ООО «Центр корпоративных решений»
119049, Москва, 1-й Люсиновский пер., д. 3Б
тел./факс (495) 646-04-62, info@cs-center.ru, www.cs-center.ru

ОТЧЕТ № 210506

об оценке справедливой стоимости права общей долевой собственности в размере 496/1000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15. Площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-033039 от 28.04.2007 г.

Исполнитель:	**ООО «Центр корпоративных решений»**
Заказчик:	**ООО « УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»**
Дата оценки:	**13 мая 2021 г.**
Дата составления отчета:	**13 мая 2021 г.**

Москва, 2021 г.

ООО «Центр корпоративных решений»
119049, Москва, 1-й Люсиновский пер., д. 3Б
тел./факс (495) 646-04-62, info@cs-center.ru, www.cs-center.ru

Заключение об оценке

Генеральному директору

ООО "УК "Реальные инвестиции" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Краснопресненский"

А. А. Асееву

Уважаемый Андрей Алексеевич!

На основании Договора об оценке №ОЦ0902-04 от 23 марта 2009 года и Задания на оценку №ОЦ0902-04/ДС59 от 13 мая 2021 г., оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости права общей долевой собственности в размере 496/1000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15. Площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-033039 от 28.04.2007 г.

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором, профессиональными стандартами и правилами оценки, а также действующим российским законодательством. Отчет составлен в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации. Оценка проведена по состоянию на 13 мая 2021 г. Датой составления Отчета является 13 мая 2021 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский».

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

По мнению Оценщиков, справедливая стоимость права общей долевой собственности в размере 496/1000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15. Площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-033039 от 28.04.2007 г., по состоянию на 13.05.2021 г. составляет:

526 434 885,00 (Пятьсот двадцать шесть миллионов четыреста тридцать четыре тысячи восемьсот восемьдесят пять рублей 00 копеек) без учета НДС.

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

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 13.05.2021г. При этом использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов фонда допускается, если с даты составления указанного отчета - 13.05.2021 г. прошло не более 6 месяцев.

13 мая 2021 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений» Г. Р. Григорян

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 6
1.1. Основные факты и выводы 6
1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 6
1.1.2. Цель оценки 6
1.1.3. Вид стоимости 6
1.1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 6
1.1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки 7
1.1.6. Основание для проведения оценки 7
1.1.7. Дата осмотра 7
1.1.8. Дата оценки 7
1.1.9. Дата составления отчета 7
1.1.10. Курс доллара США 7
1.2. Задание на оценку 8
1.3. Заявление о соответствии 9
1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 9
1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках 9
1.5.1. Сведения о Заказчике 9
1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора 9
1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор 11
1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах) 11
1.6. Допущения и ограничительные условия 11
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности 12
1.8. Обоснование использования вышеуказанных стандартов оценки 13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
2.1. Анализ достаточности и достоверности информации 14
2.1.1. Анализ достаточности информации 14
2.1.2. Анализ достоверности информации 14
2.2. Описание оцениваемого имущества 15
2.2.1. Место нахождения объекта оценки 15
2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 18
2.3.1. Состав объекта оценки 18
2.3.2. Сведения об износе и устареваниях Объектов 19
2.3.3. Правовой статус объекта оценки 20
2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки 20
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21
3.1. Анализ макроэкономического развития России 21
3.2. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по III квартала 2020 года 28
3.3. Обзор рынка нежилых зданий г. Москвы 34
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 44

4.1. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования ... 44
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ... 46
5.1. Определение стоимости Объекта с применением доходного подхода ... 46
5.1.1. Методология оценки с применением доходного подхода ... 46
5.1.2. Применимость доходного подхода ... 46
5.1.3. Описание этапов оценки ... 47
5.1.4. Оценка потенциального валового дохода ... 47
5.1.5. Анализ расходов ... 47
5.1.6. Методика расчета коэффициента капитализации ... 48
5.1.7. Определение стоимости Объекта с применением затратного подхода ... 51
5.1.8. Методология оценки с применением затратного подхода ... 51
5.2. Применимость подхода ... 52
5.2.1. Описание этапов оценки ... 52
5.2.2. Расчет восстановительной стоимости площадок с использованием сборника УПСС ... 53
5.2.3. Определение износа ... 55
5.2.4. Расчет стоимости замещения Объекта ... 62
5.2.5. Определение стоимости права аренды земельного участка ... 62
5.2.6. Определение справедливой стоимости нежилого здания с учетом земельного участка ... 62
5.3. Определение стоимости Объекта с применением сравнительного подхода ... 63
5.3.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода ... 63
5.3.2. Применимость сравнительного подхода ... 63
5.3.3. Описание этапов оценки ... 63
5.3.4. Выбор объектов аналогов ... 63
5.3.5. Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировок ... 68
5.3.6. Обоснование применяемых корректировок ... 70
5.3.7. Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов ... 70
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ... 72
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОЛИ ... 73
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ ... 74
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ... 75
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ ... 76
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ... 89
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ ... 136

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит право общей долевой собственности в размере 496/1000 (далее – Доля) на здание общей площадью 6806,1 кв. м, этаж подвал, 1, 2, 3, 4, 5, номера на поэтажном плане: этаж а l - комнаты Б, В; помещение VII - комнаты с 1 по 26; подвал - комнаты А, Б, Г; помещение I - комнаты с 1 по 6; помещение II - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 22; этаж 1 - комнаты а 1, б 1, а, А, Б, б, В, в; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комнаты с 1 по 6; помещение VI - комнаты с 1 по 8; этаж 2 - комнаты Б, В; помещение VIII - комнаты 1, с 3 по 9, 10в, 10г, с 16 по 23, с 32 по 38; этаж 3 - комнаты Б, В; помещение IX - комнаты с 1 по 11; этаж 4 - комнаты Б, В; помещение X - комнаты с 1 по 11; этаж 5 - комнаты Б, В; помещение XI - комнаты с 1 по 11, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 15 с учетом стоимости прав на земельный участок, на котором находится здание (далее – Объект).

1.1.2. Цель оценки

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – стандарт МСФО 13) для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский».

1.1.3. Вид стоимости

В результате оценки была определена справедливая стоимость объекта на основании стандарта 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.

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

Затратный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием затратного подхода, стоимость Объекта без учета НДС составляет

794 876 684,97 (Семьсот девяносто четыре миллиона восемьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот восемьдесят четыре рубля 97 копеек).

Доходный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием доходного подхода, стоимость Объекта без учета НДС составляет

589 268 188,62 (Пятьсот восемьдесят девять миллионов двести шестьдесят восемь тысяч сто восемьдесят восемь рублей 62 копейки).

Сравнительный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость Объекта без учета НДС составляет

1 223 509 070,04 (Один миллиард двести двадцать три миллиона пятьсот девять тысяч семьдесят рублей 04 копейки).

1.1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость Объекта по состоянию на 13.05.2021 г. без учета НДС составляет

1 117 221 743,00 (Один миллиард сто семнадцать миллионов двести двадцать одна тысяча семьсот сорок три рубля 00 копеек).

Справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 оцениваемой Доли в праве собственности на Объект без учета НДС составляет

526 434 885,00 (Пятьсот двадцать шесть миллионов четыреста тридцать четыре тысячи восемьсот восемьдесят пять рублей 00 копеек).

1.1.6. Основание для проведения оценки

Оценка была проведена на основании договора об оценке №ОЦ0902-04 от 23 марта 2009 года и Задания на оценку №ОЦ0902-04/ДС59 от 13 мая 2021 г.

1.1.7. Дата осмотра

Дата осмотра объекта оценки 13.05.2021г.

1.1.8. Дата оценки

Датой проведения оценки является 13.05.2021 г. Все расчеты выполнены на дату проведения оценки.

1.1.9. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 13 мая 2021 г.

1.1.10. Курс доллара США

Курс доллара США на дату оценки - 74,37 руб. за 1 доллар США.

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС59

г. Москва «13» мая 2021 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/ДС59 от 13.05.2021 г.

Объект оценки	Право общей долевой собственности в размере 496/1000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15. Площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-033039 от 28.04.2007 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с 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	13.05.2021 г.
Срок проведения оценки	до 13.05.2021 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:

МП

От имени Исполнителя:

Г.Р. Григорян

МП

1.3. Заявление о соответствии

Подписавшие данный отчет (далее – Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал помощи в подготовке отчета.

1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

1.5.1. Сведения о Заказчике

Табл. 1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»
Полное наименование	1057747030000 от 17.05.2005 г.
ОГРН, дата присвоения ОГРН	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская д. 13
Место нахождения	ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Краснопресненский»

Источник информации: данные Заказчика

1.5.2. 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	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б
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», полис № 001PIL-501445/2020, от 22.06.2020 г., срок действия полиса: с 28.06.2020 г. по 27.06.2021 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.	Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-501583/2020, от 22.06.2020 г., срок действия полиса: с 28.06.2020 г. по 27.06.2021 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 02.2007 г.	Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2005 г.

Источник информации: данные Оценщиков

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

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

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

Табл. 3. Сведения о юридическом лице

Наименование	Расшифровка
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
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: данные Оценщиков

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

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

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

1.6. Допущения и ограничительные условия

Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки:

- Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая была предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее — Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее — Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая была получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная.
- Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
- Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору.
- Исходные данные, которые использовались Оценщиком при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
- От Оценщика не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Все заключения Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки базируются основании визуального осмотра и информации, предоставленной Заказчиком (копии всех документов представлены в Приложении к Отчету).
- В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

- 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 Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)".

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

Настоящий отчет составлен в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

1.8. Обоснование использования вышеуказанных стандартов оценки

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) и Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» используются оценщиками в соответствии с требованиями ст. 15 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 16.07.1998 г. с изменениями и дополнениями на дату оценки.

Применение стандарта IFRS 13 обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки.

2. Описание объекта оценки

2.1. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 11 ФСО №1 следует учитывать полноту и достоверность исходной информации.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

2.1.1. Анализ достаточности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации и документов:

- копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АМ № 343078 от 30.12.2010 г.;
- копия Справки о стоимости аренды по зданию;
- копия Справки об эксплуатационных расходах по зданию;
- копия Поэтажного плана от 06.05.2006 г.;
- копия Экспликации от 10.05.2006 г.;
- копия Договора аренды земельного участка № М-01-033-039 от 28.04.2007.

Копии хранится в архиве Оценщика.

Анализ перечня проведенных документов показал, что для расчета справедливой стоимости оцениваемых объектов имеются все необходимые данные. Копии Свидетельств о государственной регистрации права и копии кадастровых паспортов на квартиры представлены в Приложении 2.

2.1.2. Анализ достоверности информации

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня на оценку, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение: в рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения:

Анализ макроэкономического развития, обзор региона и рынка
https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/;

Географические карты

http://maps.google.ru/

http://wikimapia.org/

Используемые методики оценки и экономические показатели

http://www.ocenchik.ru/docs/65.html

http://www.ocenchik.ru/docs/63.html

http://www.raexpert.ru/

http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=finr

Информация, используемая в сравнительном подходе

Интернет порталы www.irn.ru;

материалы интернет портала IRN.RU;

журнал «Недвижимость и цены»;

газета «Из рук в руки» раздел «Недвижимость».

Информация, используемая в затратном подходе

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

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск № 112.

Информация используемая в доходном подходе

Интернет порталы cbonds.info; http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr;

копия Справки о стоимости аренды по зданию;

копия Справки об эксплуатационных расходах по зданию.

2.2. Описание оцениваемого имущества

2.2.1. Место нахождения объекта оценки

Экспертный осмотр Объекта и его близлежащих окрестностей произведен 13.05.2021г. Оценщиком в присутствии представителя Заказчика. В процессе проведения осмотра были сопоставлены данные предоставленные для оценки с фактическим состоянием Объекта, проведено фотографирование Объекта оценки.

В ходе проведения осмотра установлено:

- объект оценки находится в Центральном административном округе, муниципальный район «Пресненский», ближайшая станция метро - «Улица 1905 года», 10-15 мин. пешком;
- транспортная доступность - подъезд к объекту оценки осуществляется с Третьего транспортного кольца и Звенигородского шоссе;
- типичное использование близлежащей недвижимости смешанное – жилые, административные и промышленные здания;
- тип застройки окружения – уличная средней плотности;
- перспектива развития – сложившийся массив.

Основные технические характеристики

Объект оценки - восьмиэтажное здание с подвалом и антресолью (9 этаж).

Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии и не требует какого-либо ремонта (для поверхностей доступных визуальному восприятию).

Внутренняя планировка помещений объекта соответствует представленной для оценки планировке БТИ,

в целом локальное расположение объекта привлекательно для размещения офисных помещений класса В и выше.

Рис. 1. Место нахождения Объекта оценки в пределах г. Москвы

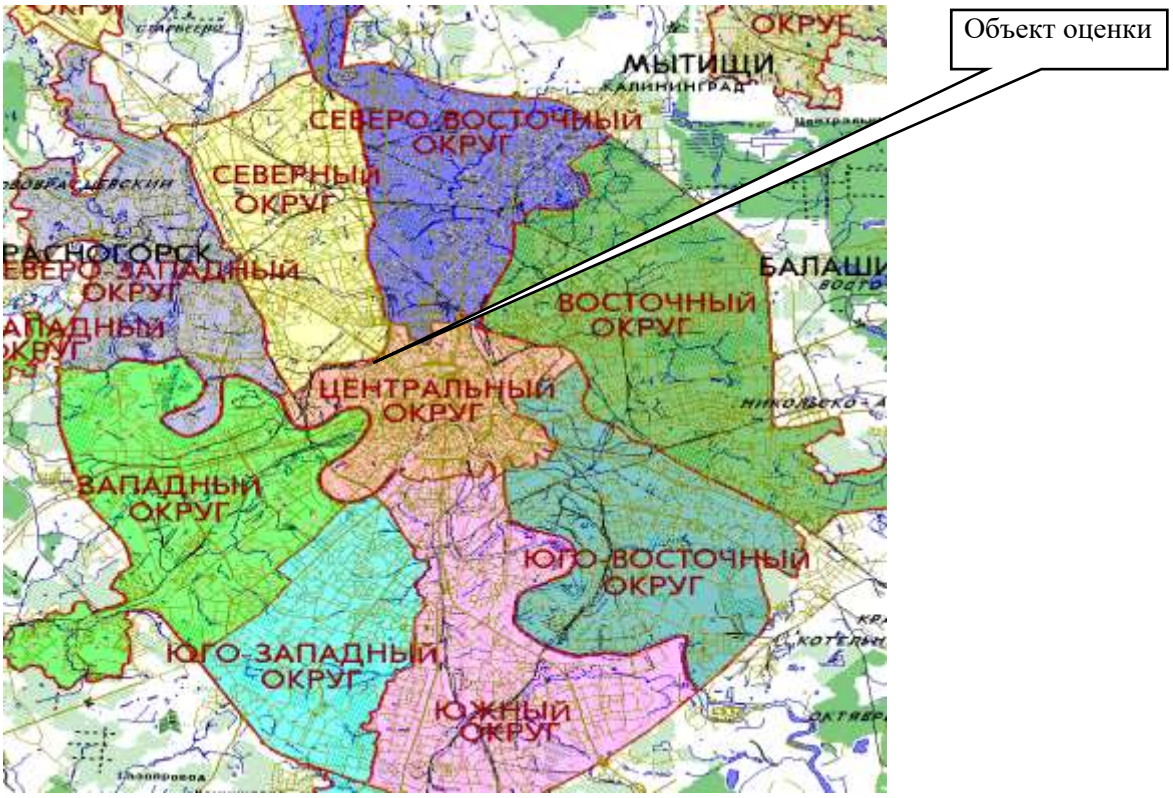


Рис. 2. Место нахождения Объекта оценки в пределах района

2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.3.1. Состав объекта оценки

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

Табл. 4. Технико-экономические показатели Объекта

Параметр	Описание
Объемно-планировочное решение здания, в котором расположено помещение Объекта	Нежилое здание с подвалом и несущими кирпичными стенами
Год постройки	1977
Этажность	5
Общая площадь, м2	6806,1
Объем, м3	25 727,1
Площадь застройки, м2	1 312
Фундамент	Монолитный железобетон
Наружные и внутренние стены	1-2 этаж - кирпичные; выше - газосиликат
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Рулонная мягкая по железобетонному перекрытию
Наружная отделка	Вентилируемый фасад с облицовкой керамическим гранитом
Внутренняя отделка	Высококачественная: стены - окраска, потолки - окраска, подвесной потолок, пол - керамогранит, ламинат, линолеум, ковролин
Заполнение проемов	Оконные - деревянные рамы со стеклопакетами, двери - деревянные филенчатые
водоснабжение холодное	От городской сети
водоснабжение горячее	От своей котельной
канализация	В городскую сеть
отопление	от своей котельной
телефон	от АТС
кондиционирование	Есть
вентиляция	Приточно-вытяжная
электроосвещение	От городской сети
лифт	Пассажирский и грузовой

Источник: данные Заказчика

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

Перечень отделочных работ, выполненных в офисном помещении:

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

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

Работы, выполняемые в местах общего пользования:

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

Фотографии офисного здания, внутренняя отделка, систем коммуникаций и приборов представлены в Приложении 3.

2.3.2. Сведения об износе и устареваниях Объектов

Физические характеристики

Табл. 5. Физическое состояние Объектов оценки

Наименование	Характеристика
Состояние здания	Хорошее.
Техническое состояние жилых помещений (субъективная оценка)	Помещения находятся в рабочем состоянии
Видимые дефекты внутренней отделки	Описание дефектов внутренней отделки приведены в п.п “износ” на стр. 56 - 58 Отчета.

Источник: данные визуального осмотра

Функциональные характеристики

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

Экономические внешние факторы

Для Объектов оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

2.3.3. Правовой статус объекта оценки

Табл. 6.Правовой статус Объектов

Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» под управлением ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции»
Управляющая компания	ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» ИНН: 7703551413; Место нахождения: 123022, г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 15; Зарегистрировано: 17.05.2005г., г. Москва, ОГРН: 1057747030000.
Имущественные права	Право общей долевой собственности, доля в праве 496/1000
Обременения	Аренда, доверительное управление

Источник: данные Заказчика

2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки используется под административные (офисные) цели.

3. Анализ рынка объекта оценки

3.1. Анализ макроэкономического развития России

Анализ макроэкономического развития России служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данных исследований, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития Компании.

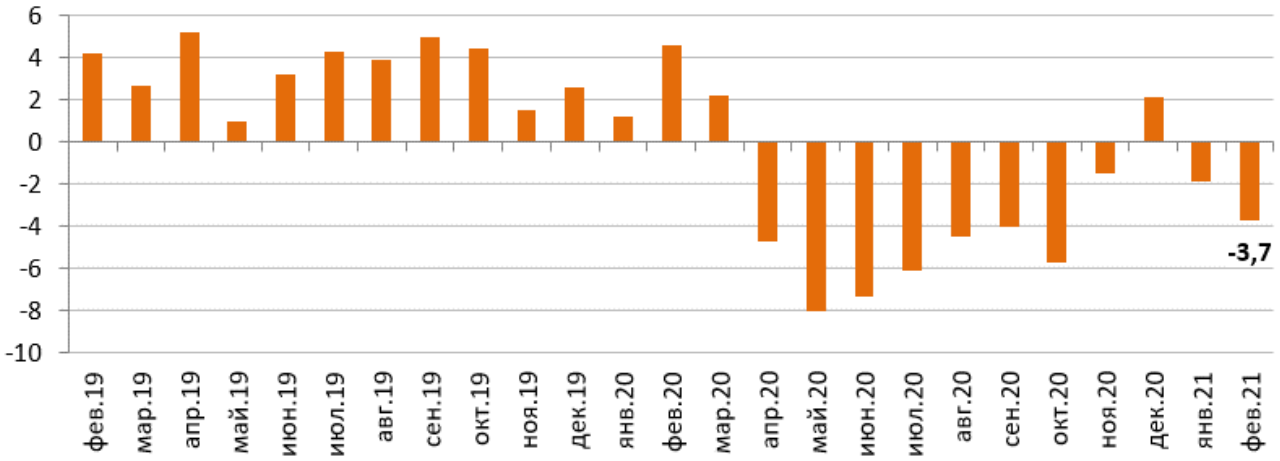
Основные макроэкономические параметры

По оценке Минэкономразвития, ВВП в реальном выражении в феврале снизился на 2,8% по сравнению с соответствующим периодом 2020 года после снижения на 2,2% по уточненной оценке в январе. Снижение ВВП за январь-февраль 2021 года ведомство оценило в 2,5%. Минэкономразвития отмечает, что значимое влияние на февральские показатели ВВП оказал календарный фактор (сказалась высокая база високосного 2020 года).

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

В первую очередь, Росстат сообщил, что в феврале 2021 года снижение промышленного производства усилилось до 3,7% после сокращения на 1,9% в январе (данные за январь пересчитаны с минус 2,5% по предыдущей оценке). По итогам двух месяцев 2021 года промышленное производство снизилось на 2,8%. Отметим, что усиление темпов снижения промпроизводства (без учета сезонного и календарного факторов), как и в случае с динамикой ВВП, может объясняться «лишним» днем в феврале 2020 года, в котором было 29 дней.

Рис. 3. Динамика промпроизводства, % год к году



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск усилил падение до 8,9% после снижения на 7,4% в январе. В сегменте «Обрабатывающие производства» сокращение выпуска усилилось до 2,4% после снижения на 0,2% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска замедлился до 7,4% после увеличения на 8,7% в январе. В то же время в сегменте «Водоснабжение» выпуск увеличился на 7,7% после роста на 15,4% месяцем ранее.

Табл. 7. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'20	-9,2	-3,9	-3,5	+3,0
Ноябрь'20	-7,5	+2,9	-2,8	+4,7
Декабрь'20	-7,5	+7,9	+5,6	+6,5
2020 год	**-6,9**	**+0,6**	**-2,4**	**+4,7**
Январь'21	-7,4	-0,2	+8,7	+15,4
Февраль'21	-8,9	-2,4	+7,4	+7,7

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

Таким образом, снижению промышленного производства в феврале способствовали сегменты «Добыча полезных ископаемых», а также «Обрабатывающие производства», в то время как «Электроэнергия, газ и пар», а также «Водоснабжение» не смогли скомпенсировать падение в добывающей промышленности и снижение выпуска в обрабатывающих отраслях. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице.

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

Вид продукции	Февраль 2021	Февраль 2021 / Февраль 2020	Январь-февраль 2021/ Январь-февраль 2020
Добыча угля, млн тонн	70,3	+13,9%	+8,5%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	81,7	-13,5%	-11,7%
Природный газ, млрд м3	115	+5,1%	+5,4%
Мясо скота, млн тонн	468	+2,4%	+3,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	721	-7,7%	-7,6%
Рыба н рыбные продукты, млн тонн	604	-18,1%	-15,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	25,9	+1,7%	+8,5%
Спецодежда, млрд руб.	2,6	+33,7%	+26,3%
Кирпич керамический, млрд уел. ед.	729	-15,6%	-11,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	2,7	-12,4%	-10,5%
Цемент, млн тонн	5,1	-13,4%	-8,6%
Бетон товарный, млн м3	3,4	-12,6%	-4,7%
Прокат готовый, млн тонн	10,8	+3,5%	+3,8%
Трубы стальные, млн тонн	1,6	-9,8%	-11,8%
Автомобили легковые, млн штук	219	+6,3%	+3,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	20,9	+45,7%	+49,1%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

В добывающем сегменте отметим увеличение объемов добычи угля и природного газа в феврале (на 13,9% и 5,1% соответственно) при одновременном сокращении добычи нефти (-13,5%) на фоне действия договора ОПЕК+ об ограничении добычи. В продовольственном сегменте динамика выпуска оставалась разнонаправленной. В частности, производство мяса скота в феврале выросло на 2,4%, при этом выпуск мяса птицы сократился на 7,7%, а выпуск рыбы - упал на 18,1%. В легкой промышленности отметим увеличение выпуска по основным позициям, причем лидирующей статьей остается спецодежда (+33,7% в феврале и рост на 26,3% по итогам двух месяцев). Динамика производства стройматериалов оставалась отрицательной, а темпы снижения варьировались от 12% до 15%. Наиболее сильное сокращение показали объемы выпуска керамического кирпича (-15,6%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Так, производство стальных труб сократилось на 9,8%, готового проката – увеличилось на 3,5%. При этом производство легковых автомобилей в феврале начало расти (+6,3%) после околонулевой динамики месяцем ранее, а рост выпуска грузовых автотранспортных средств составил 45,7% после роста на 50,1% по итогам января.

Переходя к финансовым показателям компаний, отметим, что в течение марта Росстат дважды отчитывался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора): по итогам 2020 года, а также по итогам января 2021 года. Сальдированный финансовый результат в 2020 году составил 12,4 трлн руб., в то время как в 2019 году российские компании заработали 16,2 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в отчетном периоде упала на 23,5%. При этом уже в январе 2021 года картина кардинально поменялась: аналогичный показатель составил 1,36 трлн руб., в то время как за январь прошлого года сопоставимый круг организаций заработал 1,01 трлн руб. Рост сальдированной прибыли в январе составил 35%.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 35,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже

Табл. 9. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе 2021 г., млрд руб.	Январь 2021 г. / Январь 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+33,7	+23,4%
Добыча полезных ископаемых	+452,7	+26,0%
Обрабатывающие производства	+261,2	+77,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+144,4	+21,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+123,4	+19,0%
Водоснабжение	+8,6	+90,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+220,6	+34,1%
Строительство	+46,0	> в 3,9 раза
Транспортировка и хранение	+71,1	-5,5%
в т.ч. ж/д транспорт: междугородные и международные пассажирские перевозки	-40,1	-
Информация и связь	+39,1	+26,7%
Гостиницы и предприятия общественного питания	-56,2	_

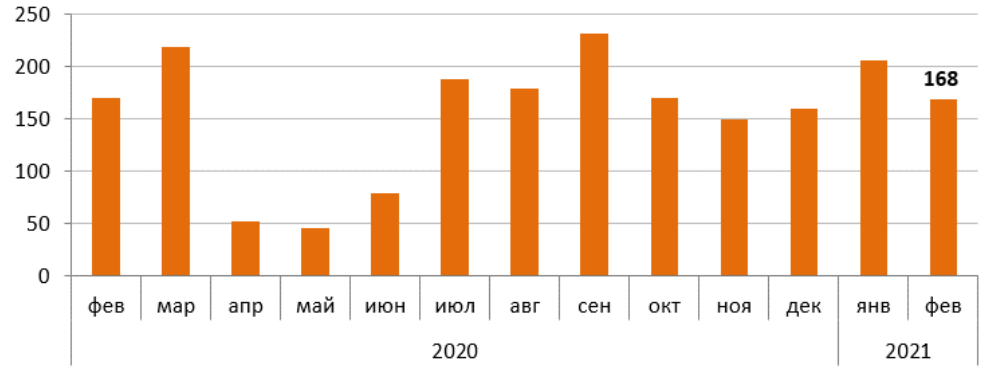
Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

По итогам января 2021 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Стоит отметить, что в отчетном периоде

ведомство расширило публикуемую линейку видов деятельности. В частности, список пополнили «Пассажирские перевозки на ж/д транспорте» (выделен как подраздел вида деятельности «Транспортировка и хранение»), а также «Деятельность гостиниц и предприятий общепита». На фоне обвала международного и междугородного туризма, данные виды деятельности зафиксировали сальдированный убыток (40,1 и 56,2 млрд руб. соответственно). Динамика в разрезе остальных видов деятельности (зафиксировавших сальдированную прибыль) при этом оказалась преимущественно положительной. Сальдированная прибыль сократилась лишь в виде деятельности «Транспортировка и хранение» (-5,5%, очевидно, повлияло снижение пассажирских перевозок). Наиболее сильный рост в относительном выражении зафиксировали сегменты «Строительство» (рост в 3,9 раза), «Водоснабжение» (+90,2%), а также «Обрабатывающие производства» (+77,6%).

Прибыль банковского сектора после 205 млрд руб. в январе сократилась до 168 млрд руб. по итогам февраля, как поясняет ЦБ, на фоне отрицательной валютной переоценки вследствие укрепления рубля. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 92,6 млрд руб. Для сравнения, в феврале 2020 года прибыль сектора составила 170 млрд руб. За первые два месяца 2021 года российские банки заработали 373 млрд руб. (прибыль Сбербанка из этой суммы составила 179,3 млрд руб.) по сравнению с 393 млрд руб. годом ранее.

Рис. 4. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов не претерпел существенных изменений и остался на уровне 105,3 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 143 млрд руб. (-0,4%) до 38,1 трлн руб. При этом кредитный портфель физических лиц увеличился на 283 млрд руб. (+1,4%) до 20,8 трлн руб. По состоянию на 1 марта 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 58,9 трлн руб. (+0,2%).

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в марте 2021 года недельный рост цен держался на уровне 0,1-0,2%. По итогам месяца цены увеличились на 0,7%. С начала текущего года инфляция составила 2,13%. В годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция ускорилась до 5,79% после 5,7% на 1 марта.

Табл. 10. Динамика инфляции по месяцам в 2019-2021 гг.

Месяц	2019	2020
Ноябрь	0,3%	0,7%
Декабрь	0,4%	0,8%
	2020	**2021**
Январь	0,4%	0,7%
Февраль	0,3%	0,8%
Март	0,6%	0,7%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

Динамика обменного курса рубля – это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В марте текущего года среднее значение курса доллара изменилось незначительно (74,4 руб. после 74,3 руб. за доллар в феврале). Тем не менее, на фоне некоторого роста геополитической напряженности, к концу месяца курс доллара вырос до 75,7 руб. с 74,4 на начало месяца.

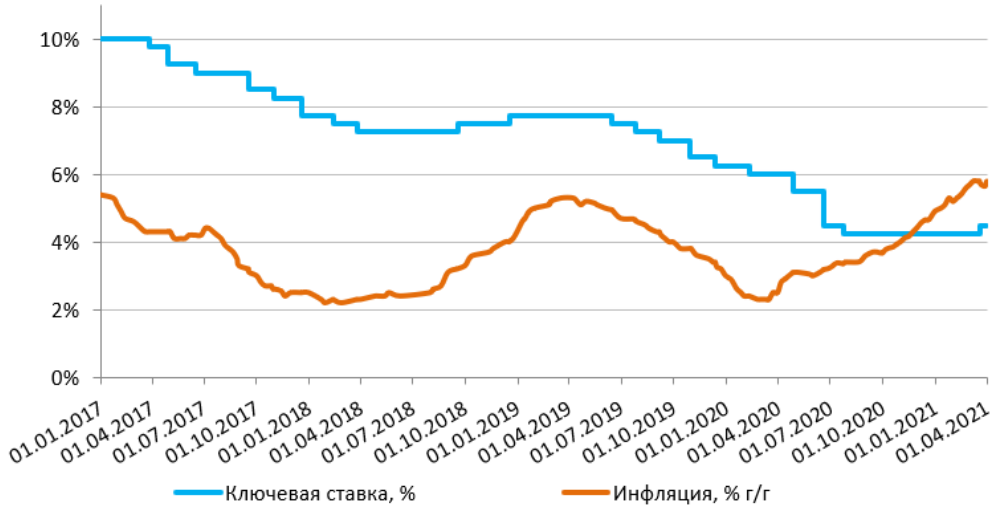
Табл. 11. Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь 2020	79,3	75,9	76,8
Декабрь 2020	75,9	73,9	74,2
Январь 2021	73,9	76,3	74,4
Февраль 2021	76,3	74,4	74,3
Март 2021	74,4	75,7	74,4

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

Стоит отметить, что 19 марта состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение повысить ключевую ставку на 0,25 б.п. до 4,5%. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что темп роста потребительских цен в I квартале 2021 года складывается выше прогноза ЦБ, в то время как восстановление внутреннего и внешнего спроса происходит быстрее, чем ожидалось ранее. Это происходит на фоне бюджетной поддержки в ряде стран и увеличения темпов вакцинации населения. В то же время инфляционные ожидания населения и бизнеса остаются на повышенном уровне, и баланс рисков сместился в сторону проинфляционных. Эти факторы, по словам представителей ЦБ, формируют необходимость возвращения к нейтральной денежно-кредитной политике (что подразумевает значение ключевой ставки в интервале 5-6%). По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к 4% в первой половине 2022 года и будет находиться на этом уровне в дальнейшем.

Рис. 5. Динамика ключевой ставки и инфляции

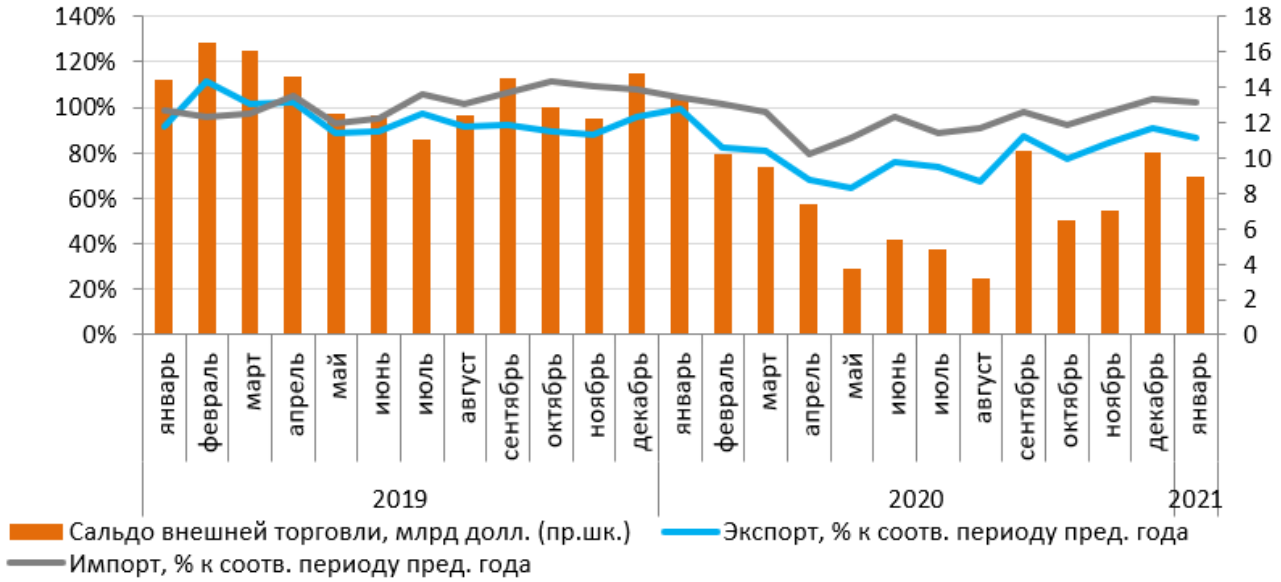


Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

Что касается реакции курса рубля на повышение ключевой ставки, то в день принятия решения Банком России значительного изменения курса рубля не произошло. Это может говорить о том, что участники рынка допускали такое развитие событий, и принятое решение соответствовало их ожиданиям.

Помимо решений в области денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам января 2021 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил 26,4 млрд долл. (-13,7%). В то же время товарный импорт составил 17,5 млрд долл., увеличившись на 1,8% к январю 2020 года. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 8,9 млрд долл., упав на 33,5%.

Рис. 6. Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

Как можно видеть, в четвертом квартале 2020 года экспорт и импорт товаров активно восстанавливались, что сопровождалось увеличением величины положительного сальдо внешней торговли. При этом в декабре-январе величина сальдо уверенно держалась выше 8 млрд долл. (уровень марта-апреля 2020 года). Однако нужно отметить, что в начале 2021 года темпы восстановления экспорта, а также темпы роста импорта начали снижаться. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров по итогам января 2021 года.

Табл. 12. Экспорт и импорт важнейших товаров в январе 2021 г.

Показатель	Январь 2021	Январь 2021 г./ Январь 2020 г.
Экспорт, в т. ч.	**26,4**	**-13,7**
Топливно-энергетические товары	14,8	-28,5
Металлы и изделия из них, в т. ч.	2,9	+11,4
черные металлы	2,0	+26,1
цветные металлы	0,9	-8,6
Машины, оборудование и транспортные средства	1,2	-16,6
Продукция химической промышленности, в т. ч.	1,6	+10,2
калийные удобрения	0,2	> в 7,2 раза
азотные удобрения	0,2	-14,7
Продовольственные товары и с/х сырье	2,5	+27,7
Импорт, в т. ч.	**17,5**	**+1,8**

Показатель	Январь 2021	Январь 2021 г./ Январь 2020 г.
Машины, оборудование, транспортные средства	7,9	+9,9
Поодовольственные товары и с/х сырье	2,2	-6,1
Продукция химической промышленности	3,2	+16,4

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оказалась разнонаправленной. Наиболее сильное снижение экспорта по итогам января показали топливно-энергетические товары (-28,5%). «Виновниками» снижения по-прежнему оставались более низкие средние цены на нефть по отношению к соответствующему периоду 2020 года, а также ограничения добычи в рамках договора ОПЕК+. Максимальный рост экспорта в относительном выражении показали калийные удобрения (на фоне низкой базы экспорт вырос в 7,2 раза). Вывоз продовольственных товаров и с/х сырья показал рост на 27,7% на фоне роста как стоимостных, так и физических объемов поставок этой продукции. Экспорт металлов и изделий из них увеличился на 11,4%, поддержанный ростом экспорта черных металлов (+26,1%). Вероятная причина тому - рост цен на железную руду, сталь и прочую продукцию металлургического сектора. Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз продукции химической промышленности (+16,4%). За этой позицией следуют машины и оборудование, чей импорт увеличился почти на 10%. В то же время импорт продовольственных товаров сократился на 6,1%, вероятно, на фоне роста цен на продовольствие на мировом рынке.

Снижение товарного экспорта привело, в частности, к падению положительного сальдо платежного баланса в январе-феврале 2021 года. Этот и другие ключевые агрегаты платежного баланса по итогам первых двух месяцев 2021 года опубликованы в первой половине марта.

По пояснениям Банка России, на динамику величины сальдо счета текущих операций, снизившегося на 26,1% к январю-февралю 2020 года, оказало влияние ослабление профицита внешней торговли на фоне снижения цен на экспортируемое углеводородное сырье, а также вследствие увеличения товарного импорта. Что касается оттока капитала, то объем чистого вывоза капитала частным сектором за аналогичный период в размере 12 млрд долл. (-18,4%) был сформирован наращиванием иностранных активов как банковского, так и прочих секторов.

Выводы:

- После снижения на 2,2% в январе 2021 года, в феврале снижение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, составило 2,8% к аналогичному периоду 2020 года, во многом из-за фактора високосного 2020 года. По итогам двух месяцев снижение составляет 2,5%;
- Промышленное производство в феврале 2021 года сократилось на 3,7% после снижения на 1,9% в январе. По итогам января-февраля промышленное производство сократилось на 2,8%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний за январь 2021 года составил 1,36 трлн руб. по сравнению с 1 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,3 п.п. до 35,4%;
- Банковский сектор в феврале 2021 года заработал 168 млрд руб. прибыли, при этом на Сбербанк пришлось 92,6 млрд руб. В феврале 2020 года прибыль сектора составила 170 млрд руб. По итогам двух месяцев прибыль российских банков составила 393 млрд руб.;
- Потребительская инфляция в марте 2021 года составила 0,7% после 0,78% по итогам февраля, при этом с начала года цены выросли на 2,13%, а в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция ускорилась до 5,79% с 5,7% на 1 марта;
- Среднее значение курса доллара США в марте 2021 года изменилось незначительно, составив 74,4 руб. по сравнению с 74,3 руб. в феврале. При этом к концу месяца курс доллара вырос до 75,7 руб. с 74,4 на начало месяца на фоне роста геополитических рисков;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России, прошедшего 19 марта, значение ключевой ставки было увеличено на 0,25 б.п. до 4,5% годовых;

- Товарный экспорт в январе 2021 года составил 26,4 млрд долл. (-13,7%), при этом товарный импорт составил 17,5 млрд долл. (+1,8%). Положительное сальдо торгового баланса составило 8,9 млрд долл. (-33,5%);
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, в январе-феврале 2021 года упало на 26,1% до 13,1 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала сократился на 18,4% и составил 12 млрд долл.

Источник обзора: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

3.2. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по III квартала 2020 года

В 2020 году объем новых офисных площадей в Москве может достигнуть рекордных за последние 5 лет 500 000 кв. м, однако половина объема придется на крупные объекты для госструктур.

Новым трендом в офисном сегменте Москвы стало восстановление спроса на средние по размеру помещения в III квартале 2020 года.

Основной объем спроса в III квартале 2020 года пришелся на офисные помещения класса В, доля которых составила 79% в структуре новых сделок.

Объем арендованных и приобретенных офисов класса А в III квартале 2020 года установил антирекорд, став минимальным квартальным значением за 5,5 лет, составив 47 700 кв. м.

До конца 2020 года ожидается закрытие ряда крупных сделок и сделок среднего объёма в Москва-Сити.

Предложение офисов класса С (В-) в Москве

В III квартале 2020 года объем нового предложения составил 54 245 кв. м офисных площадей, большая часть из которого ожидалась к вводу в эксплуатацию в предыдущем квартале. Такой показатель соответствует объему ввода в I квартале этого года (55 795 кв. м) и в 2 раза уступает значению в III квартале 2019 года (106 895 кв. м). В июле-сентябре завершилось строительство (реконструкция) здания 8 в составе МФК «ВТБ Арена Парк», строения 17 в технопарке «Калибр» и бизнес-центра «РТС Измайловский».

Распределение по классам нового предложения было почти равное – 53% объема относится к сегменту класса А и 47% - к сегменту класса В. При этом весь объем ввода пришелся на зону между ТТК и МКАД, в пределах ТТК прирост нового предложения отсутствовал.

Рис. 7

Источник информации: https://zdanie.info/2393/2420/news/14316

Крупнейшими офисными объектами класса С (В-), выставленными на продажу, являлись бизнес центр «Авион» класса «В-» на Ленинградском проспекте, д. 47, стр. 2 площадью 19 147кв. м и офисное здание класса «С» на Подъемной улице, д. 14, стр. 37 общей площадью 7 150 кв. м.

В 2020 году сменился лидер по количеству предложений в классе «С», им стал Западный административный округ – 20,3%. Центральный административный округ переместился на 3-е место – 15,0%.

Рис. 8

Источник информации: https://zdanie.info/2393/2420/news/14316

Смена лидера объясняется появлением на рынке большого количества предложений на продажу в бизнес-парке класса «В-» на ул. Барклая (ЗАО). В тройку лидеров также вошел Восточный округ столицы – 15,0%.

Более 50% экспонируемых офисных объектов – это помещения площадью до 250 кв. м. На объекты площадью 250-500 кв. м приходится 21% предложений. 8% объектов реализуются в диапазоне свыше 1 000 кв. м.

Рис. 9

Источник информации: https://zdanie.info/2393/2420/news/14316

Распределение количества экспонируемых объектов по диапазонам площади разнится по округам Москвы, при этом преобладают объекты площадью до 500 кв. м (76% предложений).

Рис. 10

Источник информации: https://zdanie.info/2393/2420/news/14316

Больше всего офисов в аренду, как по количеству предложений, так и по суммарной площади, было сформировано следующими адресами:

- Офисный комплекс «Палау» (Дмитровское шоссе, д. 87), более 10 000 кв. м в аренду.
- Офисное здание на Ленинском проспекте, д. 19, стр. 1 общей площадью 8 095 кв. м.
- Офисное здание на ул. Новохохловской, д. 21, корп. 2, стр. 1 общей площадью 8 260 кв. м.

Рис. 11

Источник информации: https://zdanie.info/2393/2420/news/14316

В структуре предложений по аренде офисной недвижимости класса С (В-) в 2020 году 32% предложений зафиксированы в Центральном округе. Восточный и Северо-Восточный округа уступают по количеству предложений Центральному, формируя 15% и 14% соответственно.

Рис. 12

Источник информации: https://zdanie.info/2393/2420/news/14316

Площадь большинства помещений, предлагаемых в аренду – 100-250 кв. м. На втором месте по распространенности офисные помещения площадью 250-500 кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 500 - 1 000 кв. м. Относительно редки в анализируемом сегменте предложения аренды площадей свыше 1 000 кв. м – площади такого формата характерны для офисных объектов класса А и В+.

Рис. 13

Источник информации: https://zdanie.info/2393/2420/news/14316

В разрезе округов, объекты площадью 100-250 кв. м также встречаются чаще. На втором месте офисные помещения площадью 250-500 кв. м.

Спрос на покупку офисов класса С (В-) в Москве

Наибольшим спросом при покупке офисной недвижимости класса С (В-) в Москве пользуются отдельно стоящие здания в Центральном административном округе. На спрос влияет состояние здания и возможность реконструкции. Большим спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки для личных автомобилей сотрудников и клиентов.

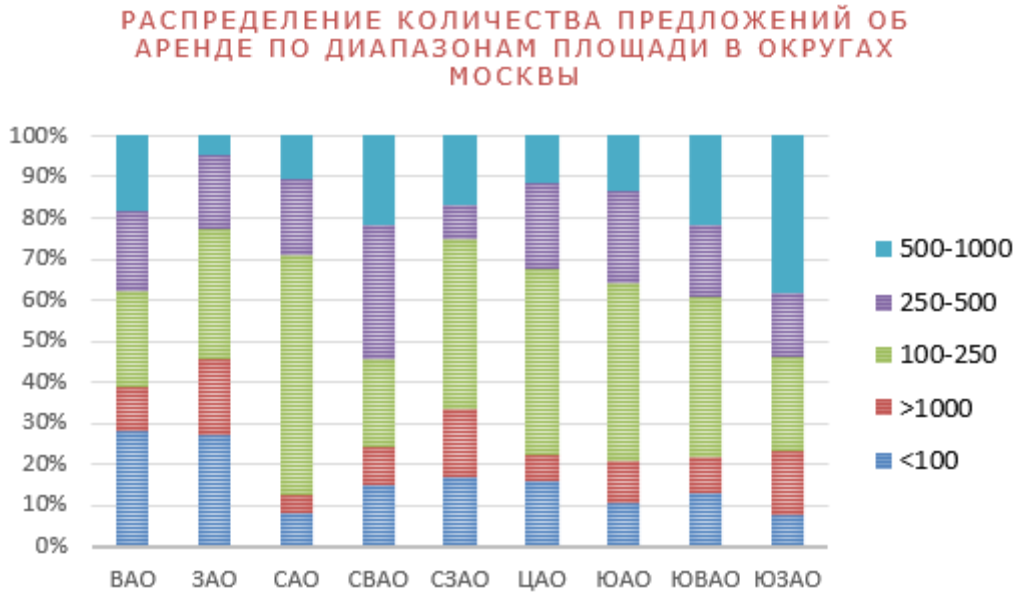
Спрос на аренду офисов класса С (В-) в Москве

Спрос на аренду офисных объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам. Среди арендаторов офисных объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 45-55% объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, такие компании типично переезжают в представительские офисы класса А и В+. Обратная ротация происходит когда компании, которые стремятся оптимизировать расходы в силу своего финансового состояния, переезжают из офисов класса В+ в бюджетные офисы. Также отмечается спрос со стороны арендаторов за счет перехода из одних объектов в другие на более выгодных коммерческих условиях и сокращения арендуемой площади.

Коммерческие условия продажи офисов класса С (В-)

Самым дорогой округ столицы – Центральный, средняя цена предложения в котором составила 183 354 руб. за кв. м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена предложения по продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2020 года составила 165 461 руб. за кв. м. На третьем по стоимости месте офисная недвижимость Юго-Западного округа – 143 537 руб. за кв. м. Наиболее бюджетные предложения внутри МКАД экспонируются в Восточном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых за исследуемый период составила 92 529 и 97 569 руб. за кв. м соответственно.

Рис. 14



Источник информации: https://zdanie.info/2393/2420/news/14316

По мере удаления от центра цена предложения о продаже объектов офисной недвижимости уменьшается. Так, внутри Садового кольца средняя цена предложений о продаже офисной недвижимости класса С (В-) в 2020 году составляла 190 296 руб. за кв. м, между Садовым кольцом и ТТК 161 874 руб. за кв. м, между ТТК и МКАД – 115 524 руб. за кв. м, а за границей МКАД – 112 461 руб. за кв. м. Цена зависит от престижности и транспортной доступности районов.

Рис. 15

Источник информации: https://zdanie.info/2393/2420/news/14316

Коммерческие условия при аренде офисов класса С (В-)

Аналогично ситуации на рынке продажи, ставки аренды также в среднем уменьшаются по мере удаления от центра города. Выше других – ставки аренды в Центральном округе. В Западном, Северном, Южном и Северо-Западном округах ставки примерно сопоставимы. Минимальные ставки аренды в черте Москвы на Востоке, Юге и Юго-Востоке, что в целом соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.

Рис. 16

Источник информации: https://zdanie.info/2393/2420/news/14316

Ставки капитализации на офисном рынке класса С (В-)

Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) в Москве по итогам 2020 г. варьируются в диапазоне 10,0-12,0%.

Прогнозы для рынка офисов класса С (В-)

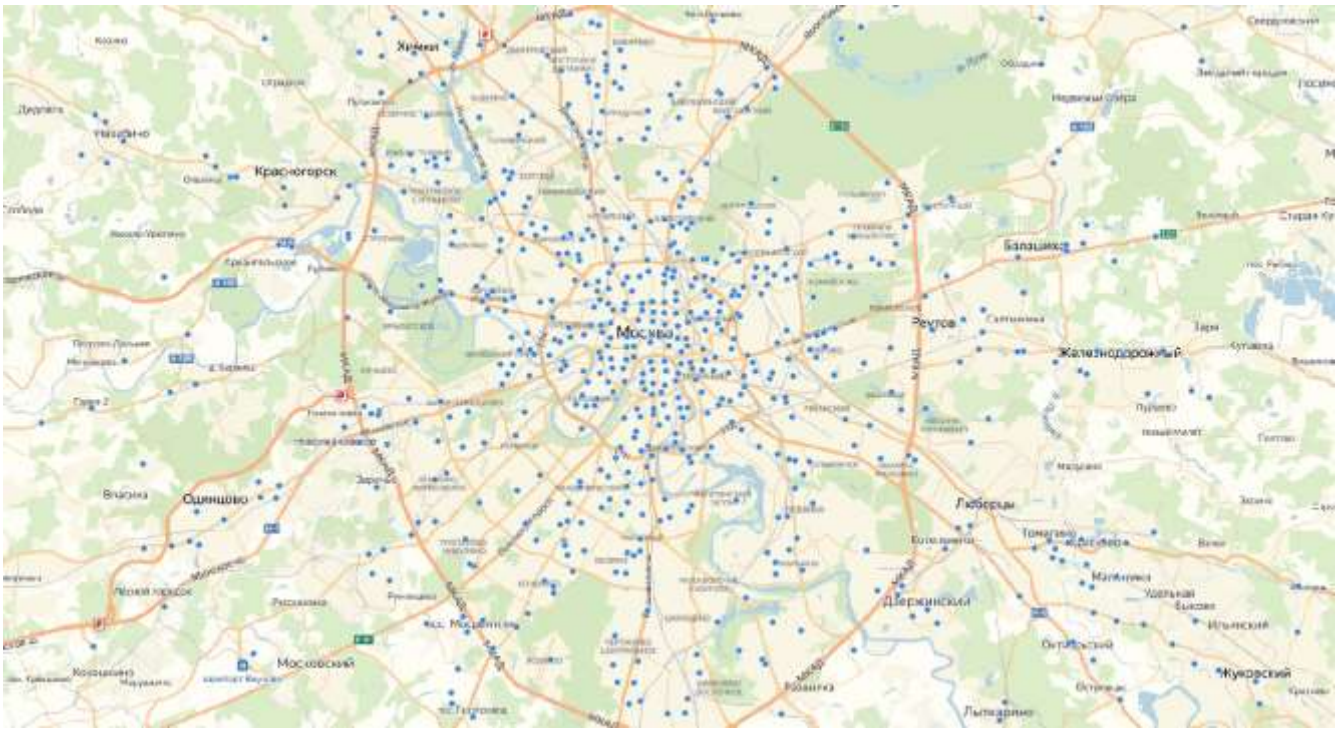
В 2020 году рынок офисной недвижимости находился под давлением ситуации с пандемией Covid-19. С одной стороны, закончился период весенне-летней самоизоляции и ограничений, люди вернулись в офисы, но с другой стороны есть ожидание повторения ситуации с вирусом осенью 2020 года, поэтому многие компании продолжают работать в удаленном режиме. В данной ситуации возможен пересмотр ставок аренды и ставок капитализации.

Источник обзора: https://zdanie.info/2393/2420/news/14316

3.3. Обзор рынка нежилых зданий г. Москвы

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

Рис. 17. Карта предложений продажи нежилых зданий в г. Москва



Источник информации: https://cian.ru/

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

Предложения о продаже представлены в таблице ниже.

Табл. 13. Предложения о продаже нежилых зданий в г. Москва

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
1	Продажа здания	Москва, Карамышевская набережная, 37	4557,0	580 000 000,00	127 276,72	+79813338322, +79011297271	м. Хорошево (3 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/254214048
2	Продажа здания	Москва, Карамышевская набережная, 37	4557,7	580 000 000,00	127 257,17	+79816663853, +79942223660	м. Улица Народного Ополчения (8 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/253875209
3	Продажа здания	Москва, Старая Басманная улица, 38/2С1	1084,0	128 000 000,00	118 081,18	+79045667833	м. Бауманская (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/222828147
4	Продажа здания	Москва, Старая Басманная улица, 38/2С1	1084,2	128 000 000,00	118 059,40	+79816663853, +79942223660	м. Бауманская (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/245494224
5	Продажа здания	Москва, Гончарная улица, 12С8	717,0	115 000 000,00	160 390,52	+79045667833	м. Новокузнецкая (5 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/240708146
6	Продажа здания	Москва, Гончарная улица, 12С8	717,1	115 000 000,00	160 368,15	+79816663853, +79942223660	м. Таганская (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/245554746
7	Продажа здания	Москва, 2-й Хорошевский проезд, 9К2	4889,0	450 000 000,00	92 043,36	+79045667833	м. Беговая (2 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/251048721

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
8	Продажа здания	Москва, переулок Романов, 3С2	159,0	158 000 000,00	993 710,69	+79813338264	м. Александровский сад (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/254064555
9	Продажа здания	Москва, 2-й Хорошевский проезд, 9К2	4889,4	450 000 000,00	92 035,83	+79816663853, +79942223660	м. Беговая (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/250139652
10	Продажа здания	Москва, Армянский переулок, 1/8С2	457,8	128 000 000,00	279 598,08	+79813338329	м. Чистые пруды (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/251206619
11	Продажа здания	Москва, Верейская улица, 29	26000,0	4 160 000 000,00	160 000,00	+79816668941	м. Кунцевская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/239239100
12	Продажа здания	Москва, Дегтярный переулок, 6С2	3915,0	588 000 000,00	150 191,57	+79045667833	м. Тверская (4 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/253683807
13	Продажа здания	Москва, Дегтярный переулок, 6С2	3916,0	580 000 000,00	148 110,32	+79816663853, +79942223660	м. Пушкинская (3 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/250535773
14	Продажа здания	Москва, Леонтьевский переулок, 2АС2	1377,0	375 000 000,00	272 331,15	+79836665792	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/256004744

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
15	Продажа здания	Москва, 3-й Кадашевский переулок, 8	1619,0	600 000 000,00	370 599,14	+79011297271	м. Третьяковская (1 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/255950452
16	Продажа здания	Москва, улица Большая Якиманка, 23	1938,0	750 000 000,00	386 996,90	+79813338329	м. Полянка (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/250666332
17	Продажа здания	Москва, 1-й Троицкий переулок, 12к5	2973,0	733 600 000,00	246 754,12	+79011297271	м. Цветной бульвар (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/221410866
18	Продажа здания	Москва, переулок 1-й Тружеников, 27/2	668,9	322 800 000,00	482 583,35	+79813338329	м. Парк Культуры (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/254147252
19	Продажа здания	Москва, Каланчевская улица, 20С1	773,7	129 000 000,00	166 731,29	+79836665792	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/252586996
20	Продажа здания	Москва, Большая Серпуховская улица, 30С2	512,9	170 000 000,00	331 448,63	+79813338329	м. Добрынинская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/255496226
21	Продажа здания	Москва, улица Рождественка, 25с3	547,0	195 000 000,00	356 489,95	+79813338329	м. Трубная (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/255174250

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
22	Продажа здания	Москва, Садовническая улица, 78С5	1201,4	220 000 000,00	183 119,69	+79813338329	м. Павелецкая (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/254812864
23	Продажа здания	Москва, улица Большая Полянка, 43С2	548,0	220 000 000,00	401 459,85	+79836665792	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/245297183
24	Продажа здания	Москва, Подкопаевский переулок, 9С2	946,2	240 000 000,00	253 646,16	+79813338329	м. Чкаловская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/248912871
25	Продажа здания	Москва, улица Маши Порываевой, 7С1	1421,0	300 000 000,00	211 118,93	+79925550659	м. Красные ворота (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/253643622
26	Продажа здания	Москва, Мясницкая улица, 40С1	1919,3	450 000 000,00	234 460,48	+79813338329	м. Сретенский бульвар (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/248912888
27	Продажа здания	Москва, улица Большая Якиманка, 21	1459,1	450 000 000,00	308 409,29	+79813338329	м. Октябрьская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/254812861
28	Продажа здания	Москва, Звонарский переулок, 5С2	1655,0	7 500 460,00	4 532,00	+79813338329	м. Трубная (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/250373238

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
29	Продажа здания	Москва, 3-й Кадашевский переулок, 8	1619,3	600 000 000,00	370 530,48	+79813338329	м. Третьяковская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/248912900
30	Продажа здания	Москва, 1-й Троицкий переулок, 12к5	2973,0	700 000 000,00	235 452,40	+79813338329	м. Цветной бульвар (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/254812862
31	Продажа здания	Москва, улица Чаплыгина, 9С1	1821,9	10 000 409,00	5 489,00	+79813338329	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/250666335
32	Продажа здания	Москва, улица Большая Ордынка, 10	1145,0	836 000 000,00	730 131,00	+79813338329	м. Третьяковская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/249057134
33	Продажа здания	Москва, улица 2-я Марьиной рощи, 2А	1955,0	870 000 000,00	445 012,79	+79813338329	м. Марьина роща (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/248901316
34	Продажа здания	Москва, Большой Афанасьевский переулок, 8С3	2410,9	12 000 000,00	4 977,39	+79813338329	м. Кропоткинская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/248912912
35	Продажа здания	Москва, Смоленский бульвар, 24С2	675,9	120 000 000,00	177 541,06	+79813338322, +79836665464	м. Смоленская (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/256629394

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
36	Продажа здания	Москва, Авиационная улица, 68К5	485,0	57 500 000,00	118 556,70	+79120991411	м. Щукинская (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/256540956
37	Продажа здания	Москва, Садовническая улица, 63С6	582,0	1 710 000,00	2 938,14	+79587123229, +79018087678	м. Новокузнецкая (2 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/245695208
38	Продажа здания	Москва, Нижняя Красносельская улица, 30	833,0	185 000 000,00	222 088,84	+79813338329	м. Красносельская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/256714586
39	Продажа здания	Москва, Душинская улица, 3С13	1530,0	270 000 000,00	176 470,59	+79836665792	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/244629859
40	Продажа здания	Москва, улица Малая Грузинская, 10С1	901,1	350 000 000,00	388 414,16	+79813338329	м. Краснопресненская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/255563506
41	Продажа здания	Москва, 2-й Зачатьевский переулок, 7	642,7	8 000 000,00	12 447,49	+79813339739	м. Кропоткинская (8 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/250070653
42	Продажа здания	Москва, 1-й Гончарный переулок, 8С6	4775,0	1 193 750 000,00	250 000,00	+79045667833	м. Таганская (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/251059286

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
43	Продажа здания	Москва, Куликовская улица, вл4	176,2	39 000 000,00	221 339,39	+79942223543	м. Бульвар Дмитрия Донского (14 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/255571541
44	Продажа здания	Москва, Цветной бульвар, 25С1	140,0	80 000 000,00	571 428,57	+79012213878, +79012217210	м. Цветной бульвар (2 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/249524497
45	Продажа здания	Москва, Новинский бульвар, 12	174,0	99 000 000,00	568 965,52	+79012213878, +79012217210	м. Смоленская (6 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/254219158
46	Продажа здания	Москва, Большой Факельный переулок, 18С1	654,8	222 000 000,00	339 034,82	+79942223669	м. Марксистская (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/239918901
47	Продажа здания	Москва, Павелецкая набережная, 8С24	2474,0	240 000 000,00	97 008,89	+79045668353	м. Тульская (5 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/252741931
48	Продажа здания	Москва, Бауманская улица, 6С2	2506,1	250 000 000,00	99 756,59	+79942220712	м. Бауманская (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/251696512
49	Продажа здания	Москва, 3-й Павелецкий проезд, 3	2723,9	421 215 000,00	154 636,73	+79045668353	м. Тульская (15 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/253688598

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
50	Продажа здания	Москва, Алтуфьевское шоссе, 50	2404,7	432 853 199,00	180 002,99	+79045668353	м. Бибирево (20 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/252741922

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

Среднерыночные диапазоны стоимостей нежилых зданий представлены в таблице ниже.

Табл. 14. Среднерыночные диапазоны стоимостей нежилых зданий в г. Москва

Показатель	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Стоимость квартиры, руб.	1 710 000,00	423 996 837,93	4 160 000 000,00
Площадь, кв. м	140,00	2 253,83	26 000,00
Цена 1 кв. м, руб.	2 938,14	247 059,59	993 710,69

Источник информации: расчет Оценщиков

В результате анализа рынка нежилых зданий в г. Москва выявлен разброс цен от 2 938,14 до 993 710,69 рублей за 1 кв. м в зависимости от месторасположения, площади, класса здания, качества отделки и прочих факторов. Среднее значение составляет 247 059,59 руб./кв. м.

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

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно п.10 ФСО №1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения его функционального назначения.

В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

- физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;
- допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта;
- финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества;
- максимальная продуктивность, кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

4.1. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

Правомочность

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

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

Физическая возможность

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

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

Финансовая целесообразность

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

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

Максимальная продуктивность

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

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

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

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

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

Табл. 15. Метод качественного анализа вариантов.

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

Источник информации: расчет Оценщика

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

Выводы:

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

5. Описание процесса оценки Объекта

В соответствии со Стандартом оценки ФСО-1 (статья 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.

5.1. Определение стоимости Объекта с применением доходного подхода

5.1.1. Методология оценки с применением доходного подхода

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

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

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

5.1.2. Применимость доходного подхода

В соответствии со Стандартом оценки ФСО-1 (статья 16) доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

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

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

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

5.1.3. Описание этапов оценки

Основные этапы оценки при использовании метода прямой капитализации:

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

5.1.4. Оценка потенциального валового дохода

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

Текущий валовой доход по оцениваемым помещениям в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, составляет 74 396 691,88 руб. Средняя стоимость аренды оцениваемого объекта составляет

20 754,94 руб. кв. м/год (с учетом НДС).

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

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

ПВД = 6806,1кв. м * 20 754,94 руб./кв. м = 141 260 172,08 руб.

Величина недозагрузки помещений была определена на основании сборника под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» (стр. 31, табл. 3) и составила 12%.

Действительный валовый доход был определен с учетом возможной недозагрузки помещений в размере 12%.

ДВД = 141 260 172,08 * (1 – 0,12) = 124 308 951,43 руб.

5.1.5. Анализ расходов

Операционные расходы на недвижимость включают расходы:

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

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

Табл.16. Таблица расходов

Наименование показателя	Обоснование расчетов	Показатели за кв.м в год, Долл США (с НДС)	Показатели за кв.м в год, руб. (с НДС)	Показатели в год., руб. (без НДС)
Расходы на страхование (не облагается НДС)	По данным Заказчика	1,13	84,0381	571 971,71
Коммунальные платежи	По данным Заказчика	22,62	1682,2494	9 541 298,03
Аренда земли (не облагается НДС)	По данным Заказчика	3,73	277,4001	1 888 012,82
Прочие расходы на обслуживание здания	По данным Заказчика	22,89	1702,3293	9 655 186,21
Расходы на ремонт	По данным Заказчика	38,2	2840,934	16 113 067,41
ИТОГО операционные расходы (без НДС)				37 769 536,19

Источник: Расчет оценщиков

5.1.6. Методика расчета коэффициента капитализации

Под ставкой дисконта понимается ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени.

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Ставка дисконта показывает только доход на инвестиции, в то время как ставка капитализации включает в себя как ставку дохода на инвестиции, так и ставку возврата капитала.

Существует несколько методов расчета этих ставок. В данной работе использовался метод суммирования или метод кумулятивного построения.

При использовании данного метода считается, что процентная ставка дисконта разбивается на 4 составляющих:

- безрисковая ставка;
- компенсация за риск вложения в объект недвижимости;
- компенсация за низкую ликвидность;
- компенсация за управление инвестициями (в рамках настоящего Отчета приравниваем к нулю, т.к. оцениваемое имущество находится в хозяйственном ведении).

Для расчета ставки капитализации к полученной ставке дисконта (по земле) добавляется норма возврата капитала и вычитается долгосрочный темп прироста пропорциональный долгосрочным темпам инфляции. В рамках настоящего Отчета долгосрочный темп роста принят Оценщиком в размере 0%.

В 2018 году динамика ставок аренды офисной недвижимости в целом была стабильной. Ожидается рост порядка 2-3% в рублях. (Источник информации: *https://zdanie.info/2393/2420/news/11955*), поэтому ожидаемые долгосрочные (стабильные) темпы роста денежного потока были приняты равными 3,0%

Таким образом определяется эффективная ставка. Однако, как следует из статьи «Оценка величины рыночной арендной платы за пользование земельным участком» М.А. Зельдин, С.В. Грибовский, Н.П. Баринов, доход, получаемый владельцем недвижимости складывается из арендных платежей и увеличения стоимости актива. Таким образом, чтобы определить ставку капитализации для расчета величины арендных платежей, необходимо определить ставку текущей доходности, которая рассчитывается по формуле:

$$Y_t = \left(1 - \left(\frac{1+q}{1+Y}\right)^n\right) \times \frac{Y}{1+Y-(1+Y)^{1-n}}$$

где

Yt –годовая ставка текущей доходности;

q – среднегодовой темп роста стоимости;

Y - признаваемая рынком ставка конечной (с учетом реверсии) доходности инвестиций в аналогичные по рискам и периоду держания доходные активы (ставка дисконтирования);

n - срок договора аренды в годах (разница между датой окончания договора аренды и датой оценки).

Среднегодовой темп роста стоимости на объект оценки принят в размере 3,00%.

В качестве безрисковой ставки Оценщиками выбрано значение доходности по облигациям федерального займа (SU26229RMFS3), которая составила на дату оценки 6,53%. (Источник информации: https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/).

Компенсация за риск вложения в объект недвижимости можно разделить на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные. Расчёт премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в таблице ниже.

Учитывая класс офисных помещений, расположение в одном здании, единую арендную политику, применяемую собственником по отношению к арендаторам, Оценщик не считает необходимым проводить дифференциацию ставок капитализации для отдельных помещений объекта оценки.

Табл.17. Расчет премии за риск

№ фактора	Вид риска	Категория риска	Уровень риска									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1				
2	Изменение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
3	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный				1						
4	Ускоренный износ здания	статичный				1						
5	Неполучение планируемых доходов	динамичный				1						
6	Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
7	Криминогенные факторы	динамичный		1								
Количество наблюдений			0	2	1	3	0	1	0	0	0	0
Взвешенная сумма			0	4	3	12	0	6	0	0	0	0
Сумма взвешенных факторов			25									
Количество факторов			7									
Средневзвешенная величина			3,57%									

Источник данных: расчеты Оценщика

Компенсацию за низкую ликвидность можно оценить, исходя из того, что маркетинговый период для подобных объектов недвижимости, в среднем, составляет 6 месяцев, а годовая безрисковая ставка равна 6,53%

6×6,53%/12= 3,27%

Табл.18. Расчет ставки дисконта

Параметр	Значение
Безрисковая ставка	6,53%
Поправка на риск	3,57%
Поправка на ликвидность	3,27%
Ставка дисконта	13,37%

Источник данных: расчеты Оценщика

Таким образом, ставка дисконта, рассчитанная методом кумулятивного построения, составляет 13,37%

Ставка капитализации для зданий и сооружений больше ставки дисконта на величину нормы возврата капитала. Норма возврата капитала по методу Ринга представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-м возмещении капитала равна 1/п, где п - период владения активом.

Норма возврата капитала (НВК) рассчитывалась, исходя из следующих предпосылок:

срок полезного использования объекта -100 лет;

эффективный возраст объекта равен его физическому возрасту - 44 годам.

Табл.19. Расчет нормы возврата капитала

Параметр	Значение
Типичный срок полезного использования объекта, лет	100
Дата оценки, год	2 021
Дата ввода, год	1 977
Эффективный возраст объекта, лет	44
Время владения объектом, лет	56
Норма возврата капитала, %	1,80%

Источник данных: расчеты Оценщика

Таким образом, НВК = 1,80%.

Расчет эффективной и текущей ставок капитализации представлен в таблице ниже.

Табл.20. Расчет эффективной ставки капитализации

Параметр	Значение
Безрисковая ставка	6,53%
Поправка на риск	3,57%
Поправка на ликвидность	3,27%
Ставка дисконта	13,37%
Норма возврата капитала	1,8%
Ставка дисконта	15,17%

Параметр	Значение
Долгосрочная инфляция	4,00%
Ставка капитализации для земли	9,37%
Ставка капитализации для недвижимости	11,17%

Источник данных: расчеты Оценщика

В таблице ниже приведен расчет стоимости нежилых помещений

Табл.21. Расчет текущей стоимости помещений

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход, руб.	141 260 172,08
Эффективный валовой доход, руб.	124 308 951,43
НДС (20%) от ЭВД, руб.	20 718 158,57
Операционные расходы, руб.	37 769 536,19
Чистый операционный доход	65 821 256,67
Ставка капитализации, %	11,17%
Стоимость объекта без учета НДС, руб.	589 268 188,62

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода составляет, для нежилых помещений общей площадью 6806,1кв.м. не включая НДС:

589 268 188,62 (Пятьсот восемьдесят девять миллионов двести шестьдесят восемь тысяч сто восемьдесят восемь рублей 62 копейки).

5.1.7. Определение стоимости Объекта с применением затратного подхода

5.1.8. Методология оценки с применением затратного подхода

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

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

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

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

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

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

$$С = СЗ \times (1 – СИ),$$

где:

С – стоимость здания или сооружения;

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

СИ – общий накопленный (совокупный) износ.

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

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

В теории оценки выделяют три вида износа:

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

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

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

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

5.2. 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.

Применение затратного подхода обусловлено тем, что, имеется информация о конструктивном исполнении предъявленного к оценке здания; стоимости строительства аналогичного объекта в базисных ценах 2016 г., изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Таким образом, имеются все предпосылки для применения затратного подхода при расчете справедливой стоимости.

5.2.1. Описание этапов оценки

Основные этапы оценки при использовании затратного подхода:

- определение стоимости затрат на строительство объекта недвижимости, в рыночных ценах на дату оценки (далее Восстановительная стоимость);
- расчет всех видов износа объекта недвижимости: физического, функционального и внешнего;
- расчет стоимости замещения Объекта как разницы между восстановительной стоимостью и общей величиной износа;
- определение справедливой стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости;
- расчет общей стоимости Объекта путем суммирования стоимости земельного участка и стоимости замещения Объекта оценки.

5.2.2. Расчет восстановительной стоимости площадок с использованием сборника УПСС

Удельная восстановительная стоимость для оцениваемого сооружения определялась на основе данных представленных в сборнике УПСС КО-инвест «Общественные здания», 2016 г. "Общественные здания" раздел 3 "Многофункциональные здания и комплексы" строка таблицы 03.03.000.073.

Удельная восстановительная стоимость для оцениваемого сооружения составляет 30 658,20 руб./ куб.м

При проведении расчетов к удельной восстановительной стоимости объекта применялись следующие поправки:

- регионально – экономическая поправка;
- поправка на изменение цен в строительстве;
- поправка учитывающая величину предпринимательской прибыли.

Регионально-экономическая поправка.

Для определения данной поправки использовались данные сборника КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 112. стр. 72. В соответствии с данным источником регионально-экономический коэффициент для объектов, расположенных на территории г. Москвы и имеющих класс конструктивной системы КС-1 составляет 1,060.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Для определения коэффициента пересчета восстановительной стоимости от базового уровня цен 01.01.2016 г. (данные в УПСС «Общественные здания» приведены на эту дату) использовалась экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации (данные сборника КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 112), рассчитанные по отношению к фактическим ценам на январь 1991 г. Расчет производился на основе зависимости вида:

$$K_{пер} = I_{дата\ оценки} / I_{01.01.2016\ г.} \quad (1)$$

где

$I_{Дата\ оценки}$ - коэффициент пересчета на дату оценки 13.05.2021 г. по отношению к ценам на 01.01.1991г., составляющий – 130,312 (с НДС);

$I_{01.01.2016\ г.}$ - коэффициент пересчета на 01.01.2016 г. по отношению к ценам на 01.01.1991г., составляющий – 106,207 (с НДС).

Таким образом, поправка на изменение цен в строительстве для сборника УПСС КО-инвест «Общественные здания», 2016 г. составит:

К пер. =130,312 / 106,207=1,23

Определение величины предпринимательского дохода

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется методом экспертных оценок на основе рыночной информации.

Величина предпринимательской прибыли (от вложения в конкретный строительный проект) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от стоимости завершенного строительства (или проектной стоимости) или ее составных частей, принимаемых в качестве основы для расчетов, например, к стоимости прямых затрат или к полной сметной стоимости Объекта или к стоимости всей недвижимости, с учетом земельного участка.

Предпринимательская прибыль, включает в себя две составляющие:

- прибыль инвестора (Пинв.)
- прибыль девелопера (Пдев.) или застройщика.

Приблизительное выражение для определения прибыли предпринимателя имеет следующий вид:

$$ПП = \sum\left[\frac{PCi}{(1+Дк)^t} - \frac{CCi}{(1+До)^t}\right], \quad (2)$$

где

PCi – рыночная стоимость отдельных частей объекта недвижимости (при продаже по временным периодам);

CCi – себестоимость всех понесенных затрат (по временным периодам) при строительстве и продаже;

Дк; До – ставки дисконта (для линий финансирования и возврата капитала);

t – текущее время осуществления проекта.

Табл. 22 Результаты сравнительных исследований прибыли предпринимателя на территории РФ в мае 2017 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ	
17	**Москва**				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	59	61
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	40	46
	Середина	Типовое жилье	4, «В»	37	42
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А», «В»	68	82
	Центр	Магазины	1, 4 «С»		49
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»	49	72
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	48	52
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	36	38
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	30	32
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	55	62
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	47	57
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	38	48
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	34	36
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	33	32
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	48	59
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	56	62

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017 г.

Используя данные представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 20, 2017), учитывая местоположение объекта оценки и его качественные и технические характеристики, Оценщики приняли величину предпринимательской прибыли размере 56%.

Определение восстановительной стоимости объекта.

Восстановительная стоимость объекта оценки определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об} = C_{ед} * S * K_{рег.\ эк.} * K_{пер.} * K_{пр.инв.}, \quad (3)$$

где

$C_{ед}$ - удельная стоимость единицы сравнения объекта оценки;

S - площадь объекта оценки, кв. м;

$K_{рег.эк.}$ - регионально-экономический коэффициент;

$K_{пер.}$ - коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве;

$К_{пр.инв.}$ - коэффициент, учитывающий прибыль инвестора (заказчика строительства).

Результаты расчета восстановительной стоимости оцениваемого сооружения, представлены ниже в таблице.

Табл.23. Результаты расчета восстановительной стоимости оцениваемого сооружения

Наименование объекта	Объем, м3	Сборник УПСС	Суд., руб./м3	К рег. эк.	К пер.	К пр. инв.	Восст. стоимость, руб.
Офисное здание	25 727,1	"Общественные здания" раздел 3 "Многофункциональные здания и комплексы" строка таблицы 03.03.000.073	30 658,20	1,060	1,23	1,56	1 600 293 692,59

Источник: Расчет оценщиков

5.2.3. Определение износа

Износ имущества складывается из физического, функционального и внешнего износов. Величина общего износа рассчитывается по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{физ})(1 - И_{фнк})(1 - И_{внеш}), \quad (4)$$

где

Ифиз. – физический износ в долях от стоимости замещения

Ифункц. – функциональный износ в долях от стоимости замещения

Ивнешн. – внешний (экономический) износ в долях от стоимости замещения.

Физический износ

Физический износ – это износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы: метод сравнения продаж; метод разбивки, метод срока жизни, метод непосредственного осмотра.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа Оценщики применили Правила определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р) и Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым.

Устранимый износ это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Расчет физического износа проводился на основании осмотра объектов, норм ВСН -53-86.

Физический износ определен в табличной форме на основании характеристик физического состояния элементов объекта. Техническая характеристика зданий и описание физического износа по конструктивам представлен ниже в таблице.

Табл.24. Техническая характеристика здания и описание физического износа

Конструкции и виды работ по созданию улучшений	Удельный вес %	Описание дефектов	% износа	№ табл. ВСН 53-86(Р)
Подземная часть включая фундаменты	2,6	Мелкие повреждения цокольной части - трещины, местные выбоины	36	т.2
Каркас	0,0		0	т.18
Стены наружные с отделкой	10,0	Мелкие единичные трещины и местные выбоины в керамике	45	т.11
Внутренние стены и перегородки	4,0	Отдельные трещины и выбоины	44	т.10
Перекрытия и покрытия	17,3	Трещины в местах примыканий к стенам	43	т.31
Кровля	0,7	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям	39	т.41
Окна и балконные двери	3,7	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами	43	т.55
Полы	7,4	Мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20%	42	т.49
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	5,7	Местные единичные повреждения окрасочного слоя	39	т.59
Прочие конструкции	3,6	Мелкие повреждения металлических обделок и ограждений	39	т.37
Специальные конструкции	11,1	Мелкие выбоины на поверхности плит	39	т.40
Отопление, вентиляция и кондиционирование	17,3	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков.	39	т.66
Водоснабжение и канализация	2,2	Повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах	41	т.67
Электроснабжение и освещение	13,4	Следы коррозии на поверхности металлических шкафов	39	т.69
Слаботочные системы	0,7	Следы коррозии на поверхности металлических шкафов	41	т.69

Конструкции и виды работ по созданию улучшений	Удельный вес %	Описание дефектов	% износа	№ табл. ВСН 53-86(Р)
Прочие системы и специальное оборудование	0,3	Трещины в трубопроводах из полимерных материалов	38	т.68

Источник: расчет Оценщиков

Расчет устранимого физического износа по конструктивным элементам офисного здания представлен ниже в таблице.

Табл.25. Расчет устранимого физического износа

Конструкции и виды работ по созданию улучшений	Удельный вес %	Стоимость конструктивных элементов в текущих ценах (руб.)	Физический износ конструктивного элемента (%)	Физический износ конструктивного элемента (руб.)	Доля физического износа конструктивного элемента в общем износе здания (%)	Доля устранимого физического износа в износе конструктивного элемента (%)	Доля устранимого физического износа в износе здания (%)	Стоимость устранимого физического износа (руб.)
Подземная часть включая фундаменты	2,6	41 607 636,01	36	14 978 748,96	1,15			
Каркас	0,0	0,00	0	0,00	0,00			
Стены наружные с отделкой	10,0	159 549 281,15	45	71 797 176,52	5,49			
Внутренние стены и перегородки	4,0	63 371 630,23	44	27 883 517,30	2,13			
Перекрытия и покрытия	17,3	276 850 808,82	43	119 045 847,79	9,11	50	4,55	5 421 603,48
Кровля	0,7	11 202 055,85	39	4 368 801,78	0,33	50	0,17	7 301,70
Окна и балконные двери	3,7	59 850 984,10	43	25 735 923,16	1,97	50	0,98	253 383,74
Полы	7,4	118 421 733,25	42	49 737 127,97	3,81	50	1,90	946 369,32
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	5,7	91 536 799,22	39	35 699 351,69	2,73	50	1,37	487 550,84
Прочие конструкции	3,6	57 770 602,30	39	22 530 534,90	1,72	50	0,86	194 196,88
Специальные конструкции	11,1	178 272 717,35	39	69 526 359,77	5,32	50	2,66	1 849 261,08
Отопление, вентиляция и кондиционирование	17,3	276 850 808,82	39	107 971 815,44	8,26	50	4,13	4 459 847,97

Конструкции и виды работ по созданию улучшений	Удельный вес %	Стоимость конструктивных элементов в текущих ценах (руб.)	Физический износ конструктивного элемента (%)	Физический износ конструктивного элемента (руб.)	Доля физического износа конструктивного элемента в общем износе здания (%)	Доля устранимого физического износа в износе конструктивного элемента (%)	Доля устранимого физического износа в износе здания (%)	Стоимость устранимого физического износа (руб.)
Водоснабжение и канализация	2,2	35 206 461,24	41	14 434 649,11	1,10	50	0,55	79 709,80
Электроснабжение и освещение	13,4	214 599 384,18	39	83 693 759,83	6,40	50	3,20	2 679 695,23
Слаботочные системы	0,7	10 401 909,00	41	4 264 782,69	0,33	50	0,16	6 958,14
Прочие системы и специальное оборудование	0,3	4 800 881,08	38	1 824 334,81	0,14	50	0,07	1 273,23
Итого	100	1 600 293 692,59		653 492 731,72	50			16 387 151,42

Источник: расчет Оценщиков

Неустранимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Расчет неустранимого физического износа по конструктивным элементам офисного здания представлен ниже в таблице.

Табл.26. Расчет неустранимого физического износа

Конструкции и виды работ по созданию улучшений	% от износа элемента	Стоимость конструктивных элементов в текущих ценах (руб.)	Фактический срок эксплуатации, (лет)	Нормативный срок эксплуатации (лет)	Неисправимый физический износ (руб.)
Подземная часть включая фундаменты					
Каркас					
Стены наружние с отделкой					
Внутренние стены и перегородки					
Перекрытия и покрытия	50	276 850 808,82	42	120	48 448 891,54
Кровля	50	11 202 055,85	19	120	886 829,42
Окна и балконные двери	50	59 850 984,10	19	40	14 214 608,72
Полы	50	118 421 733,25	19	50	22 500 129,32
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	50	91 536 799,22	19	50	17 391 991,85
Прочие конструкции	50	57 770 602,30	19	30	18 294 024,06
Специальные конструкции	50	178 272 717,35	19	20	84 679 540,74
Отопление, вентиляция и кондиционирование	50	276 850 808,82	19	30	87 669 422,79
Водоснабжение и канализация	50	35 206 461,24	19	30	11 148 712,73
Электроснабжение и освещение	50	214 599 384,18	19	15	135 912 943,31
Слаботочные системы	50	10 401 909,00	19	20	4 940 906,78
Прочие системы и специальное оборудование	50	4 800 881,08	19	20	2 280 418,51
Итого					448 368 419,78

Источник: расчет Оценщиков

Кроме того, на практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустранимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие. Короткоживущие элементы - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все сооружение в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.). У долгоживущих элементов ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни и всего сооружения (фундамент, несущие стены и т. д.).

Неустранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Расчет неустранимого физического износа в долгоживущих элементах представлен ниже в таблице.

Табл.27. Расчет неустранимого физического износа в долгоживущих элементах

Восстановительная стоимость здания, руб.	**1 600 293 692,59**
Восстановительная стоимость исправимого физического износа, руб.	16 387 151,42
Восстановительная стоимость неисправимого физического износа в короткоживущих элементах, руб.	448 368 419,78
Итого	1 135 538 121,39
Действительный возраст здания , лет	44
Общая физическая жизнь здания, лет	100
Неисправимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	499 636 773,41

Источник: расчет Оценщиков

Расчет физического износа офисного здания представлен ниже в таблице.

Табл.28. Физический износ зданий и сооружений

Физический износ	**Руб.**
Исправимый	16 387 151,42
Неисправимый (короткоживущие элементы)	448 368 419,78
Неисправимый (долгоживущие элементы)	499 636 773,41
Итого Физический износ	964 392 344,61

Источник: расчет Оценщиков

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание может возникнуть из-за плохой планировки, функционального несоответствия здания современным требованиям, сверхдостаточными, неоправданными улучшениями. Поскольку при определении полной стоимости замещения использовался функциональный аналог-функциональное устаревание было учтено в удельной стоимости здания – аналога.

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Никаких внешних процессов, которые могли бы привести к снижению рыночной стоимости объекта оценки, не отмечено. Место нахождения здания сохраняет свою привлекательность, а наблюдающийся рост цен свидетельствует только о положительных сдвигах в данном районе. С учётом изложенного величина внешнее устаревание принимается равным нулю.

Совокупный износ

Расчет совокупного износа оцениваемого здания представлен ниже в таблице.

Табл.29. Расчет совокупного износа

Наименование износа	Руб.
Накопленный физический износ	964 392 344,61
Функциональное устаревание	0,00
Внешнее устаревание	0,00
Итого: совокупный износ	964 392 344,61

Источник: расчет Оценщиков

Таким образом, совокупный износ оцениваемого здания, составляет 964 392 344,61 руб.

5.2.4. Расчет стоимости замещения Объекта

Табл.30. Результаты расчета стоимости замещения Объекта

Наименование показателей	Руб.
Восстановительная стоимость Объекта, с учетом предпринимательской прибыли	1 600 293 692,59
Совокупный износ	964 392 344,61
Стоимость замещения Объекта, без учета НДС	635 901 347,98

Источник: расчет Оценщиков

Таким образом, стоимость улучшений, составляет 635 901 347,98 руб.

5.2.5. Определение стоимости права аренды земельного участка

Стоимость права аренды земельного участка определялась на основании сборника под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» (стр. 103, табл. 53).

В соответствии с данным источником, доля стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости для высококлассных офисов составляет 0,2.

Таким образом, стоимость права аренды земельного участка можно рассчитать по следующей формуле:

$С_{зу} = С_{зд} / 0,2 – С_{зд}$ = 635 901 348/ 0,2 – 635 901 348 = 158 975 337 руб.

5.2.6. Определение справедливой стоимости нежилого здания с учетом земельного участка

Расчет стоимости улучшений и прав на земельный участок с помощью метода остатка приведен в таблице ниже.

Наименование показателей	Всего, руб.
Стоимость Замещения Объекта	635 901 348
Стоимость права аренды земельного участка	158 975 337
Справедливая стоимость нежилого здания с учетом земельного участка, без учета НДС	794 876 685

Источник информации: расчет Оценщиков

Стоимость Объекта оценки, полученная с применением затратного подхода, без учета НДС составляет 794 876 685 рублей.

5.3. Определение стоимости Объекта с применением сравнительного подхода

5.3.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

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

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

В соответствии с п.10 ФСО №1, Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

5.3.2. Применимость сравнительного подхода

В соответствии с ФСО-1, ст. 13, сравнительный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены реальных сделок, так и цены предложений.

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

- ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway»;
- интернет-каталог «Недвижимость в России» (http://www.realty.ru);
- база данных Московской Центральной Биржи Недвижимости агентства недвижимости «Инком-недвижимость» (http://www.mcbn.ru);
- ежедневная газета «Из рук в руки»;
- интернет-сайты риэлтерских компаний: http://www.best-realty.ru; http://miel.ru; http://www.incom-realty.ru и другие.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество офисных помещений, поэтому Оценщики считают возможным применение методов сравнительного подхода.

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

5.3.3. Описание этапов оценки

Основные этапы оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

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

5.3.4. Выбор объектов аналогов

Расчет стоимости Объекта был проведен на основании информации о конкретных предложениях аналогичных объектов, выставленных на продажу, условно сопоставимыми с оцениваемым Объектом по

основным характеристикам. Предполагается, что условия финансирования и права собственности на недвижимость схожи по всем объектам. Отличие объектов только в физических характеристиках и местоположении.

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

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

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

Табл.31. Описание объекта Аналога №1

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		Тел. ++7 (495) 108-43-82
Местоположение		м Улица 1905 года, проезд Шмитовский, д 3, к 1
Цена предложения на продажу	руб.	1 299 998 520
Общая площадь	кв.м	4626
Цена 1 кв.м	руб.	281 020,00
Условия продажи		рыночные
Дата предложения		май 2021 г.
Качество строений		Хорошее, качественная отделка
Наличие охраны		есть
Коммуникации		водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение, оптико-волоконная связь.
Дополнительные улучшения		нет
Функциональное назначение		Офисный центр
Права на здания		собственность
Права на землю		Долгосрочная аренда (49 лет)

Источник информации: https://zdanie.info/2386/2475/object/449802

Табл.32. Источник информации об аналоге№1

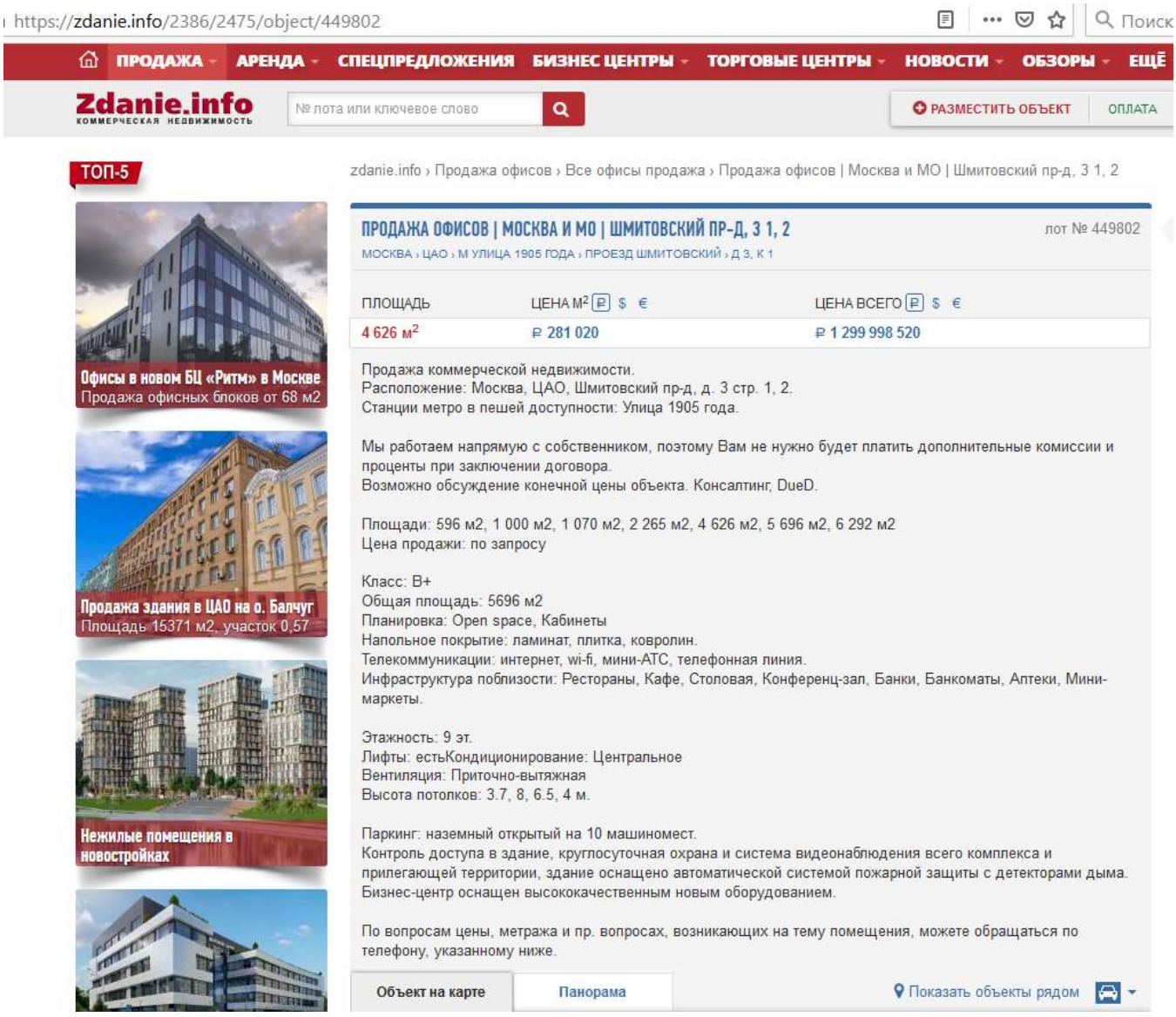


Табл.33. Описание объекта Аналога №2

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		Тел. +7 (915) 300-19-22
Местоположение		В 2 минутах от метро Беговая. Здание находится по адресу: Москва, Хорошевское шоссе, д.17
Цена предложения на продажу	руб.	1 221 937 650
Общая площадь	кв.м	4890
Цена 1 м.кв.	руб.	249 885,00
Условия продажи		рыночные
Дата предложения		май 2021 г.
Качество строений		Хорошее, качественная отделка
Наличие охраны		есть
Коммуникации		водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение

Наименование	Ед. изм.	Описание
Дополнительные улучшения		нет
Функциональное назначение		Офисный центр
Права на здания		собственность
Права на землю		Долгосрочная аренда (49 лет)

Источник информации: https://zdanie.info/2385/2400/object/2296

Табл.34. Источник информации об аналоге №2

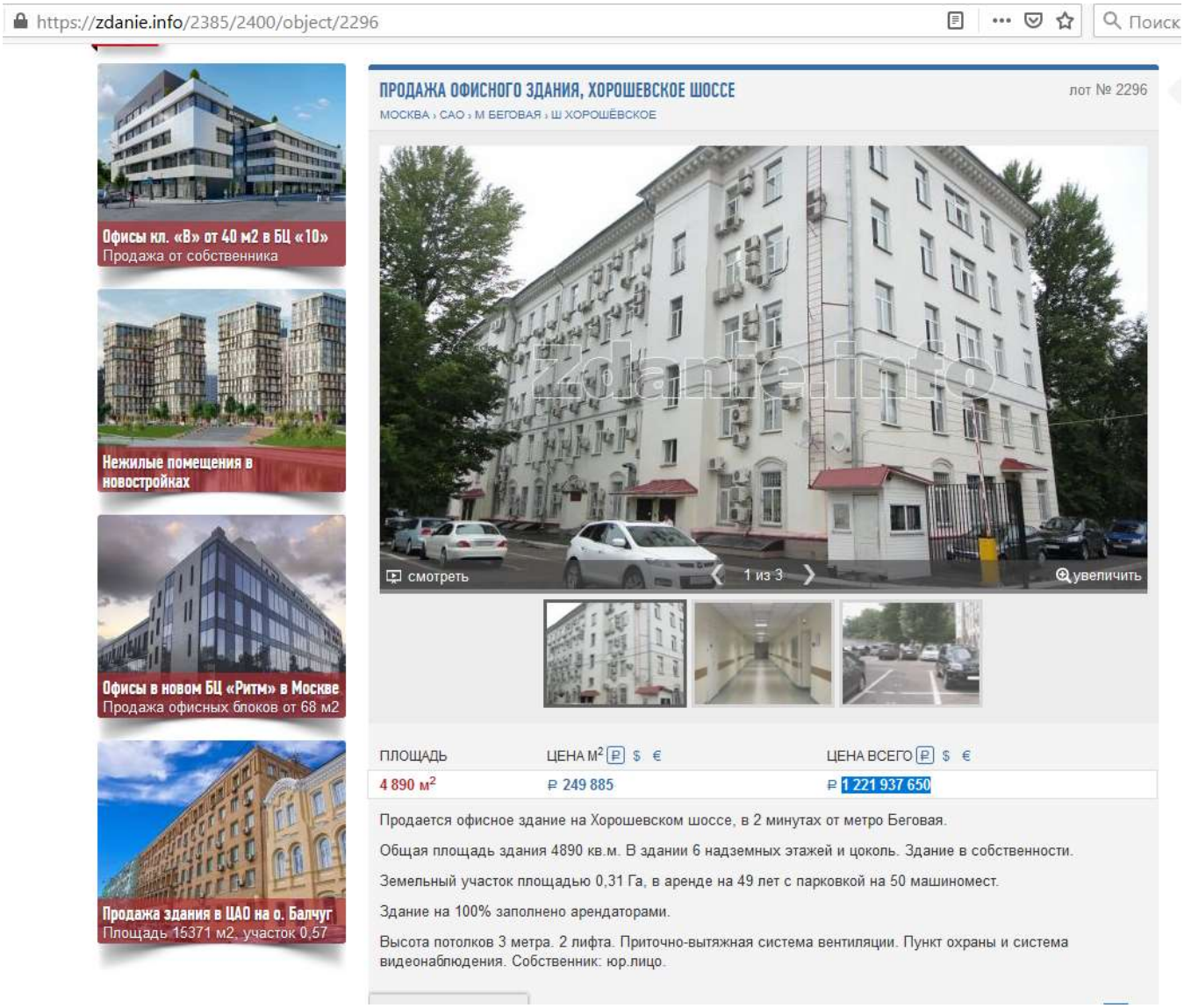


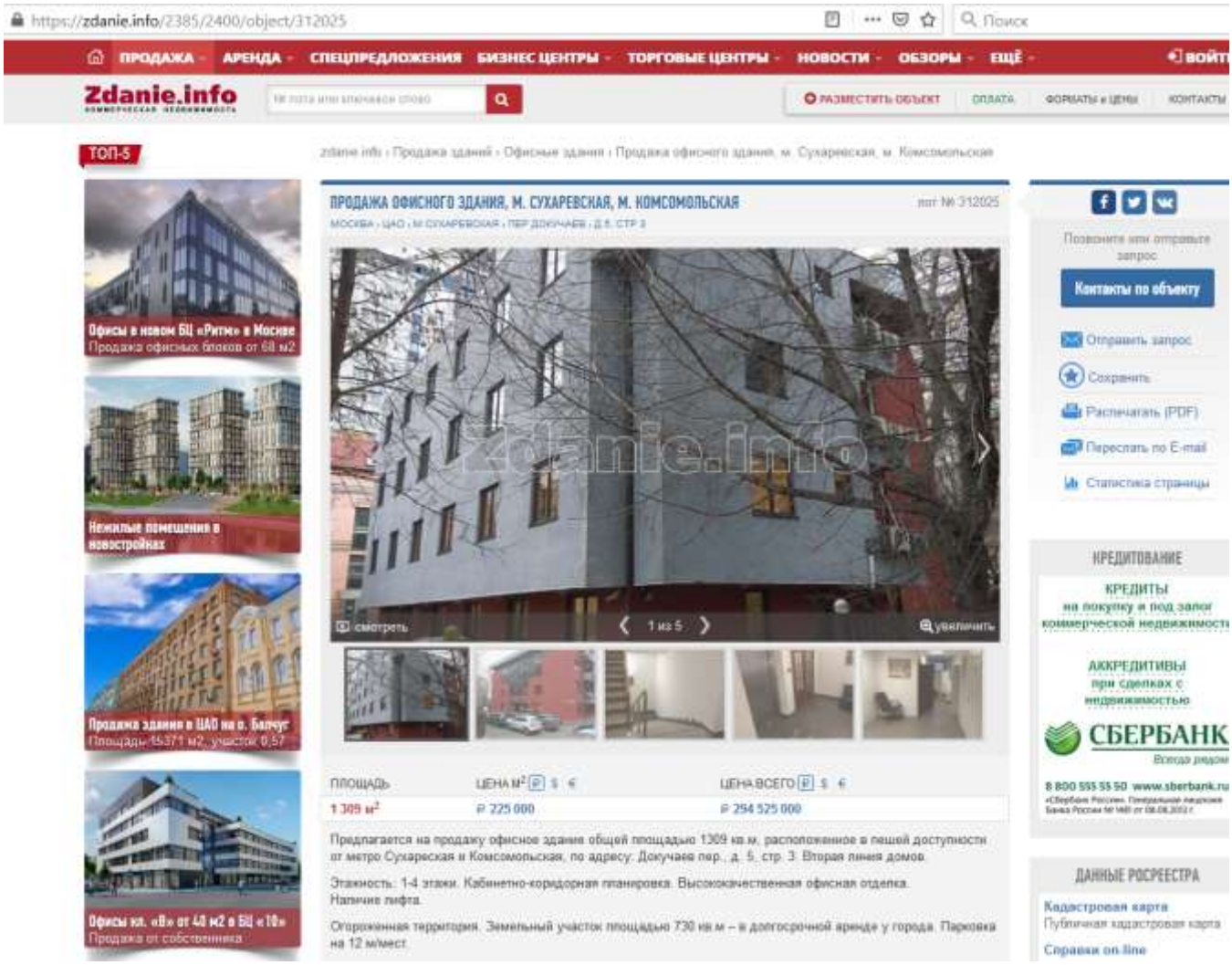
Табл.35. Описание объекта Аналога №3

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		Тел: +7 (968) 610-88-42
Местоположение		Москва › ЦАО › м Сухаревская › пер Докучаев › д 5, стр 3
Цена предложения на продажу	руб.	294 525 000
Общая площадь	кв.м	1 309
Цена 1 м.кв.	руб.	225 000,00

Наименование	Ед. изм.	Описание
Условия продажи		рыночные
Дата предложения		май 2021 г.
Качество строений		Хорошее
Наличие охраны		есть
Коммуникации		водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Дополнительные улучшения		нет
Функциональное назначение		Офисный центр
Права на здания		собственность
Права на землю		Долгосрочная аренда (49 лет)

Источник информации: https://zdanie.info/2385/2400/object/312025

Табл.36. Источник информации об Аналоге №3



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

Табл.37. Расчет стоимости Объекта с применением сравнительного подхода

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения на продажу с учетом НДС	руб.		1 299 998 520,00	1 221 937 650,00	294 525 000,00
Корректировка на условия продажи	%		1/1.2	1/1.2	1/1.2
Цена предложения на продажу без учета НДС	руб.		1 083 332 100	1 018 281 375	245 437 500
Корректировка на торг	%		-9,6	-9,6	-9,6
Скорректированная цена	руб.		979 332 218	920 526 363	221 875 500
Общая площадь	кв.м	6806,1	4626	4890	1309
Цена 1 м.кв.	руб.		211 701,73	188 246,70	169 500,00
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		211 701,73	188 246,70	169 500,00
Дата предложения			май 2021 г.	май 2021 г.	май 2021 г.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		211 701,73	188 246,70	169 500,00
Местоположение		15 мин. пешком от м. Ул. 1905 года	м Улица 1905 года, проезд Шмитовский, д 3, к 1	В 2 минутах от метро Беговая. Здание находится по адресу: Москва, Хорошевское шоссе, д.17	Москва › ЦАО › м Сухаревская › пер Докучаев › д 5, стр 3
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		211 701,73	188 246,70	169 500,00
Общая площадь	кв.м	6806,1	4626	4890	1309
Корректировка	%		-5	-6	-10

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб.		201 117	176 952	152 550
Качество, состояние строений и отделки		Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		201 116,65	176 951,90	152 550,00
Коммуникации		Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		201 116,65	176 951,90	152 550,00
Функциональное назначение		Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		201 116,65	176 951,90	152 550,00
Обременения		Наличие заключенных договоров аренды	Здание заполнено арендаторами.	Здание заполнено арендаторами.	Здание заполнено арендаторами.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		201 116,65	176 951,90	152 550,00
В % от цены предложения	%		5,00	6,00	10,00
Весовой коэффициент			0,381	0,357	0,262
Стоимость 1 м.кв. общей площади объекта	руб.	179 766,54			
Стоимость объекта, без учета НДС	руб.	1 223 509 070,04			

Источник: расчет Оценщиков

5.3.6. Обоснование применяемых корректировок

1. Корректировка на условия продажи.

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

2. Корректировка на стоимость реальной сделки

Цена аналогов является ценой предложения.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для определения поправки Оценщики использовали данные сборника под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для сравнительного подхода» (стр. 286, табл. 159). В соответствии с данным источником, корректировка на снижение цены в результате торга составляет 9,6%.

3. Корректировка на дату предложения.

Данная корректировка отражает изменение стоимости объекта оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов май 2021 года - корректировка не проводилась.

4. Корректировка на местоположение.

Данная поправка отражает различие местоположения объекта оценки и аналогов. Корректировка не проводилась так как объекты аналоги расположены в Краснопресненском районе и находятся рядом с метро.

5. Корректировка на общую площадь.

Объект с большой общей площадью труднее реализовать на рынке недвижимости, срок его экспозиции на рынке удлиняется, для ускорения продажи объекта собственники снижают его стоимость. Корректировки были проведены в зависимости от соответствия размеров аналогов и оцениваемого объекта.

6. Корректировка на качество, состояние строений и отделки.

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

7. Корректировка на наличие коммуникаций.

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

8. Корректировка на функциональное назначение.

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

9. Корректировка на наличие обременений.

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

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

5.3.7. Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

Коэффициент вариации – наиболее универсальный показатель, отражающий степень разбросанности значений независимо от их масштаба и единиц измерения. Смысл коэффициента вариации состоит в том, что он измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической

совокупности. Коэффициент вариации измеряется в процентах и может быть использован для сравнения вариации различных процессов и явлений. В статистике принято считать, что, если значение коэффициента вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной.

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

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

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

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

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

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

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

Тогда ее математическое ожидание равно:

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

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

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

Табл. 38. Характеристики выборки объектов-аналогов по стоимости

Аналог	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость, тыс. руб./кв. м	201 116,6	176 951,9	152 550,0
Средняя величина (X)	176 872,85		
Медиана ряда равна	176 951,90		
Среднеквадратичное отклонение (Sx)	24 283,42		
Отношение Sx/X	13,73%		

Источник информации: расчет Оценщика

Коэффициент вариации составил 13,73%, что находится в интервале, соответствующем однородному показателю выборки.

Стоимость объекта, полученная с применением сравнительного подхода, без учета НДС составляет:

1 223 509 070,04 руб.

6. Согласование результатов оценки

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода определения стоимости объекта недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Результаты, полученные разными методами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно.

Доходный подход считается наиболее надежным способом определения стоимости приносящих доход объектов. Оценщики полагают, что результат доходного подхода в данном случае достаточно реально отражает величину справедливой стоимости Объекта оценки. Весовой коэффициент для доходного подхода принят равным 0,10.

Затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития. Рыночная стоимость больше в разы, чем стоимость нового строительства рассчитанного с помощью затратного подхода. И покупатель, и продавец совершенно не будут ориентироваться на затратный подход. Зачастую инвесторы, просто не обращают на затратный подход внимания, поэтому ему присваивается вес 0,10.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к справедливой стоимости дает расчет сравнительным подходом, так как данный подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Оценщики полагают, что результат сравнительного подхода в данном случае достаточно реально отражает величину справедливой стоимости Объекта оценки, поэтому сравнительному подходу придается удельный вес 0,80.

Результаты расчетов вышеуказанными методами с весовыми коэффициентами для согласования справедливой стоимости Объекта приведены ниже в Таблице:

Табл.39. Согласование результатов

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Вес
Доходный	589 268 188,62	0,10
Затратный	794 876 684,97	0,10
Сравнительный	1 223 509 070,04	0,80
Итого	1 117 221 743,39	

Источник: Расчет оценщиков

Рыночная стоимость Объекта без учета НДС на момент оценки составляет 1 117 221 743,00 руб.

7. Определение стоимости доли

Оцениваемая доля составляет 496/1000 в праве собственности на Объект оценки.

Стоимость доли в Объекте рассчитывается по формуле:

СД=СИ * РД * К, где

СД – рыночная стоимость доли,

СИ – рыночная стоимость Объекта,

РД – размер доли в праве собственности,

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

Исходя из личного опыта Оценщики приняли К равным 0,95.

Следовательно, стоимость оцениваемой Доли без учета НДС составит:

1 117 221 743,39 * 496/1000* 0,95 = 526 434 885,49 руб.

8. Заключение и выводы о стоимости

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №3 (статья 14) итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Применяемая в настоящем отчете методология оценки соответствует Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Таким образом, справедливая стоимость права общей долевой собственности в размере 496/1000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15. Площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-033039 от 28.04.2007 г., по состоянию на 13.05.2021 г. без учета НДС составляет

526 434 885,00 (Пятьсот двадцать шесть миллионов четыреста тридцать четыре тысячи восемьсот восемьдесят пять рублей 00 копеек).

13 мая 2021 г.

Оценщик Бурдюгов В.В.

Оценщик Григорян Г.Р.

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 Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)".

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

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

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

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск № 112.

Материалы интернет портала IRN.RU, http://zdanie.info, http://realty.dmir.ru.

Приложение 1. Копии документов Оценщиков

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20

13.08.2020 07-04479/20

№

на № б/н от 10.08.2020

Исполнительному директору
Ассоциации
«Русское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

info@sroroo.ru

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 01AC47505AAB8AB94C1807D8AB782622
Владелец: Соколова Марина Георгиевна
Действителен: с 07.02.2020 до 07.05.2021

М.Г. Соколова

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

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

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

TEGoVA Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
IVSC Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Григоряна Гарегина Рафаэловича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович
(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №003272-1 от 09.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 09.06.2021;
2. №003273-2 от 09.02.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 09.06.2021;
3. №003274-3 от 09.02.2018, Оценка бизнеса, действителен до 09.06.2021;
4. №018475-1 от 29.01.2021, Оценка недвижимости, действителен до 29.01.2024;
5. №018474-2 от 29.01.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 29.01.2024;
6. №018473-3 от 29.01.2021, Оценка бизнеса, действителен до 29.01.2024

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 14 лет

Общий стаж: 25 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:
1. Диплом №ПП 656739 от 19.12.2006 Государственный университет по землеустройству (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ШВ 220636 от 25.06.1993 Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (высшее)

Факты применения к члену РОО мер дисциплинарного воздействия: Предупреждение. Приняв во внимание все обстоятельства рассматриваемой жалобы, членами Дисциплинарного комитета коллегиально решено к оценщику-члену РОО Григоряну Гарегину Рафаэловичу (рег. № 000507 от 31.07.2007 г.) применить следующую меру дисциплинарного воздействия: Предупреждение., Номер протокола: 120 от 26.07.2018

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:

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10 марта 2021 г.

Дата составления выписки 10 марта 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра _____ (подпись) В.В. Зюриков

М.П.

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Григорян Гарегин Рафаэлович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 504009619639

(инн)

включен в реестр членов РОО:

31 июля 2007 года, регистрационный № 000507

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000196 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018475-1 «29» января 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Григоряну Гарегину Рафаэловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «29» января 20 21 г. № 186

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» января 20 24 г.

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 001PIL- 501445/2020

СТРАХОВЩИК: АО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001
115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 22, этаж 4, пом XIII.
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 25.01.2019г.

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 2020 г. по «27» июня 2021 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 наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

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

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

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

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

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ): Не установлена

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: **5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.**
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2020 года.
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «22» июня 2020 года.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ

- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
- Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, 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 (Полисе).

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

- Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК:
АО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика: _____ /Поличенкова И.Г./
(Доверенность №2019/1300 от 05.09.2019)
м.п.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Григорян Гарегин Рафаэлович

_____ / Григорян Г.Р. /
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@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бурдюгова Вячеслава Владимировича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович
(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №003275-1 от 09.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 09.06.2021;
2. №003276-2 от 09.02.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 09.06.2021;
3. №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: 14 лет

Общий стаж: 25 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:
1. Диплом №ПП 491680 от 04.03.2005 МИПКК МГТУ им. Н. Э. Баумана (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №РВ 399190 от 14.06.1988 Московский институт стали и сплавов (высшее)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 10.03.2021 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

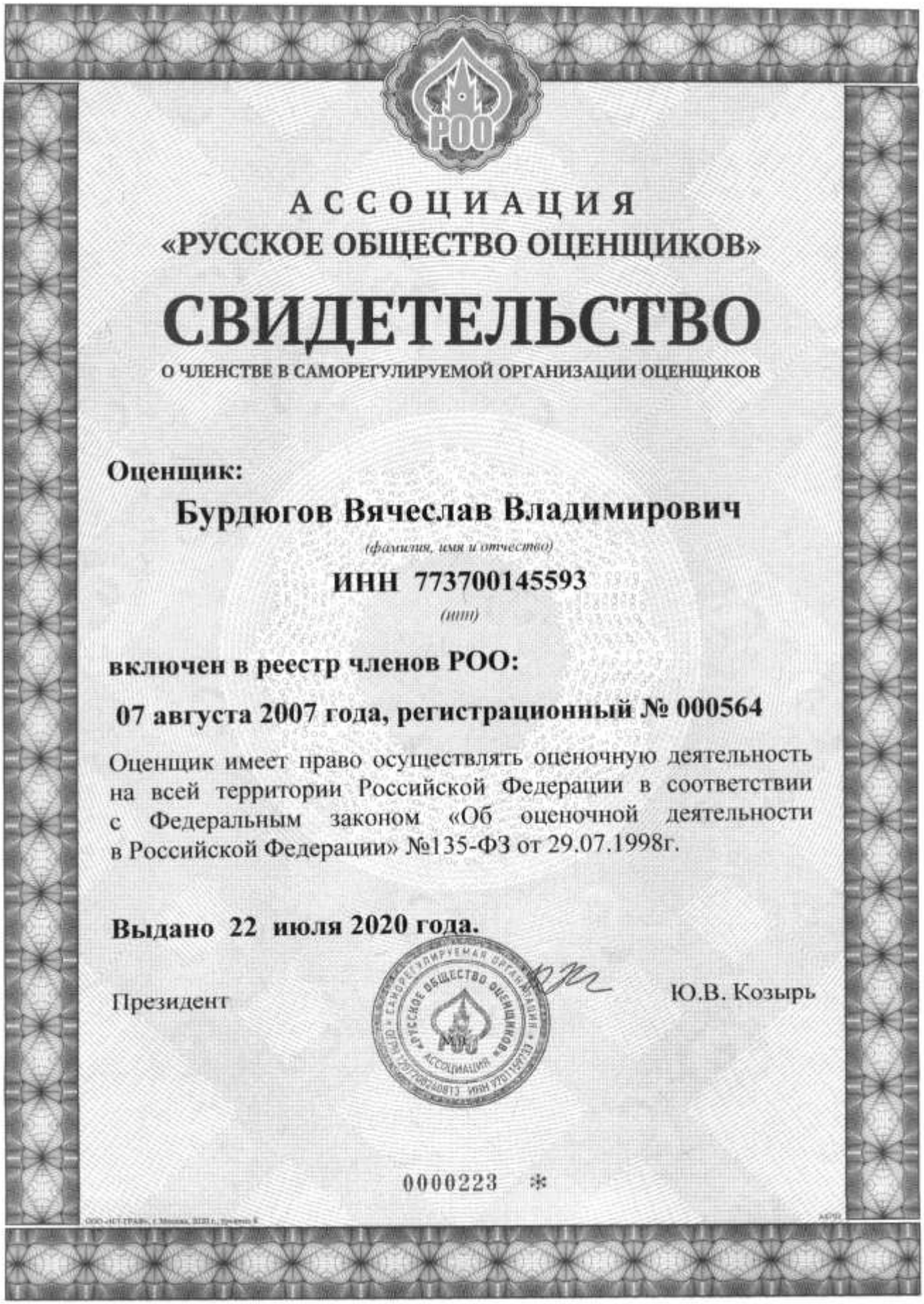
Сведения о поступивших жалобах на нарушение членом РОО требований законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: Жалоба от 22.05.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о не применении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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10 марта 2021 г.

Дата составления выписки 10 марта 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра _____ В.В. Зюриков
(подпись)

М.П.



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 773700145593

(инн)

включен в реестр членов РОО:

07 августа 2007 года, регистрационный № 000564

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000223 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018472-1 «29» января 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бурдюгову Вячеславу Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «29» января 2021 г. № 186

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» января 2024 г.

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 001PIL-501583/2020

СТРАХОВЩИК: **АО «Группа Ренессанс Страхование»** ИНН/КПП 7725497022/772501001
115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 22, этаж 4, пом XIII.
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 25.01.2019г.

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

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): **с «28» июня 2020 г. по «27» июня 2021 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.

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

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

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

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

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

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ): Не установлена/

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: **5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.**
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2020 года.
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «22» июня 2020 года.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ
- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
- Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, 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, посредствам почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
- Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получены 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: _____
(Поличенкова И.Г., на основании доверенности №2019/1300 от 05.09.2019)

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Бурдюгов Вячеслав Владимирович

_____ Бурдюгов В. В.
Подпись

Ренессанс. СТРАХОВАНИЕ

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

Номер Договора	**001PIL-543125/2021**
Страховщик	**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.
Страхователь	**ООО «Центр корпоративных решений»,** ИНН 9705008380 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зд. пом.I, комн. 5,9.
Предмет Договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (срок действия Договора)	**с «15» апреля 2021 г. по «14» апреля 2022 г.** Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Ретроактивный период	- после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов ответственности, 100.000.000,00 рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования и 40.000.000,00 рублей по одному (каждому) страховому случаю; - после «15» апреля 2019 г., в пределах лимитов ответственности, установленных настоящим Договором страхования.
Лимит ответственности Страховщика	**100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей** по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования. в том числе 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.
Франшиза (безусловная)	**0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.**
Страховая премия, порядок оплаты	**35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей.** Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» апреля 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.

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 причинённого ущерба по предполагаемым страховым случаям, в том числе, расходы на оплату адвокатов, в размере, оговоренном в договоре страхования; Расходы, указанные в п.п. 3-4 настоящего Раздела, возмещаются Страховщиком только при условии, что они были произведены Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) во исполнение письменных указаний Страховщика, или с его письменного согласия, в размере, не превышающем 10% от суммы реального ущерба.

енессанс.
ТРАХОВАНИЕ

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, посредствам почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре. Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре. 3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в г. Москве 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: _____
(Гайсенок А.В., на основании доверенности №2020/682 от 05.06.2020г..).

М.П.

Страхователь: _____
(Грицкевич Т.Р. генеральный директор на основании Устава).
ФИО, должность, основание полномочий

М.П.

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

3

Приложение 2. Копии документов на Объект

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

Документы-основания: • Акт передачи имущества от 22.05.2006г.;
Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Краснопресненский" под управлением ООО "Управляющая компания "Реальные инвестиции"

• Заявление от 04.12.2010 №11/167/2010-540

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции", ИНН: 7703551413, ОГРН: 1057747030000, дата гос.регистрации: 17.05.2005, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 770301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Звенигородская 2-я, д.13

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 496/1000

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6806,1 кв. м, этаж подвал, 1, 2, 3, 4, 5, номера на поэтажном плане: этаж а1 - комнаты Б, В; помещение VII - комнаты с 1 по 26; подвал - комнаты А, Б, Г; помещение I - комнаты с 1 по 6; помещение II - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 22; этаж 1 - комнаты а1, б1, а, А, Б, б, В, в; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комнаты с 1 по 6; помещение VI - комнаты с 1 по 8; этаж 2 - комнаты Б, В; помещение VIII - комнаты 1, с 3 по 9, 10в, 10г, с 16 по 23, с 32 по 38; этаж 3 - комнаты Б, В; помещение IX - комнаты с 1 по 11; этаж 4 - комнаты Б, В; помещение X - комнаты с 1 по 11; этаж 5 - комнаты Б, В; помещение XI - комнаты с 1 по 11, адрес объекта: г.Москва, ул.Звенигородская 2-я, д.13, строен.15

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/167/2010-540

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ____ года сделана запись регистрации № 77-77-11/167/2010-540

Регистратор _____

м.п. (подпись)

77 АМ № 343078

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции»

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

№ 65 от 12 мая 2021

В ООО «Центр корпоративных решений»

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

№ п/п	Арендатор	Договор	Арендуемая площадь кв.м.	Доля собственности 49,6 %	Срок окончания действия договора	Стоимость аренды в месяц руб.
1	АО «АС РУС МЕДИА»	012/15-19 от 28.05.2019	1056,2	523,88	16.07.2022	939 701,14
2	ООО «АРКТОН Строй»	014/15-21-11 от 01.05.2021	200,01	99,20	31.03.2022	202 624,88
3	ООО «БОНД ТРИ КОНСАЛТ»	038/15-20-11 от 09.12.2020	110,2	54,66	31.10.2021	95914,00
4	ООО «ВАН АМЕЙДЕ РУС»	13/15-21-11 от 15.03.2021	55,97	27,76	28.02.2022	56 705,82
5	ООО «ВП-ХОЛДИНГ»	039/15-20-11 от 01.12.2020	23,0	9,63	31.10.2021	17 771,78
6	ООО «Вельд-21»	011/15-21-11 от 01.04.2021	433,96	215,24	28.02.2021	337 746,24
7	ООО «Дальнефтепром»	017/15-21-11 от 01.05.2021	81	81 (100%)	31.03.2022	121 500,00
8	ООО «ЕСК СИСТЕМС»	037/15-20-11 от 03.11.2020	17,6	8,73	30.09.2021	16 320
9	ИП Ибрагимова Л.Н.	022/15-21-11 от 01.05.2021	5,0	2,48	31.03.2022	4 960,00
10	ООО «ИннСижн»	021/15-20-11 от 01.07.2020	15,61	7,74	30.06.2021	25 644,07
11	ООО "КТ-АЛП"	035/15-20-11 от 23.11.2020	20,9	10,37	30.09.2021	15 280,06
12	ООО "КТ-АЛП"	041/15-20-11от 01.12.2020	23,2	11,51	31.10.2021	16 399,01
13	Карлов Валентин Валерьевич	025/15-20-11 от 01.08.2020	70,2	34,82	30.06.2021	2 480,87
14	ООО «Круз»	028/15-20-11 от 01.09.2020	49,1	24,35	31.07.2021	32 387,98
15	ООО «КВАДРАМЕД»	004/15-21-11 от 26.01.2021	58,72	29,13	31.01.2022	59 487,35
16	ООО "КВАНТИНВЕСТ"	010/15-21-11 от 15.02.2021	13,76	6,82	31.12.2021	4 000,72

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции»

17	ООО «Лабораторная практика»	018/15-21-11 от 21.04.2021	29,65	14,71	31.03.2022	29 338,40
18	ООО «ЛОДЖИК»	01-Р/БЦ-21 от 01.02.2021			31.12.2021	2 648,14
19	ООО «Миртэк»	022/15-20-11 от 01.07.2020	17,12	8,49	31.05.2021	17 346,77
20	ООО «НЭ»	019/15-21-11 от 19.04.2021	18,03	8,94	31.03.2022	17 837,40
21	ООО "ПАЙН"	042/15-20-11 от 04.12.2020	20,58	10,21	31.10.2021	20 848,12
22	ООО «Регконсалт»	026/15-20-11 от 01.09.2020	89,50	44,39	31.07.2021	80971,01
23	ООО "РЭДЕКС"	034/15-20-11 от 01.10.2020	134,6	134,6 (100%)	31.08.2021	226 119,70
24	ООО «СПГ-ИНВЕСТ»	007/15-21-11 от 04.02.2021	70,74	35,09	31.12.2021	68 328,96
25	ООО «Скайлейк»	002/15-21-11 от 01.01.2021	86,08	42,70	30.11.2021	80 697,96
26	ООО «САЛЮД»	008/15-21-11 от 01.03.2021	14,6	14,6 (100%)	31.01.2022	31 540,00
27	ООО «СиПиАй Групп»	021/15-21-11 от 26.04.2021	30,9	15,33	28.02.2022	30 481,27
28	ИП Свиридов Э. В.	015/15-21-11 от 01.04.2021	48,6	24,11	28.02.2022	49 232,12
29	ООО "ЛТ СОЛЮШЕНЗ"	023/15-20-11 от 03.07.2020	20,15	9,99	31.05.2021	18 039,11
30	ООО «Современные технологии»	032/15-20-11 от 02.09.2020	327,0	162,19	31.07.2021	357 588,06
31	ООО «СОВЕРШЕННО СЕКРЕТНО ТРЕНД»	016/15-21-11 от 06.04.2021	78,85	39,11	28.02.2022	79 882,25
32	ООО «ТПК «СМОЛЕНСКИЙ ЛЕС»	043/15-20-11 от 17.12.2020	31,9	31,9	31.10.2021	28 599,12
33	ООО «ФСКМ»	040/15-20-11 от 17.11.2020	39,27	19,48	30.09.2021	31 822,34
34	ООО «Хэндрикс Студио»	024/15-20-11 от 01.08.2020	124	124 (100%)	30.06.2021	113666,68
35	ООО «ЦЭИМ»	005/15-21-11 от 01.02.2021	43,4	21,53	31.12.2021	37 777,22
36	ИП Чулков Евгений Викторович	031/15-20-11 от 01.09.2020	108,28	53,71	31.07.2021	96 002,66
37	ЗАО «ЭИС»	012/15-21-11 от 10.03.2021	16,85	8,36	31.01.2022	14 974,03

Генеральный директор Асеев А.А.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции»

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

№ 67 от 12 мая 2021 г.

В ООО «Центр корпоративных решений»

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

Наименование расходов	Сумма/кв.м. в год, в т.ч. НДС, в Долларах
Расходы на страхование (не облагается НДС)	1,13
Коммунальные платежи	22,62
Аренда земли (не облагается НДС)	3,73
Расходы на обслуживание здания	22,89
Расходы на ремонт	38,20

Генеральный директор А.А. Асеев

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

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

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 2

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

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

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

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

1 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

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

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

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

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

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

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 4

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	вестибюль	64,8		64,8	произв.			250
	2	комната охраны	11,8	11,8		произв.			
	3	уборная	1,8		1,8	произв.			
	4	уборная	4,2		4,2	произв.			
	5	умывальная	1,7		1,7	произв.			
	6	уборная	1,3		1,3	произв.			
	7	пом.подсобное	7,2		7,2	произв.			
	8	тамбур	6,0		6,0	произв.			
Итого		по помещению	98,8	11,8	87,0				
---		Нежилые всего	98,8	11,8	87,0				
в т.ч.		Производствен.	98,8	11,8	87,0				
Площадь с летними			98,8						
Итого		по этажу 1	986,0	845,6	140,4				
---		Нежилые всего	986,0	845,6	140,4				
в т.ч.		Производствен.	198,8	58,4	140,4				
		Прочие	787,2	787,2					
Площадь с летними			986,0						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 5

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

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

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

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

1 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 6

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

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

Итого	по помещению	1044,1	759,9	284,2				
---------	Нежилые всего	1044,1	759,9	284,2				
в т.ч.	Производствен.	1044,1	759,9	284,2				
Площадь с летними		1044,1						

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Итого	по этажу 2	1044,1	759,9	284,2				
---------	Нежилые всего	1044,1	759,9	284,2				
в т.ч.	Производствен.	1044,1	759,9	284,2				
Площадь с летними		1044,1						

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

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

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

Итого		по этажу 3	1048,1	910,1	138,0				
---		Нежилые всего	1048,1	910,1	138,0				
в т.ч.		Производствен.	1048,1	910,1	138,0				
Площадь с летними			1048,1						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 8

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

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

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 9

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

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 10

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 11

Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	А	клетка лестнич	8,3		8,3	прочая			250
	а1	клетка лестнич	4,9		4,9	прочая			
	Б	клетка лестнич	8,0		8,0	прочая			
	б1	клетка лестнич	4,7		4,7	прочая			
	а	лифт	2,6		2,6	прочая			
	б	лифт	1,8		1,8	прочая			
	в	лифт	1,8		1,8	прочая			
	В	лифт	13,8		13,8	прочая			
Итого		по помещению	45,9		45,9				
---------		Нежилые всего	45,9		45,9				
в т.ч.		Прочие	45,9		45,9				
Площадь с летними			45,9						
Итого		по этажу 1	45,9		45,9				
---------		Нежилые всего	45,9		45,9				
в т.ч.		Прочие	45,9		45,9				
Площадь с летними			45,9						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 12

Тип: Прочие

ф.25

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

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

стр. 13

Тип: Прочие

ф.25

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

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

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

Тип: Прочие ф.25

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 15

Тип: Прочие ф.25

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

Тип: Прочие ф.25

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
5	Б	клетка лестнич	13,3		13,3	прочая			420
	В	клетка лестнич	12,7		12,7	прочая			
Итого		по помещению	26,0		26,0				
---------		Нежилые всего	26,0		26,0				
в т.ч.		Прочие	26,0		26,0				
Площадь с летними			26,0						
Итого		по этажу 5	26,0		26,0				
---------		Нежилые всего	26,0		26,0				
в т.ч.		Прочие	26,0		26,0				
Площадь с летними			26,0						
Итого		по зданию	7187,6	5668,8	1518,8				
---------		Нежилые всего	7187,6	5668,8	1518,8				
в т.ч.		Производствен.	5503,9	4233,4	1270,5				
		Складские	383,6	376,6	7,0				
		Прочие	1300,1	1058,8	241,3				
Площадь с летними			7187,6						

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

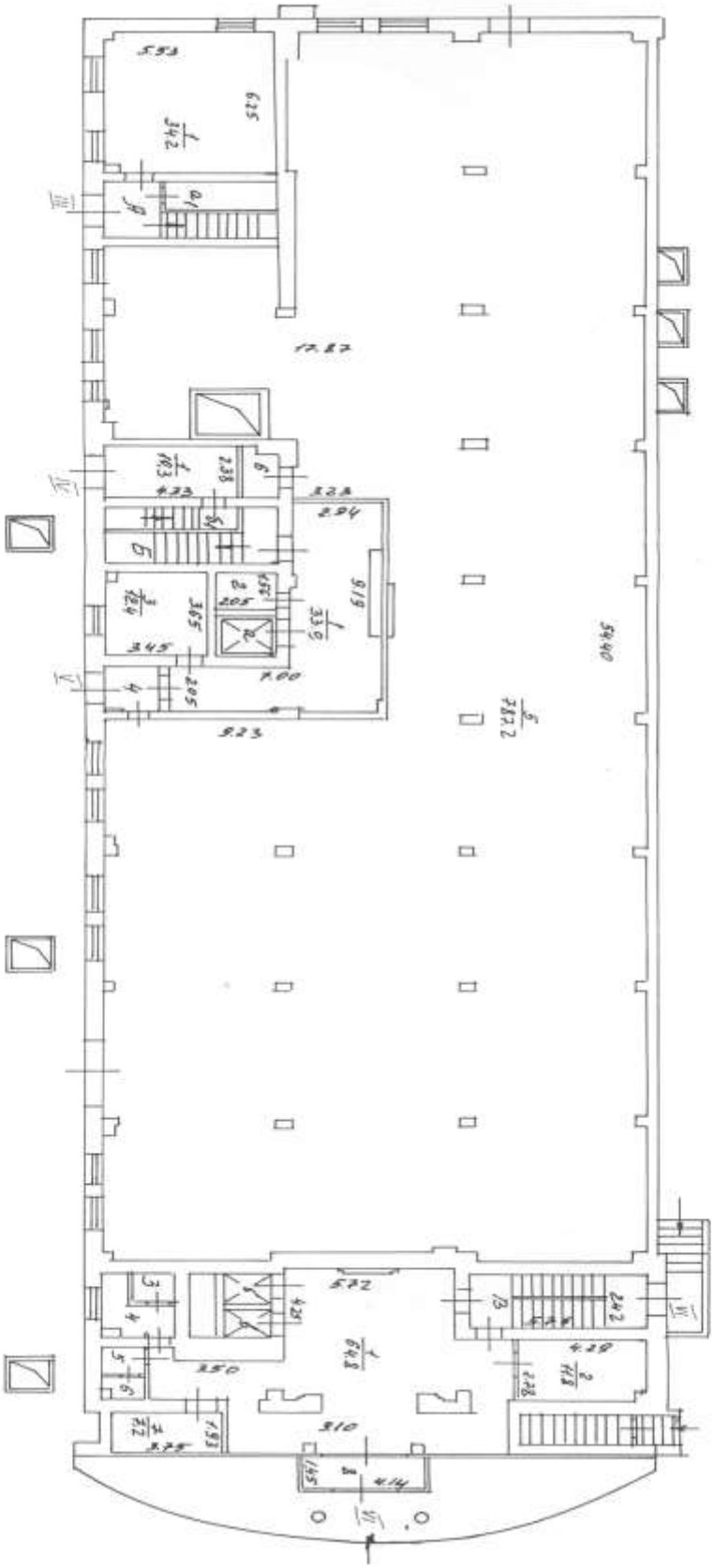
Экспликация на 16 страницах 11.09.2006 г.

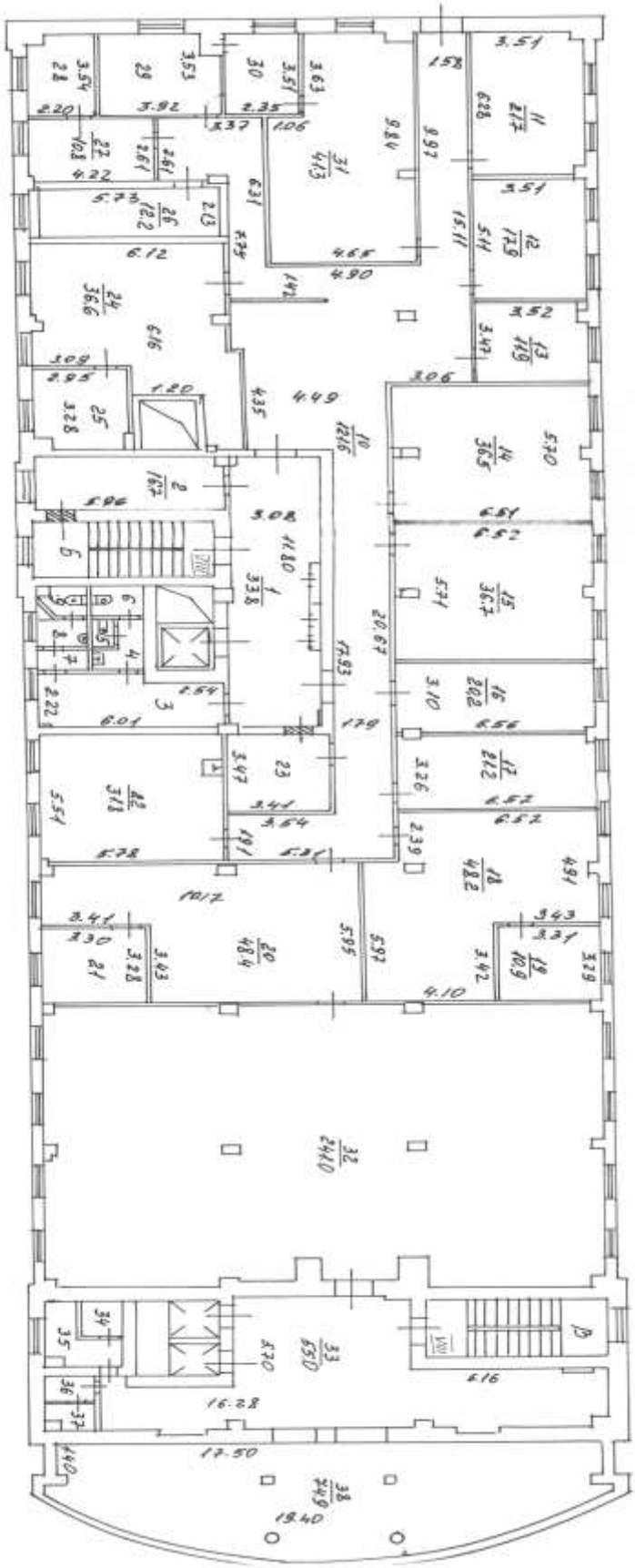
Исполнитель _____ Чимерина Л.Н.

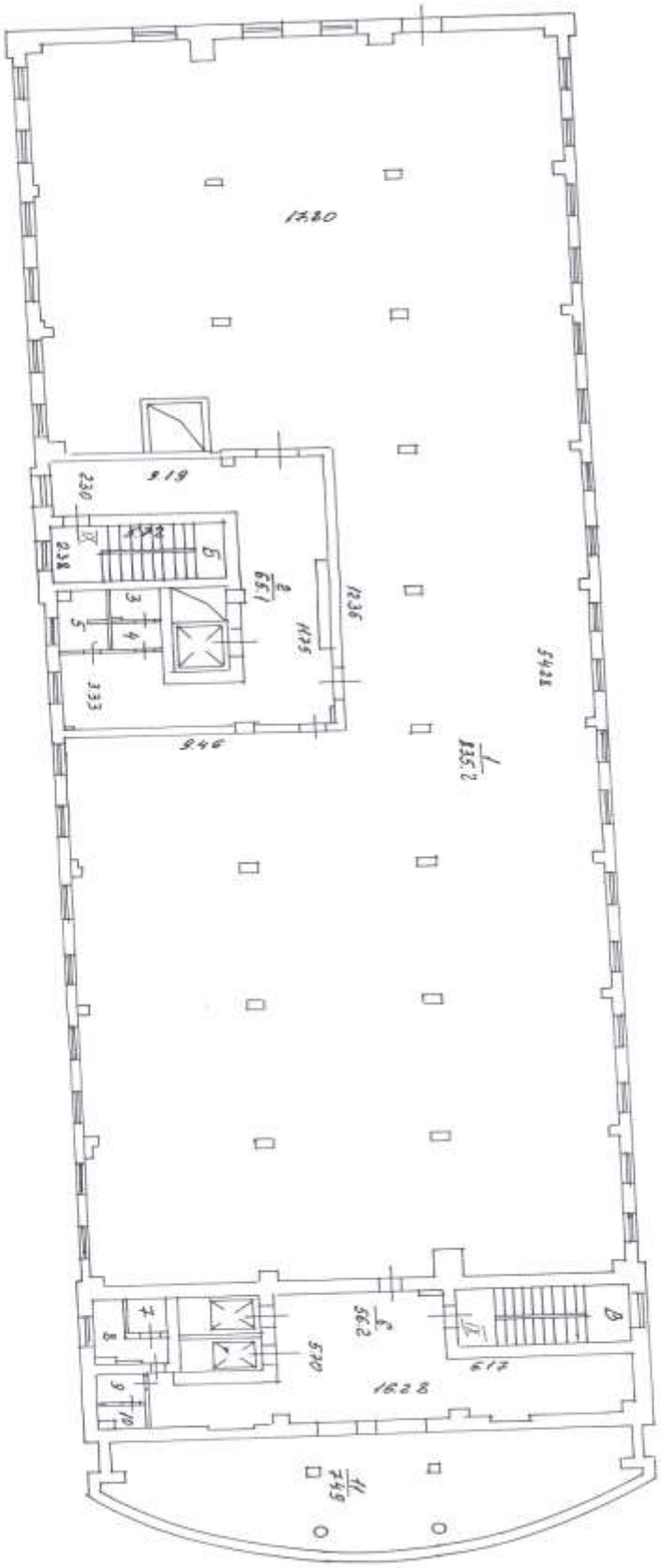
2006.3.010152

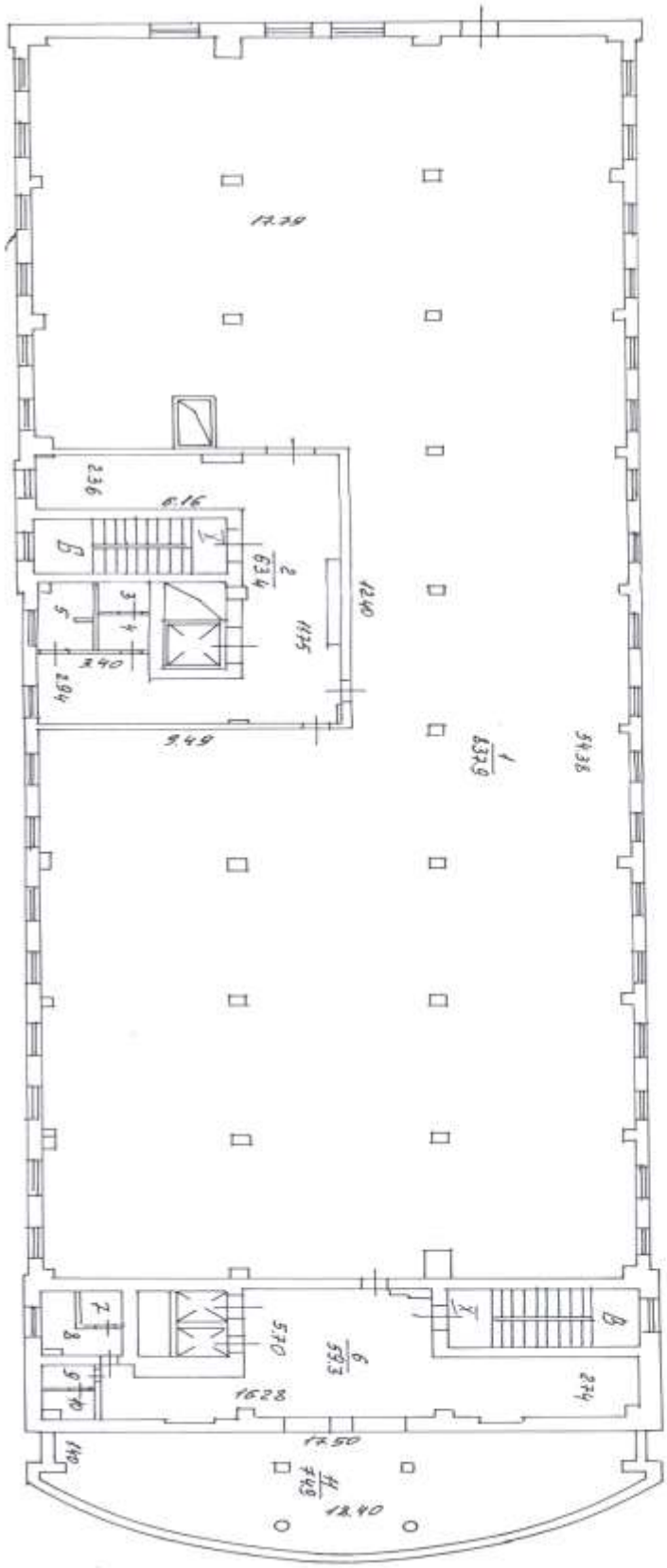
Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

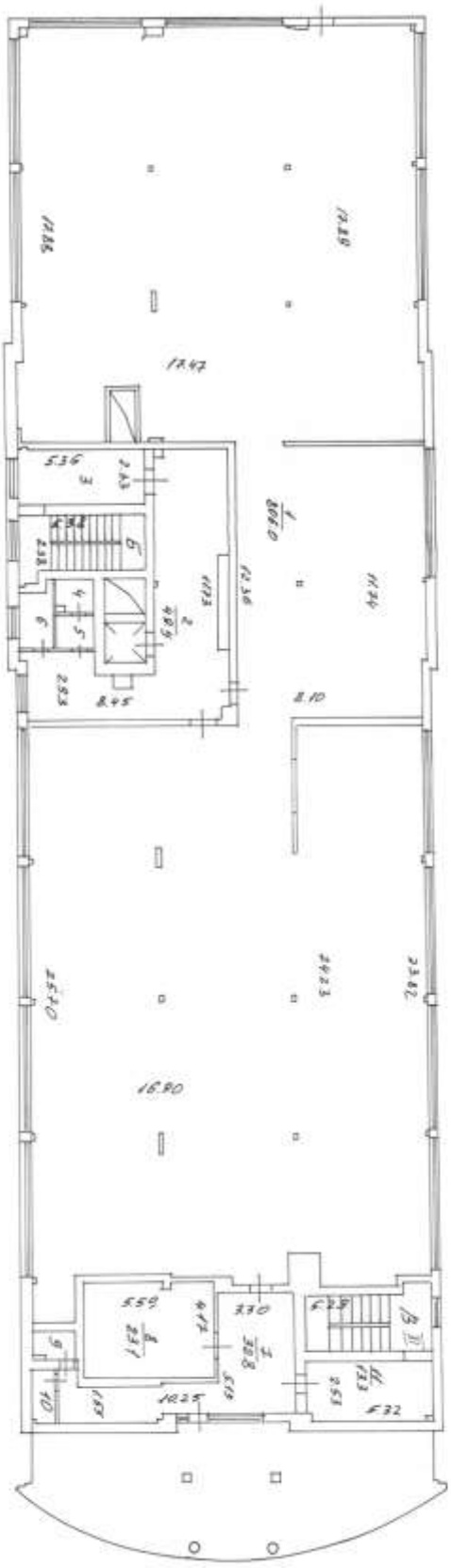
Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений

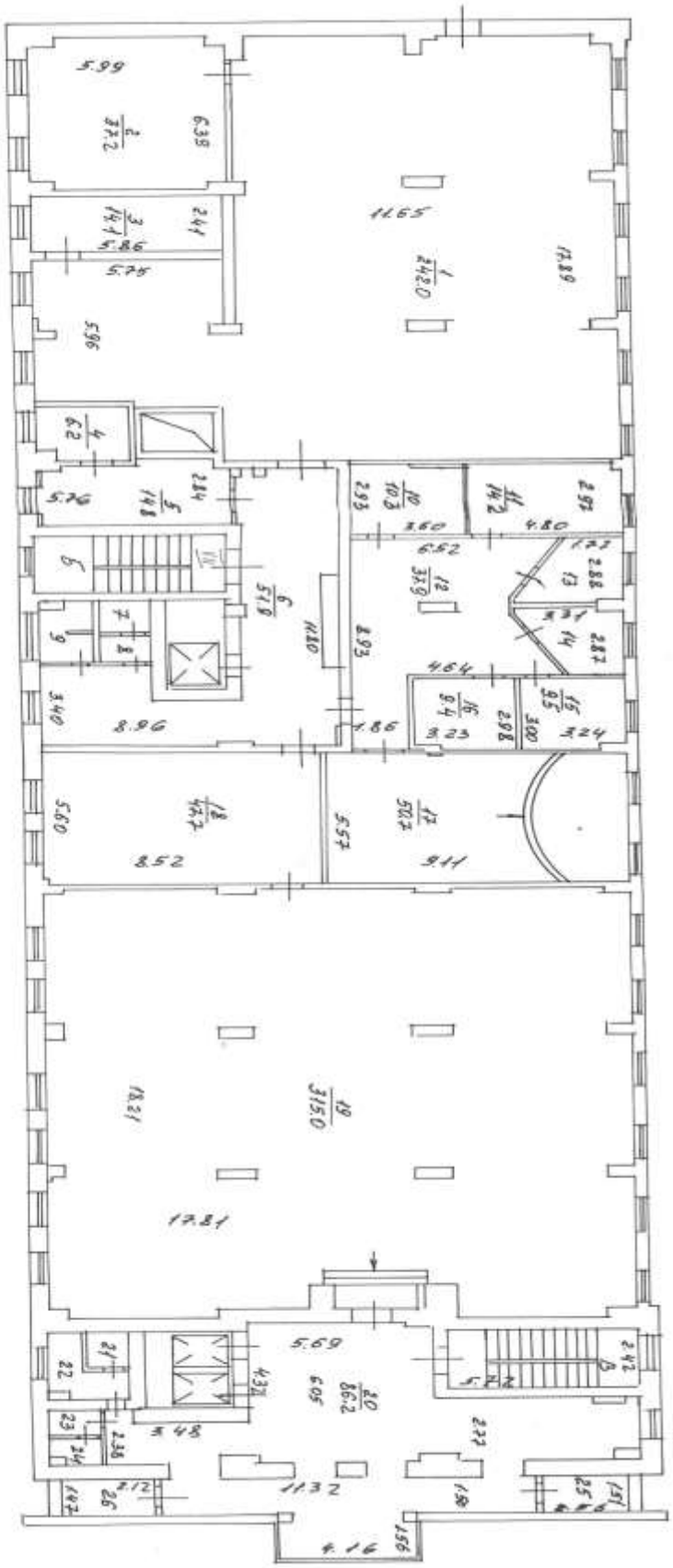




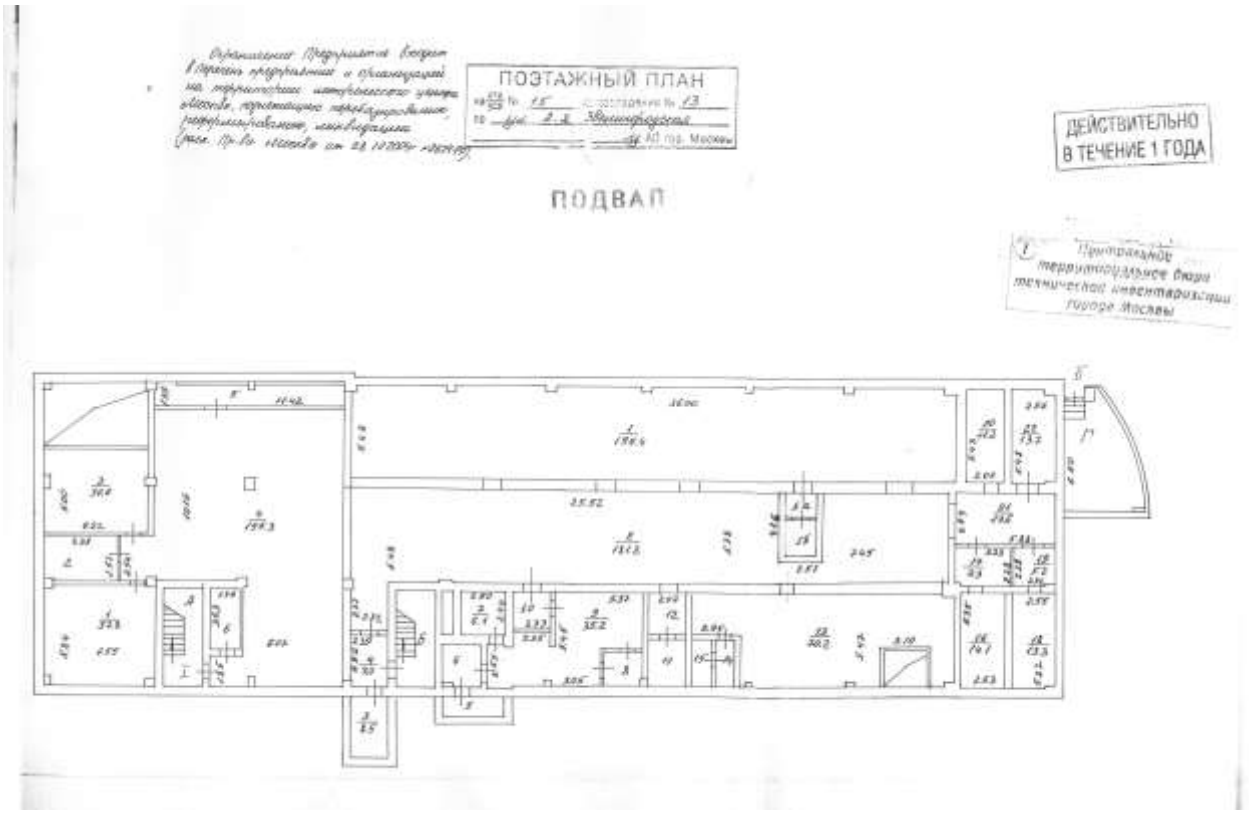


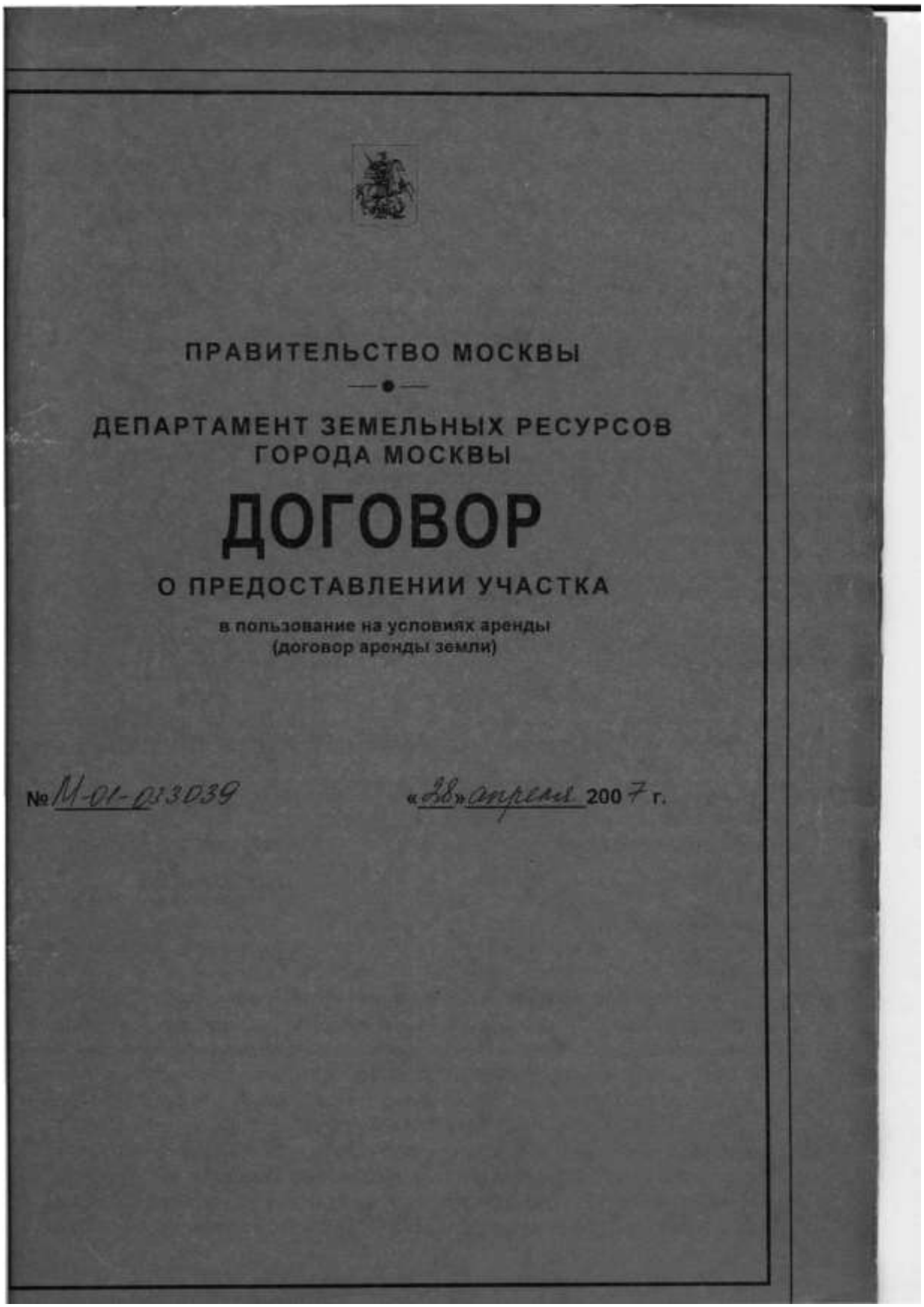






АНТРЕСОЛЬ


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ПОДВАЛ
ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-01-033039 «28» апреля 2007 г.

77/14
договора аренды
13 ДЕК 2007
77-77-14/2007-424

ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора

№ М - 01 - 033039
(Номер договора)
28 09 2007
(Число) (Месяц) (Год)

770104037041
(Кадастровый №)
10210352
(Условный №)
(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице первого заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Щербаковой Оксаны Александровны, действующего на основании Положения и доверенности от 28.12.2006 № 33-И-3354/6, от имени Правительства Москвы, Общество с ограниченной ответственностью совместное предприятие "КРЭМОН", именуемое в дальнейшем **«Арендатор «1»,** в лице генерального директора Коваленко Бориса Ивановича, действующего на основании устава, Открытое акционерное общество "Пресненский машиностроительный завод",

именуемое в дальнейшем **«Арендатор «2»**, в лице генерального директора Громадчука Андрея Андресвича, действующего на основании устава, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», именуемое в дальнейшем **«Арендатор «3»**, в лице генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании устава, в соответствии с Решением Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г. Москвы от 15.02.2007 г. № 5 п.55; п.53; п.57, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа города Москвы от 19.03.2007 № 1302-р (ДЗР от 20.03.2007 г. Рег. № РД4-1712/7), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок общей площадью 0,1312 га, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр.15, (категория земель: земли населенных пунктов), предоставляемый в пользование на условиях аренды:

Арендатору «1» - Обществу с ограниченной ответственностью совместное предприятие "КРЭМОН" - для эксплуатации помещений в здании под административные цели;

Арендатору «2» - Открытому акционерному обществу "Пресненский машиностроительный завод" - для эксплуатации помещений в здании под административные цели;

Арендатору «3» - Обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» - для эксплуатации помещений в здании под административные цели.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение и условиями настоящего договора могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1. настоящего Договора. Расчет арендной платы содержится в приложении № 1 к договору.

Арендаторы выражают согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в них), на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет арендаторов о вступлении в Дого-

вор новых арендаторов.

Соглашение о вступлении в Договор на сторону арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключать между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.3. План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено:

- капитальное нежилое кирпичное пятиэтажное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 13 апреля 2021 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора. Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к отношениям возникшим до заключения договора со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1 Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2.Арендная плата начисляется с 01 февраля 2007 года и вносится Арендаторами поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой присвоения учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

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

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, 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 по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложениях № 1, № 1а, № 1б к настоящему Договору. Приложения № 1, № 1а, № 1б являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации/множителей инфляции), и/или изменения градостроительных требований использования земельного участка полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов, исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного 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, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду,

субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1.Арендаторы вправе с согласия Арендодателя передавать третьим лицам право аренды земельного участка, полученного в установленном порядке.

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

4.3.В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.4.Арендная плата по настоящему Договору начисляется с 01 февраля 2007 года.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает Арендатору согласие на сделку в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, Сторон и условий сделки с правом аренды земли, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение;

б) последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставлен-

ных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки.

Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; с государственной регистрацией таких Договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендаторов, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендаторами при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендаторы обязаны:

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

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

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федера-

ции и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или не использования Участка в течение 3 лет или иных сроков, если иное не установлено законом.;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания утратившим силу распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

• в случае самовольного строительства на Участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. 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 не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды с учетом доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного Участка не по целевому назначению, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине

Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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.

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 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 Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает 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 другую Сторону за три месяца.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. 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.

Приложения к Договору:
№ 1 № 1а, № 1б - Расчет арендной платы
№ 2 – План границ земельного участка
№ 2а - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР «1»
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью совместное предприятие "КРЭМОН"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 107082, г. Москва, Большая Почтовая улица, дом 26В, к.5
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 107082, Москва, Большая Почтовая улица, 26В
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,	ИНН 7701010049, ОКПО 18111504, ОКВЭД 45,21, 45,25
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810438040109226
в АКБ ''Русский земельный банк''	в ОСБ 7982 Сбербанк России г. Москва
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044552730	БИК 044525225
Телефон	Телефон 209-96-85

АРЕНДАТОР «2»	АРЕНДАТОР «3»
Открытое акционерное общество "Пресненский машиностроительный завод"	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»
Юридический адрес: 123022, г. Москва, 2-я Звенигородская улица, дом 13	Юридический адрес: 123022, г. Москва, 2-я Звенигородская улица, д.13
Почтовый адрес: 123022, Москва, 2-я Звенигородская улица, дом 13	Почтовый адрес: 123022, Москва, 2-я Звенигородская улица, дом 13
ИНН 7703108868, ОКПО 07599715, ОКВЭД 70.20, 29.54.2	ИНН 7703551413 , ОКПО 79417163
Расчетный счет № 40702810807000000460	Расчетный счет № 40701810300001191401
в АКБ "ЭЛЕКТРОНИКА" г. Москва	ЗАО КБ "Банк Сосьете Женераль Восток"
Корреспондентский счет № 30101810800000000825	Корреспондентский счет № 30101810600000000957
БИК 044583825	БИК 044525957
БИК	БИК
Телефон 256-52-71	Телефон 937-73-61

12

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 6 (шести) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Первый заместитель начальника
ТОРЗ ЦАО

_____ О.А. Щербакова

"___" _____ 200__ г.

м.п.

От Арендатора «1»:

Генеральный директор

_____ Б. И. Коваленко

"___" _____ 200__г.

м.п.

От Арендатора «2»:

Генеральный директор

_____ А.А. Громадчук

"___" _____ 200__г.

м.п.

От Арендатора «3»:

Генеральный директор

_____ А.А. Асеев

"___" _____ 200__г.

м.п.

Исполнитель:
Киселева О.И.
2007 г.

Приложение 1
к Договору аренды
№ М-01-033039
от «28» апреля 2007 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____

Общество с ограниченной ответственностью совместное предприятие "КРЭМОН"
Адрес участка: 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр.15
Землеустроительное дело № 010210352 ; Кадастровый номер участка 770104037041

1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

1.1. Площадь земельного участка 1312 кв.м
Размер доли в арендной плате, определенный в соответствии с п.3.2. Договора 454/1000 (595 кв.м)
1.2.Кадастровый квартал 77-01-04037
1.3.Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка за 1 кв.м 20434 руб.
(в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 г. № 356-ПП)
1.4. Кадастровая стоимость земельного участка* с учетом размера доли в арендной плате, определенного в соответствии с п.3.2 Договора 12158230 руб.
1.5.Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости) 1.5
2.ГОДОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА с 01.02.2007** **182373.45 руб.**

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

3.2.Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в день за каждый день просрочки от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 774801001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001 КБК 07111105011020101120
ОКАТО 45286575000 (для района Пресненский)
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года. ФЛС № _____. НДС не облагается.

Примечание:
1.Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП.
* - в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата(**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя..

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Первый заместитель начальника
ТОРЗ ЦАО
_____ О.А. Щербакова
"__" _____ 200__ г.
м.п.

Исполнитель:
Киселева О.И.
2007 г.

От Арендатора «1»:

Генеральный директор
_____ Б. И. Коваленко
"__" _____ 200__ г.
м.п.

Приложение 1а
к Договору аренды
№ М- 01-033039
от «28» апреля 2007 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____

Открытое акционерное общество "Пресненский машиностроительный завод"
Адрес участка: 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр.15
Землеустроительное дело № 010210356; Кадастровый номер участка 770104037041

1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

1.1. Площадь земельного участка 1312 кв.м.
Размер доли в арендной плате, определенный в соответствии с п.3.2. Договора 5/100 (66 кв.м)
1.2.Кадастровый квартал 77-01-04037
1.3.Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка за 1 кв.м 20 434 руб.
(в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 г. № 356-ПП)
1.4. Кадастровая стоимость земельного участка* 1348644 руб.
1.5.Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости) 1,5
2.ГОДОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА с 01.02.2007 20229.66 руб.**

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

3.2.Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в день за каждый день просрочки от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 774801001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001 КБК 07111105011020101120
ОКАТО 45286575000 (для района Пресненский)
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года. ФЛС № _____. НДС не облагается.

Примечание:
1.Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП.
2.Обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.
* - в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата(**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Первый заместитель начальника ТОРЗ ЦАО
_____ О.А. Щербакова
«__» _____ 200__ г.
м.п.

От Арендатора «2»:
Генеральный директор
_____ А. А. Громадчук
«__» _____ 200__ г.
м.п.

Исполнитель:
Киселева О.И.
2007 г.

Приложение 1 б
к Договору аренды
№ М-01-033039
от «28» апреля 2007 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции"
Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»
Адрес участка: 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр.15
Землеустроительное дело № 010210894 ; Кадастровый номер участка 770104037041

1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

1.1. Площадь земельного участка 1312 кв.м
Размер доли в арендной плате, определенный в соответствии с п.3.2. Договора 496/1000 (651 кв.м)
1.2.Кадастровый квартал 77-01-04037
1.3.Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка за 1 кв.м 20434 руб.
(в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 г. № 356-ПП)
1.4. Кадастровая стоимость земельного участка* с учетом размера доли в арендной плате, определенного в соответствии с п.3.2 Договора 13302534 руб.
1.5.Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости) 1,5
2.ГОДОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА с 01.02.2007 **199538.01 руб.**

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

3.2.Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в день за каждый день просрочки от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 774801001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001 КБК 07111105011020101120
ОКАТО 45286575000 (для района Пресненский)
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года. ФЛС № _____. НДС не облагается.

Примечание:
1.Расчет ежегодной арендной платы производится на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП.
* - в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата(**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Первый заместитель начальника ТОРЗ ЦАО
О.А. Щербакова
"__" _____ 200__
м.п.

Исполнитель:
Киселева О.И.
2007 г.

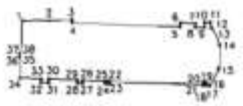
От Арендатора «3»:
Генеральный директор
А.А. Асеев
_____ 200__ г.
м.п.

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. 2 - Я ЗВЕНИГОРОДСКАЯ, ВЛ. 13, СТР. 15



Масштаб 1 : 2000

Нач. ТОРЗ

м. п.

Приложение № 2 М-01-033039
к договору №
Кадастровый № 77:01:0403041

Дир.углы и меры длин линий

Номера межевых знаков	Дир.углы град.мин.	Меры длин линий м	Радиус кривой м
1- 2	89 32.7	9.202	
2- 3	89 32.6	7.651	
3- 4	182 14.6	0.818	
4- 5	92 15.4	36.552	
5- 6	2 13.5	1.314	
6- 7	92 15.0	5.146	
7- 8	180 21.6	1.274	
8- 9	93 2.5	2.997	
9- 10	2 14.2	1.844	
10- 11	91 45.4	1.958	
11- 12	177 40.1	1.868	
12- 13	92 8.6	0.481	
13- 14		L= 6.442	16.000
14- 15		L= 7.973	16.000
15- 16		L= 6.458	16.000
16- 17	271 10.0	0.540	
17- 18	278 39.0	0.638	
18- 19	2 29.7	0.804	
19- 20	272 15.9	0.987	
20- 21	184 16.6	0.858	
21- 22	272 16.1	31.672	
22- 23	182 17.4	0.751	
23- 24	271 4.0	1.342	
24- 25	2 16.9	0.779	
25- 26	272 16.4	7.715	
26- 27	182 18.1	1.021	
27- 28	271 53.6	1.846	
28- 29	2 16.5	1.033	
29- 30	272 16.1	9.552	
30- 31	182 17.6	1.299	
31- 32	272 0.9	2.561	
32- 33	2 16.5	1.310	
33- 34	272 16.4	7.213	
34- 35	2 7.7	6.865	
35- 36	272 9.8	0.662	
36- 37	1 1.5	1.229	
37- 38	92 5.4	0.685	
38- 1	2 7.8	11.328	

Площадь участка: 1312.0 кв.м.

01/9356/0607
01/9357/0607
01/9358/0607

Специалист 1- кат. _____ Сидоров С.Б.

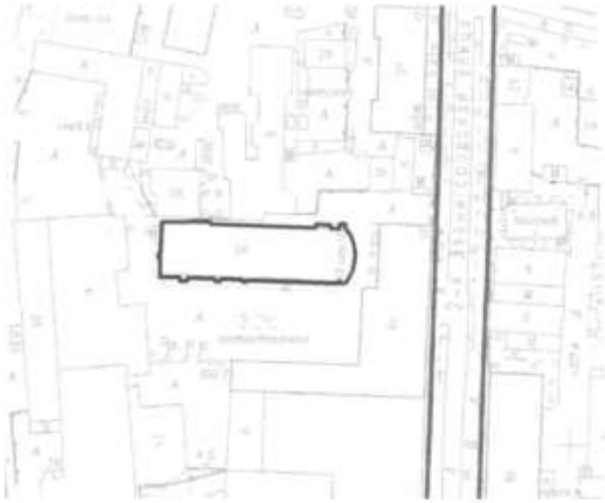
19.04.2007

Департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение № 2а к Договору аренды
№ М-01-033039

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр.15
Кадастровый № 77:01:04037:041



Масштаб 1:2000

Первый заместитель начальника ТОРЗ ЦАО О.А. Щербакова

Приложение 3. Фотографии, относящиеся к объекту оценки

Общий вид фасадов здания

Центральный вход в здание

Офисные помещения

Табл.40. Общий вид территории и парковки

Табл.41. Помещения первого этажа

Табл.42. Общие помещения других этажей

Табл.43. Лестница

Табл.44. Лифт

Табл.45. Помещение санузла.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

139 (Сто тридцать девять) лист *ов*

Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»

Г.Р. Григорян