Москве в уходящем году достигнет 1,4 млн кв. м, практически в два раза превысив значение предыдущего года.

Сделки аренды, по оценке аналитиков компании, составляют 90% от общего объема. Если в прошлом году было зафиксировано отрицательное чистое поглощение (на рынок «вернули» больше кв. м, чем с него «взяли») на уровне 504 тыс. кв. м, то в 2021 году показатель будет положительным — около 400 тыс. кв. м, а значит, ситуация обратная: арендаторы заняли больше площадей, чем было введено либо освободелось за год.

Гибкие офисные пространства также пользуются высоким спросом со стороны корпоративных клиентов. Так, по предварительным итогам 2021 года, суммарный объем сделок в этом сегменте составил 112 тыс.

кв. м, что почти вдвое превышает показатель прошлого года. В 2022 году развитие гибких офисов продолжится: в Москве уже анонсировано открытие 28 площадок общей площадью 155 тыс. кв. м, часть из которых реализуется под конкретного арендатора.

По данным на середину декабря, в Москве введено 556 тыс. кв. м офисов, что более чем вдвое превышает значение прошлого года, однако к моменту ввода для аренды было доступно лишь 120 тыс. кв. м из них. В результате доля свободных площадей активно снижается, в первую очередь в наиболее качественных объектах: если на конец 2020 года вакантность в классе А достигала 12,6%, то сейчас — 10,4%. Отдельно стоит упомянуть деловой район «Москва-Сити», где доля свободных площадей в этом году стала минимальной за всю историю рынка и сейчас составляет 3,7%. Эти данные свидетельствуют о восстановлении спроса на офисы. Ожидается сохранение вакантности в классе А в Москве на уровне ниже 10% в будущем году.

Запрашиваемые ставки аренды в 2021 году в среднем оставались на прежнем уровне. В премиальных зданиях — 35–55 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), в классе А — 25–40 тыс. руб. за 1 кв. м в год, в классе В+ — 10–25 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Однако если еще в начале года собственники были более гибкими и предоставляли существенные скидки, то сейчас, на фоне сокращения доступного предложения на рынке, они меньше готовы идти на уступки, так что диапазон снижения ставок аренды стал существенно меньше.

### **Чего ждать в 2022 году**

В 2022 году активность на офисном рынке продолжит восстанавливаться, что отразится и на объеме сделок, который составит около 1,6 млн кв. м.

Ближайшее время будет периодом стабилизации и небольшого роста. В 2022 году будет наблюдаться увеличение ставок аренды на офисном рынке Москвы в пределах 10%, а недорогие блоки останутся только за пределами Третьего транспортного кольца.

На складском рынке в следующем году подавляющее большинство новых объектов будут строиться для конкретных клиентов и к моменту ввода в них будет доступно не более 5–10% новых площадей. Также ожидается рост арендных ставок в 2022 году. Вакантность на складском рынке Московского региона сохранится на минимальном уровне, практически в рамках статистической погрешности — около 0,3%.

Источник обзора: <https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>

## 4. Описание процесса оценки Объекта

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 24) оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

### 4.1. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Юридическая (законодательная) разрешенность**

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

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

### **Физическая возможность**

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

### **Экономическая целесообразность**

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

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

#### 1. Факторы влияния на спрос.

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

#### 2. Факторы, влияющие на предложение.

- Количество конкурирующих объектов.
- Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

#### 3. Основные характеристики конкурирующих объектов:

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

#### 4. Выбор целевого рынка.

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

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

### **Максимальная эффективность (доходность)**

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

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Вывод по наиболее эффективному использованию**

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

## 4.2. Определение стоимости Объекта с применением доходного подхода

### 4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода

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

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

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

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

Существует два основных метода доходного подхода:

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

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

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

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

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

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

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

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

$C_0$  – стоимость объекта;

$C$  – денежный поток периода  $t$ ;

$I$  – ставка дисконтирования денежного потока периода  $t$ ;

$M$  – стоимость реверсии.

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

$$M = \text{ЧОД} / K, \text{ где}$$

**M** – стоимость реверсии;

**ЧОД** – чистый операционный доход;

**K** – ставка капитализации для объекта.

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

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

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

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

**C<sub>дох</sub>** – справедливая стоимость недвижимости, полученная в рамках доходного подхода, ден. ед.;

**I<sub>чод</sub>** – чистый операционный доход от Объекта оценки, ден. ед.;

**R** – коэффициент капитализации, доли ед.

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

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

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

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

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

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

Операционные расходы (Eo) включают следующие статьи:

- постоянные расходы – расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта, некоторые эксплуатационные расходы.

- переменные расходы – расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемых объектов.
- резерв на замещение – величина средств, необходимых для замены и ремонта элементов с коротким сроком службы. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, для стабилизации расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств на покрытие предстоящих затрат. Причина создания подобного счета состоит в том, что с износом элементов собственник несет скрытые потери в доходе. Если эти потери не учитываются, то чистый операционный доход оказывается завышенным.

#### Расчет коэффициента капитализации

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

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

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

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

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

#### 4.2.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 15) доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

### 4.3. Определение стоимости Объекта с применением затратного подхода

#### 4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

Существуют следующие четыре метода определения текущей стоимости объектов недвижимости:

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

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

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

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

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

#### 4.3.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 18) затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

## 4.4. Определение стоимости Объекта с применением сравнительного подхода

### 4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

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

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

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

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

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

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

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

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

$P_i$  – цена аналога  $i$ , ден. ед.;

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

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

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

#### Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.2. Применимость подхода и выбор метода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 12) сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиками были проанализированы следующие источники информации:

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

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

Для расчета стоимости оцениваемого объекта Оценщики применяли метод сравнения продаж.

#### 4.4.3. Описание этапов оценки

Основные этапы оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

- Изучение рынка нежилых помещений города Москвы.
- Отбор предложений на продажу объектов-аналогов оцениваемого объекта.
- Сбор информации по каждому отобранному объекту о запрашиваемой цене, характеристиках и т. п.
- Подбор подходящих единиц измерения.
- Анализ и сравнение каждого аналога с оцениваемым объектом по объему передаваемых прав, по времени продажи, по месторасположению, по характеристикам и условиям продажи.
- Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя справедливой стоимости единицы площади.
- Определение справедливой стоимости Объекта.

#### 4.4.4. Выбор аналогов и основных ценообразующих параметров

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

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

Ниже представлены объекты-аналоги объекта оценки.

Рис. 8. Источник информации об объекте-аналоге № 1

https://zдание.info/2385/2402/object/88810

ПРОДАЖА - АРЕНДА - СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ - БИЗНЕС ЦЕНТРЫ - ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ - НОВОСТИ - ОБЗОРЫ - ЕЩЕ

**Zdanie.info** КОММЕРЧЕСКАЯ НЕВВИДИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

ТОП-5

zдание.info > Продажа зданий > Другие здания > Продажа здания под автосервис, м. Шоссе Энтузиастов

**ПРОДАЖА ЗДАНИЯ ПОД АВТОСЕРВИС, М. ШОССЕ ЭНТУЗИАСТОВ** лот № 88810

МОСКВА > ВАО > М ШОССЕ ЭНТУЗИАСТОВ > ПРОЕЗД ПЕРОВА ПОЛЯ 2-й, д 2А, СТР 1

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup> [P] \$ €	ЦЕНА ВСЕГО [P] \$ €
632 м <sup>2</sup>	₽ 47 468	₽ 30 000 000

Продается отдельно стоящее здание – работающий автосервис полного цикла. Здание находится в районе Перово. Ближайшие станции метро: Шоссе Энтузиастов, Перово. Адрес: Перова Поля 2-й пр-д, д. 2А, стр. 1. Первая линия домов.

Площадь здания – 632 кв.м (в собственности). Площадь земельного участка – 900 кв.м (в аренде на 25 лет).

В здании имеется слесарный цех, малярный цех с камерой для покраски, стенд сход-развал, шиномонтаж, мойка, офисные помещения.

В здании проведены центральные городские коммуникации: водоснабжение, канализация, теплоснабжение, телефон, интернет.

Подъездные пути к зданию асфальтированы. На прилегающей территории организована парковка для легкового транспорта.

Удобный заезд. Шаговая доступность от метро.

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Объект готов к работе
- ✓ Смешанная планировка
- ✓ Этаж — 1-2 из 2
- ✓ Высота потолков — 5 метров
- ✓ Система вентиляции — естественная
- ✓ Охрана — круглосуточная охрана
- ✓ Огороженная охраняемая территория
- ✓ Электроснабжение — мощность 100 кВт
- ✓ Один провайдер связи
- ✓ Доступ на объект только в рабочее время с 8.00 до 20.00
- ✓ Земельный участок 0,09 га

**Возможные варианты использования**

автосервис и СТО      здание с земельным участком      шиномонтаж

Участок у воды  
Участок под дачное строительство

Нежилые помещения в новостройках

Коттедж с отделкой  
Коттедж со всеми удобствами

### КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания: **НЕ УКАЗАНО**

Статус: **Собственник объекта**

**Сергей Александрович**

**+7 (903) 764-24-07**

Источник информации: <https://zдание.info/2385/2402/object/88810>

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г.

Рис. 9. Источник информации об объекте-аналоге № 2

https://zдание.info/2388/2479/object/439027

**Zdanie.info** КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ № лота или ключевое слово 🔍 [РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ](#) [ОПЛАТА](#)

**ТОП-5**

- Коттедж с отделкой  
Коттедж со всеми удобствами
- Коттедж на берегу водохранилища  
Коттедж со всеми удобствами
- Участок у воды  
Участок под дачное строительство
- Нежилые помещения в новостройках

zдание.info › Продажа помещений › Все помещения продажа › Продажа помещений | Москва и МО | Суздальская, 41

**ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ | МОСКВА И МО | СУЗДАЛЬСКАЯ, 40Г** лот № 439027  
МОСКВА, ВАО, М НОВОКОСИНО, УЛ СУЗДАЛЬСКАЯ, Д 40Г

смотреть 3 из 3 🔍увеличить

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup> ₪ \$ €	ЦЕНА ВСЕГО ₪ \$ €
1 530 м <sup>2</sup>	₪ 55 882	₪ 85 500 000

Предлагается на продажу в Москве, расположено в СВАО г.Москвы по адресу улица Суздальская дом 40Г. Данное помещение подходит для магазина, общепита, медицинского или фитнес центра, хостела/гостиницы, офиса, банка, производства. Площадь объекта 1530 кв.м.Объект расположен на 1-м этаже 4-этажного здания. Ближайшее метро - Новокосино, расстояние - 10 минут пешком. Доступная электрическая мощность - 50 кВт. Высота потолков - 3.4 м. Вход - отдельный. Стоимость помещения - 85 500 000 руб., или 55 882 за 1 кв.м. Помещение находится на первой линии. Недалеко находится остановка общественного транспорта. Рядом с помещением имеется достаточно интенсивный пешеходный трафик. Помещение хорошо видно со стороны улицы. Возможно размещение рекламных вывесок. Помещение находится в густонаселенном жилом массиве. Вокруг имеется развитая и уже сложившаяся инфраструктура. Имеется неорганизованная парковка. Есть выделенная парковка. Панорамные окна. Помещение имеет зальную планировку. Имеется официальная

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

**Позвонить** **Отправить запрос**

Компания: **WESTFIELD PROPERTIES**

Статус: **Агентство недвижимости**

+74952302491

Источник информации: <https://zдание.info/2388/2479/object/439027>

Рис. 10. Источник информации об объекте-аналоге № 3

The screenshot shows a real estate listing on the Zdanie.info website. The main listing is for a commercial property located at Хвалынский бульвар, 7/11к1, Moscow. The listing includes a large photo of the building's exterior with a sign for 'КУРТКИ - ПУХОВИКИ' and a smaller photo of the interior. The listing details are as follows:

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
674 м <sup>2</sup>	Р 57 864	Р 39 000 000

The description of the property states: "Предлагается на продажу готовый арендный бизнес, помещение свободного назначения в жилом доме в городе Москва, ВАО, по адресу бульвар Хвалынский дом 7/11к1. Сетевой Различные арендаторы Фикс прайс. Текущий месячный арендный поток - 380 000 руб. Окупаемость данного арендного бизнеса - 8 лет и 7 месяцев. Площадь помещения = 674 кв.м. Ближайшая станция метро - Лермонтовский проспект, расстояние до метро - 10 минут пешком. Помещение расположено на -1-м этаже 9-этажного здания. Размер установленной электрической мощности - 55 кВт. Высота потолков - 2.5 м. Вход - Отдельный. Стоимость объекта - 39 000 000 руб., или 57 864 руб. за 1 кв.м. Объект расположен на первой линии домов. Остановка городского транспорта расположена в непосредственной близости. Объект расположен на оживленной магистрали, вследствие чего есть высокий автомобильный трафик. Вокруг - интенсивный пешеходный трафик. Прекрасная видимость со стороны улицы. Есть возможность для размещения дополнительных рекламных вывесок. Объект находится в густонаселенном спальном районе с плотной жилой застройкой. Район расположения объекта имеет развитую и"

### КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить	Отправить запрос
Компания:	<b>BRIDGEFORD CAPITAL</b>
Статус:	Агентство недвижимости
	+7(495)127-31-26

Источник информации: <https://zdanie.info/2388/2479/object/497878>

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г.

Табл. 15. Объекты-аналоги

Характеристика	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Контактная информация		+7 (903) 764-24-07	+74952302491	+7(495)127-31-26
Адрес местоположения	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14	Москва › ВАО › м Шоссе Энтузиастов › проезд Перова Поля 2-й › д 2А, стр 1	Москва › ВАО › м Новокосино › ул Суздальская › д 40Г	Москва › ЮВАО › м Лермонтовский проспект › б-р Хвалынский › д 7/11, к 1
Локальное местоположение (удаленность от метро)	10 мин пешком от метро Улица 1905 года, 10 минут пешком.	Ближайшие станции метро: Шоссе Энтузиастов, Перово. 20 минут пешком.	Ближайшее метро - Новокосино, расстояние - 10 минут пешком.	Ближайшая станция метро - Лермонтовский проспект, расстояние до метро - 10 минут пешком.
Площадь здания, кв. м	260,4	632,0	1 530,0	674
Стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)		30 000 000	85 500 000	39 000 000
Стоимость объекта, руб. (без учета НДС)		25 000 000	71 250 000	32 500 000
Стоимость за 1 кв. м объекта, руб. (без учета НДС)		39 557	46 569	48 220
Дата продажи (предложения)	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.
Назначение помещения	Производственно-складское	Здание под автосервис	Данное помещение подходит для магазина, общепита, медицинского или фитнес центра, хостела/гостиницы, офиса, банка, производства.	Помещение свободного назначения
Состояние помещения	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Источник информации: анализ Оценщиков

#### 4.4.5. Корректировка цен аналогов и расчет справедливой стоимости

##### Методика корректировки

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

##### Торг

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

Корректировка на снижение цены во время торга была определена Оценщиками на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода» (таблица 187, стр. 311) с учетом текущего состояния рынка производственно-складской недвижимости города Москвы и составила 11,9% (универсальные производственно-складские объекты).

##### Условия рынка

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

##### Передаваемые права

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

##### Условия финансирования

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

##### Корректировка на местоположение

Данная корректировка учитывает аспекты, связанные с местоположением недвижимости, такие как престижность, транспортная доступность, экологическая привлекательность, инфраструктура. Все объект оценки и объекты-аналоги расположены в относительной близости друг от друга. Внесение корректировки не требуется.

##### Корректировка на удаленность от метро

Данная корректировка была определена на основании исследования НОК «Основа» (источник информации: <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>).

Табл. 16. Корректировка на удаленность от метро

Время в пути до метро	До 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	Более 10 минут транспортом
До 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16

Время в пути до метро	До 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортов	Более 10 минут транспортом
5-10 минут транспортов	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
Более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник информации: <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

### Корректировка на площадь помещения

Корректировка на снижение цены во время торга была определена Оценщиками на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода» (таблица 103, стр. 184).

Табл. 17. Корректировка на площадь помещения

		г. Москва						
Площадь кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	20000
Объект оценки	0-300	1,00	1,16	1,20	1,57	1,81	2,00	2,09
	300-500	0,86	1,00	1,10	1,36	1,58	1,73	1,81
	500-1000	0,78	0,91	1,00	1,23	1,42	1,57	1,64
	1000-5000	0,64	0,74	0,81	1,00	1,15	1,23	1,33
	5000-10000	0,55	0,54	0,71	0,87	1,00	1,11	1,16
	10000-20000	0,50	0,58	0,54	0,78	0,90	1,00	1,04
	20000	0,48	0,55	0,61	0,75	0,86	0,96	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода (таблица 72, стр. 192)

### Корректировка на качество отделки

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

Данная поправка была определена Оценщиками на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода» (таблица 146, стр. 255).

Табл. 18. Корректировка на качество отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,18	1,17	1,20

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение цены объекта без отделки либо “требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0.80	0.83
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,18	1.16	1.20
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0.81	0,80	0.83

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода (таблица 146, стр. 255)

### Остальные корректировки

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

### Веса аналогов

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

### Расчет справедливой стоимости Объекта оценки

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

Табл. 19. Оценка стоимости объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14	Москва › ВАО › м Шоссе Энтузиастов › проезд Перова Поля 2-й › д 2А, стр 1	Москва › ВАО › м Новокосино › ул Суздальская › д 40Г	Москва › ЮВАО › м Лермонтовский проспект › б-р Хвальныйский › д 7/11, к 1
Стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)		30 000 000	85 500 000	39 000 000
Стоимость объекта, руб. (без учета НДС)		25 000 000	71 250 000	32 500 000
Площадь, кв. м	260,4	632	1 530	674
Стоимость за 1 кв. м объекта, руб. (без учета НДС)	Подлежит определению	39 557	46 569	48 220
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		-11,9	-11,9	-11,9
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		34 849,7	41 027,0	42 481,5
Дата оценки / Дата (предложения)	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		34 849,7	41 027,0	42 481,5
Назначение здания	Производственно-складское	Здание под автосервис	Данное помещение подходит для магазина, общепита, медицинского или фитнес центра, хостела/гостиницы, офиса, банка, производства.	Помещение свободного назначения
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		34 849,7	41 027,0	42 481,5
Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		34 849,7	41 027,0	42 481,5
Вид права на земельный участок	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		34 849,7	41 027,0	42 481,5
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		34 849,7	41 027,0	42 481,5
Место нахождения	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14	Москва > ВАО > м Шоссе Энтузиастов > проезд Перова Поля 2-й > д 2А, стр 1	Москва > ВАО > м Новокосино > ул Суздальская > д 40Г	Москва > ЮВАО > м Лермонтовский проспект > б-р Хвалынский > д 7/11, к 1

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Локальное местоположение (удаленность от метро)	10 мин пешком от метро Улица 1905 года, 10 минут пешком.	Ближайшие станции метро: Шоссе Энтузиастов, Перово. 20 минут пешком.	Ближайшее метро - Новокосино, расстояние - 10 минут пешком.	Ближайшая станция метро - Лермонтовский проспект, расстояние до метро - 10 минут пешком.
Корректировка, %		15	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		40 077,1	41 027,0	42 481,5
Площадь, кв. м	260,4	632	1 530	674
Корректировка, %		10	15	10
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		44 084,8	47 181,0	46 729,6
Состояние помещения	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		-18	-18	-18
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		36 149,6	38 688,4	38 318,3
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		36 149,6	38 688,4	38 318,3
Прочие особенности	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		36 149,6	38 688,4	38 318,3
Общая корректировка в % от цены предложения		9	17	21
Весовой коэффициент		0,407	0,316	0,277
Стоимость 1 кв. м общей площади Объекта, руб.	37 553,8			
<b>Справедливая стоимость Объекта, руб.</b>	<b>9 779 000,98</b>			

Источник информации: расчеты Оценщиков

Таким образом, согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г., составляет (без учета НДС) **9 779 000,98 руб.** (*Девять миллионов семьсот семьдесят девять тысяч рублей 98 копеек*).

#### **4.5. Согласование результатов оценки**

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

## 5. Заключение и выводы о стоимости

Согласно Федеральному стандарту оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (пункт 14), итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

*Таким образом, с учетом округления до трех значащих цифр, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г., с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 03.02.2022 г., составляет (без учета НДС)*

**9 780 000,00 руб. (Девять миллионов семьсот восемьдесят тысяч рублей 00 копеек).**

Оценщик



Бурдюгов В. В.

Оценщик



Григорян Г. Р.

03 февраля 2022 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 №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

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

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

Международные Стандарты Оценки, 2011 г., Лондон, Великобритания.

Европейские стандарты оценки, 2009. Шестое издание. Пер. с англ. А.И. Артеменкова, И.Л. Артеменкова. М., 2010.

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

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

Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

Копия выписки из технического паспорта на здание.

Копия договора аренды земельного участка.

Копия акта осмотра помещения.

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

## Приложение 1. Копии документов Оценщиков



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

Числовой бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-80-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

26.04.2021 № 07-02401/21

на № б/п от 16.04.2021

Исполнительному директору  
Ассоциации «Русское общество  
оценщиков»

Заякину С.Д.

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

### ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков**

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

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

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







**Ренессанс.**  
СТРАХОВАНИЕ

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

**Номер:** 001PIL-546571/2021

**СТРАХОВЩИК:** АО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001  
115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12.  
Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 22.09.2020г. бессрочно

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Григорян Гарегин Рафаэлович,  
паспорт 46 16 378867, выдан 26.10.2016г. ТП № 2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское. ИНН 504009619639  
140007, Московская обл., г. Люберцы, ул. Урицкого, д.3, кв. 55

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):** с «28» июня 2021 г. по «27» июня 2022 г.  
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).  
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

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

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

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

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

**ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ:** 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 2021 года.  
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «10» июня 2021 года.

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ**

- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования
- Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что
  - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., 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, объединяющих страховые организации, утв. Решением КВН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КВНН1-24
  - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
  - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
- Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращениях, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
- Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

**СТРАХОВЩИК:** АО «Группа Ренессанс Страхование»  
От Страховщика: /Тайсенко А.В./  
(Доверенность №2020/882 от 05/06/2020г.)  
МП

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Григорян Гарегин Рафаэлович  
подпись



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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бурдюгова Вячеслава Владимировича

(Ф.И.О. заявителя или лица, владеющего идентификационным номером)

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(Ф.И.О. заявителя)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 15 лет

Общий стаж: 26 лет

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

1. Диплом №ПН 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: С момента включения в реестр членов РОО по 30.08.2021 мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30 августа 2021 г.

Дата составления выписки 30 августа 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюрников

М.П.







<b>Ренессанс.</b> СТРАХОВАНИЕ	<b>ДОГОВОР (ПОЛИС)</b> <b>ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА</b>
Номер:	001PIL-546572/2021
СТРАХОВЩИК:	АО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12. Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 22.09.2020г, бессрочно
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Бурдюгов Вячеслав Владимирович</b> , 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):	<b>с «28» июня 2021 г. по «27» июня 2022 г.</b> Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренной настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора АО «Группа Ренессанс Страхование», №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.
ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ:	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):	<b>10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей</b> 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:	<b>5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.</b> Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2021 года.
СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ	Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «10» июня 2021 года. - 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., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять. - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018г. №КФН1-24. - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе). Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страхового случая и иных обращениях, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе). - условия франшизы, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.
СТРАХОВЩИК: АО «Группа Ренессанс Страхование»	СТРАХОВАТЕЛЬ: <b>Бурдюгов Вячеслав Владимирович</b>
От Страховщика: Гайденко А.В. (Доверенность №2020/682 от 05/06/2020г.) М.П.	 подпись



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

<b>Номер Договора</b>	<b>001PIL-543125/2021</b>
<b>Страховщик</b>	АО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12. Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 22.09.2020г.
<b>Страхователь</b>	ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зд. пом.1, комн. 5,9.
<b>Предмет Договора</b>	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).
<b>Период страхования (срок действия Договора)</b>	<b>с «15» апреля 2021 г. по «14» апреля 2022 г.</b> 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.
<b>Ретроактивный период</b>	- 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.
<b>Лимит ответственности Страховщика</b>	<b>100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей</b> 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.
<b>Франшиза (безусловная)</b>	<b>0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.</b>
<b>Страховая премия, порядок оплаты</b>	<b>35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей.</b> Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» апреля 2021 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.

Ренессанс.  
СТРАХОВАНИЕ

**Условия страхования**

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.

В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор.

**Объект страхования**

Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховой случай**

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

**Выгодоприобретатели**

Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третьи лица, которым причинен вред, в связи с осуществлением Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), оценочной деятельности.

**Объем страхового покрытия**

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:

- 1) Реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц;
- 2) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;
- 3) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
- 4) Расходы по ведению в судебных органах дел о возмещении причиненного ущерба по предполагаемым страховым случаям, в том числе, расходы на оплату адвокатов, в размере, оговоренном в договоре страхования;

Расходы, указанные в п.п. 3-4 настоящего Раздела, возмещаются Страховщиком только при условии, что они были произведены Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) во исполнение письменных указаний Страховщика, или с его письменного согласия, в размере, не превышающем 10% от суммы реального ущерба.

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-543125/2021

2

**РЕНЕССАНС.**  
СТРАХОВАНИЕ

**Исключения из  
страхового покрытия**

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

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

**Изменение условий  
Договора**

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

**Специальные условия и  
оговорки**

1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.

2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что:

- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять.

- в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24.

- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;

- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре.

Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре.

3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в г. Москве 06 апреля 2021 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

**Приложения:**

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

**АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

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

**Страхователь:** ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380  
КПП770501001, ОГРН 5147746403239.  
Место нахождения: 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9.  
р/с 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва  
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593 тел. +7 495 646-0462

**Страховщик:**  
(Евсеев А.В., на основании доверенности №2020/682 от 05.06.2020г.)

М.П.

Договор (Правила) страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-543125-2021

**Страхователь:**  
(Смирнов И.П. генеральный директор на основании Устава)  
ФИО, должность, основание полномочий  
М.П.

## Приложение 2. Копии документов на Объект оценки

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 5

ФГИС ЕГРН							
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 26.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
<b>Помещение</b>							
<small>(вид объекта недвижимости)</small>							
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____						
26.10.2018 № 99/2018/210974697	Всего разделов: _____						
Кадастровый номер:	77:01:0004037:3587						
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004037						
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 144826, Инвентарный номер: 788/3						
Адрес:	г.Москва, ул.Звенигородская 2-я, д.13, стр.14						
Площадь:	260,4						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	14930536,57						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>					
М.П.							

file:///C:/Users/Ilexa/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.053/kv\_1de6691a-43a5-470a-8... 30.10.2018

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 5

Помещение							
<small>(код объекта недвижимости)</small>							
Лист № _____	Раздела I _____						
Всего листов раздела I: _____							
Всего разделов: _____							
Всего листов выписки: _____							
26.10.2018 № 99/2018/210974697							
Кадастровый номер:	77:01:0004037:3587						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004037:1040						
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют						
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:							
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют						
Сведения о кадастровом инженере:							
данные отсутствуют							
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>					

М.П.

file:///C:/Users/Леха/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.053/kv\_1de6691a-43a5-470a-8... 30.10.2018

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 5

Помещение		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
26.10.2018 № 99/2018/210974697		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0004037:3587
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"	
Особые отметки:	этпж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 4 В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0004037:3587 отдан приоритет. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0004037:2126 присвоен статус «Архивный». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Берестов Алексей Сергеевич	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/Леха/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.053/kv\_1de6691a-43a5-470a-8... 30.10.2018

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 200,7 кв. метров, этпж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение	
(объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
26.10.2018 № 99/2018/210974697	
Кадастровый номер: _____	
77:01:0004037:3587	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Компания Панавто", ИНН: 7717094870
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-01/30-184/2001-10339 от 29.11.2001
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. 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:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/Леха/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.053/kv\_1de6691a-43a5-470a-8... 30.10.2018

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г.

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 788/3 Литер -  
по состоянию на 19.11.2002 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предьдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	04301017		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	2-я Звенигородская ул.		
Дом	13	Корп.	-
		Строение	14
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	831,8	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1940
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3
технического этажа	-	Подземных этажей	-
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	177,3
других помещений	-	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	340	Нежилая площадь (кв.м.)	831,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	-



02 10 09 0165109

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "Компания ПАНАВТО"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	260,4	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	260,4
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 14.08.2006г. N 1018382.

Начальник ТБТИ

Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н. И. Курочкина

10.12.2009 Подпись

Исполнитель

Сорокина О.И.

10.12.2009 Подпись

Руководитель группы по инвентаризации  
строений и сооружений  
Фалеева Н.А.



Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.14

стр. 1

Помещение N I Тип: Производственные  
Последнее обследование 19.10.1999

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	цех	250,4	250,4					350
	2	умывальная	7,0			7,0			
	3	уборная	1,5			1,5			
	4	уборная	1,5			1,5			
Итого по помещению			260,4	250,4	10,0				
---Нежилые помещения всего			260,4	250,4	10,0				
в т.ч. Производствен.			260,4	250,4	10,0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
14.08.2006г. N 1018382.

Экспликация на 1 странице

10.12.2009 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Сорокина О.И.

93 10 007465

Руководитель группы по инвентаризации  
строений и сооружений  
Фалеева Н.А.

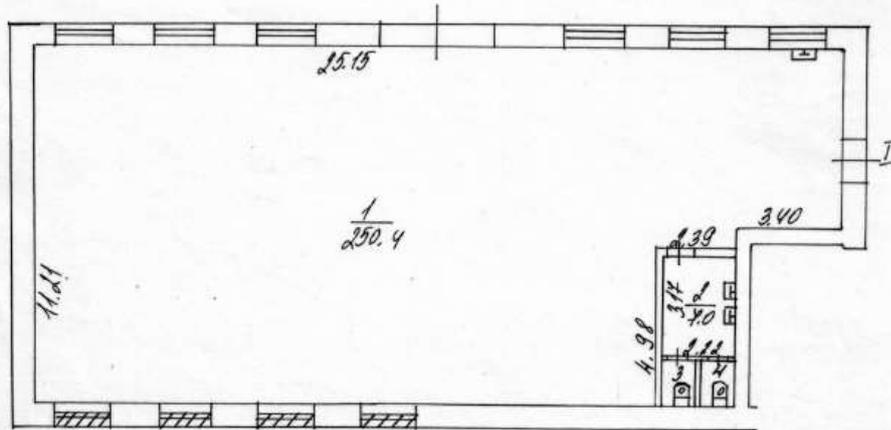
2 Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 10 09 0165104

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: г. Москва, Звенигородская ул.  
наименование ул. (проспект, бульвар, и т.д.)  
 домовл. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 13  
нужно подчеркнуть  
 корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) 14  
нужно подчеркнуть  
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) I  
 квартал № 788/3 ЧАО г. Москвы

1 й ЭТАЖ



② Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений  
 Фалева Н. А.  
 93-4465

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 19 " \_\_\_\_\_ 10 \_\_\_\_\_ 19 200 99 г.  
 Исполнитель Сорокина О.В.  
 Проверил \_\_\_\_\_  
 " 4 " \_\_\_\_\_ 12 \_\_\_\_\_ 200 9 г.

Масштаб 1:200

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 260,4 кв. метров, этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 4, кадастровый номер: 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-053949 от 04.04.2019 г.

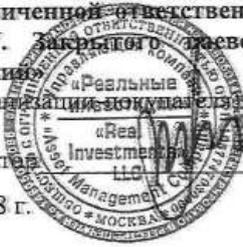
АКТ  
ОСМОТРА ПОМЕЩЕНИЯ

УТВЕРЖДАЮ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. ~~Закрытого~~ паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» (наименование организации-покупателя)

Генеральный директор  К.А. Асеев

"26" октября 2018 г.



М.П.

УТВЕРЖДАЮ

Акционерное Общество «Компания ПАНАВТО» (наименование организации-продавца)

Представитель по доверенности  Петухова Ю.В.

"26" октября 2018 г.

М.П.



Место составления акта: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д.13, стр.14

Представитель ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский».

Главный Инженер А.В.Лосянович.

(указываются Ф.И.О., должность, указывается наименование организации-покупателя)

действующий на основании Распоряжения генерального директора № 12 от 25 октября 2018 года,

Представитель продавца АО «Компания ПАНАВТО».

Митин Александр Сергеевич, инженер по эксплуатации

(указываются Ф.И.О., должность, наименование организации-продавца)

действующий на основании \_\_\_\_\_,

"26" октября 2018 г. произвели осмотр нежилого помещения общей площадью 260,4 квадратных метров, этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, кадастровый номер 77:01:0004037:3587, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д.13, стр.14 (далее – Помещение)

и установили следующее:

1. Помещение принадлежит АО «Компания ПАНАВТО» на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилого недвижимого имущества от 05.07.2001 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 ноября 2001 года сделана запись регистрации № 77-01/30-184/2001-10339.

2. Помещение расположено в Здании на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004037:19, площадью 0,0034 га (в габаритах Здания), находящемся у АО «Компания ПАНАВТО» на праве аренды: договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №М-01-026003 от 27 февраля 2004 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № 77-01/05-11/2004-1120 от 08.12.2004.

3. Данные о технической документации помещения

(указываются реквизиты технического паспорта помещения и др.).

- Выписка ЕГРП по состоянию на 13.10.2014..
- Документы БТИ (Технический паспорт, Экспликация, поэтажный план).
- Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №М-01-026003 от 27 февраля 2004 года.

4. Характеристика помещения согласно технической документации (указываются технические характеристики помещения согласно технической документации).

- Производственное.

5. При осмотре помещения установлено следующее:

- установлены 2 (две) перегородки из кирпича, не отраженные в экспликации на Помещение. В помещении отсутствует подключение к системам ИТ, телефонной связи, к системам отопления, вентиляции и кондиционирования, электрическим сетям (присутствует неопределенная электрическая сеть). Отсутствует разводка электрики по помещению. Существует щель на соединении потолка и наружных стен, отслоение штукатурки.

6. Настоящий Акт составлен в количестве 3 (трех) экземпляров.

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

Представитель Покупателя \_\_\_\_\_ (А.В. Лосянович)

АО «Компания ПАНАВТО»

Представитель Продавца \_\_\_\_\_ (А.С. Митин)



ВХ. № 367  
16.02.2019

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

№	М	-	0	1	-	0	5	3	9	4	9
(Номер договора)											
0	4	0	4	2	0	1	9				
(Число)				(Месяц)				(Год)			
77:01:0004037:19											
(Кадастровый №)											
01/02/08396											
(Условный №)											



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Викторова Виктора, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 16 января 2018 г., зарегистрированной в реестре за № 77/04-017/2018-14-353, с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»** Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» под управлением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» (ООО «УК «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»)), именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращениями ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» от 27 февраля 2019 г. № 33-5-22724/19-(0)-0, от 28 февраля 2019 г. № 33-5-22858/19-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

Арендатору 1 – для эксплуатации помещения в здании под производственные цели в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

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

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

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

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

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

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

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

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 27 февраля 2068 г.

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

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

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

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

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

##### **Арендаторам:**

4.1. Использовать Участок в соответствии с целью предоставления.

4.2. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из 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, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

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

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

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

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

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

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

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

### Арендаторы имеют право:

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

### Арендаторы обязаны:

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

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

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

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

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

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

**Арендодатель обязан:**

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

Установленный абзацем первым пункта 6.8 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок соответствующий Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если соответствующим Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.\*

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

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

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

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

8.2. До истечения срока действия Договора Арендаторы обязаны принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

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

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

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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.

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

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

**12. ПОДПИСИ СТОРОН**

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

**От Арендодателя:**

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

«          »            201\_ года  
 м.п.

**От Арендатора 1:**

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

«          »            201\_ года  
 А.А. Асеев

Приложение 1 к Договору  
 М-01- 053949  
 от «04» апреля 2019 г.

(полное наименование органа регистрации прав)

**Раздел 1**

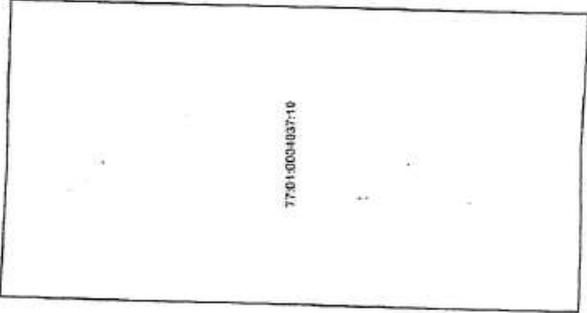
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

**Земельный участок**

Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
(на объект недвижимости)			
Кадастровый номер:	<u>77:01:0004037:19</u>		
Номер кадастрового квартала:	<u>77:01:0004037</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>01.01.2007</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, 2-я Звенигородская улица, вл 13, стр 14		
Площадь:	<u>340 +/- кв. м</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>10445932.20</u>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>77:01:0004037:1040, 77:01:0004037:1032</u>		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	эксплуатации части здания под производственные цели; эксплуатации части здания под производственные цели		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.		
Получатель выписки:			
(наименование должности)		(подпись)	(подпись, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 3  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
<small>(без объекта недвижимости)</small>	
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>77:01:0004037:19</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
<small>(полное наименование местности)</small>	<small>(полное наименование местности)</small>
<small>(полное наименование местности)</small>	<small>(полное наименование местности)</small>

М.П.

Приложение 2 к Договору  
№ М-01- 053949  
от «04» апреля 2019 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01- 053949**

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

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

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

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

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

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

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)  
Расчетный счет № 40101810045250010041  
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО  
БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105022028001120,  
ОКТМО 45 380 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года  
ФЛС № М-01- 053949 -001. НДС не облагается.

**4. ПРИМЕЧАНИЕ**

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

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

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Арендодателя:**

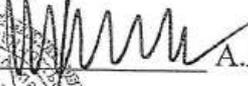
Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и  
земельно-правовых отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

**От Арендатора 1:**

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

  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ года  
м.п.



  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ года

Приложение 3 к Договору  
 № М-01- 053949  
 от «04» апреля 2019 г.

**Перечень лиц, вступивших в Договор аренды**

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

**От Арендодателя:**

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

  
 «    » \_\_\_\_\_ 201\_ года  
 М.П.

## Приложение 3. Фотографии Объекта оценки











Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

89 (Восемьдесят девять) лист 06



Генеральный директор  
ООО «Центр корпоративных решений»



Г.Р. Григорян