

ОТЧЕТ № 211106

**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: 12 ноября 2021 г.

Дата составления отчета: 12 ноября 2021 г.

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/ДС63 от 08 ноября 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 12 ноября 2021 г. Датой составления Отчета является 12 ноября 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 12.11.2021 г. составляет:

526 670 472,00 (Пятьсот двадцать шесть миллионов шестьсот семьдесят тысяч четыреста семьдесят два рубля 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: 12.11.2021 г. При этом использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов фонда допускается, если с даты составления указанного отчета - 12.11.2021 г. прошло не более 6 месяцев.

12 ноября 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. <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	6
1.1.2. <i>Цель оценки</i>	6
1.1.3. <i>Вид стоимости</i>	6
1.1.4. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	6
1.1.5. <i>Итоговая величина стоимости объекта оценки</i>	7
1.1.6. <i>Основание для проведения оценки</i>	7
1.1.7. <i>Дата осмотра</i>	7
1.1.8. <i>Дата оценки</i>	7
1.1.9. <i>Дата составления отчета</i>	7
1.1.10. <i>Курс доллара США</i>	7
1.2. <i>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</i>	8
1.3. <i>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</i>	9
1.4. <i>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</i>	9
1.5. <i>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ</i>	9
1.5.1. <i>Сведения о Заказчике</i>	9
1.5.2. <i>Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора</i>	9
1.5.3. <i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор</i>	10
1.5.4. <i>Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)</i>	11
1.6. <i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</i>	11
1.7. <i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	12
1.8. <i>ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫШЕУКАЗАННЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</i>	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. <i>АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ</i>	13
2.1.1. <i>Анализ достаточности информации</i>	13
2.1.2. <i>Анализ достоверности информации</i>	13
2.2. <i>ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА</i>	14
2.2.1. <i>Место нахождения объекта оценки</i>	14
2.3. <i>КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	17
2.3.1. <i>Состав объекта оценки</i>	17
2.3.2. <i>Сведения об износе и устареваниях Объектов</i>	18
2.3.3. <i>Правовой статус объекта оценки</i>	19
2.4. <i>ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1. <i>АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ</i>	20
3.2. <i>ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2021 ГОДА</i>	27
3.3. <i>ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ Г. МОСКВЫ</i>	36
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46

Отчет 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.

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	48
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	48
5.1.1. Методология оценки с применением доходного подхода.....	48
5.1.2. Применимость доходного подхода	48
5.1.3. Описание этапов оценки	49
5.1.4. Оценка потенциального валового дохода	49
5.1.5. Анализ расходов	49
5.1.6. Методика расчета коэффициента капитализации.....	50
5.1.7. Определение стоимости Объекта с применением затратного подхода	53
5.1.8. Методология оценки с применением затратного подхода	53
5.2. ПРИМЕНИМОСТЬ ПОДХОДА	54
5.2.1. Описание этапов оценки	54
5.2.2. Расчет восстановительной стоимости площадок с использованием сборника УПСС.....	55
5.2.3. Определение износа	57
5.2.4. Расчет стоимости замещения Объекта	64
5.2.5. Определение стоимости права аренды земельного участка	64
5.2.6. Определение справедливой стоимости нежилого здания с учетом земельного участка	64
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	65
5.3.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода	65
5.3.2. Применимость сравнительного подхода	65
5.3.3. Описание этапов оценки	65
5.3.4. Выбор объектов аналогов.....	65
5.3.5. Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировок	71
5.3.6. Обоснование применяемых корректировок.....	73
5.3.7. Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов	74
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	76
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОЛИ.....	77
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ	78
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ.....	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	139

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 1 - 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

808 611 007,39 (Восемьсот восемь миллионов шестьсот одиннадцать тысяч семь рублей 39 копеек).

Доходный подход

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

577 109 043,55 (Пятьсот семьдесят семь миллионов сто девять тысяч сорок три рубля 55 копеек).

Сравнительный подход

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

1 223 937 136,16 (Один миллиард двести двадцать три миллиона девятьсот тридцать семь тысяч сто тридцать шесть рублей 16 копеек).

Отчет 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.

1.1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость Объекта по состоянию на 12.11.2021 г. без учета НДС составляет

1 117 721 714,00 (Один миллиард сто семнадцать миллионов семьсот двадцать одна тысяча семьсот четырнадцать рублей 00 копеек).

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

526 670 472,00 (Пятьсот двадцать шесть миллионов шестьсот семьдесят тысяч четыреста семьдесят два рубля 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/ДС63 от 08 ноября 2021 г.

1.1.7. Дата осмотра

Дата осмотра объекта оценки 12.11.2021 г.

1.1.8. Дата оценки

Датой проведения оценки является 12.11.2021 г. Все расчеты выполнены на дату проведения оценки.

1.1.9. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 12 ноября 2021 г.

1.1.10. Курс доллара США

Курс доллара США на дату оценки - 70,91 руб. за 1 доллар США.

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС63

г. Москва

«08» ноября 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/ДС63 от 08.11.2021 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	12.11.2021 г.
Срок проведения оценки	до 12.11.2021 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:

 А.А. Асеев

От имени Исполнителя:

 Г.Р. Григорян

Отчет 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.

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

Отчет 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.

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-546571/2021, от 10.06.2021 г., срок действия полиса: с 28.06.2021 г. по 27.06.2022 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.	Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-543129/2021, от 06.04.2021 г., срок действия полиса: с 08.04.2021 г. по 07.04.2022 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 02.2007 г.	Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2005 г.

Источник информации: данные Оценщиков

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

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

Отчет 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.

Наименование	Расшифровка
	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

Отчет 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.

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-01-033039 от 28.04.2007.

Копии хранятся 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/>

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 № 114.

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 12.11.2021 г. 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

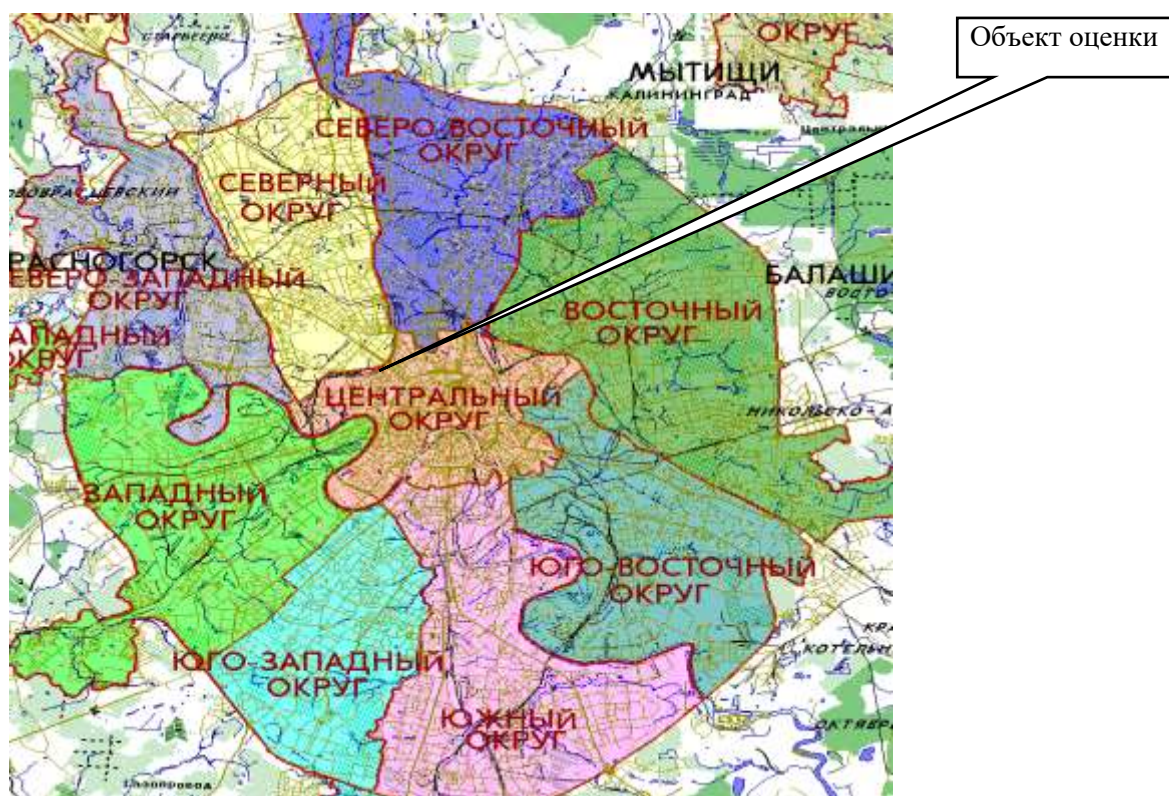


Рис. 2. Место нахождения Объекта оценки в пределах района



Отчет 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.

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. Техничко-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. 57 - 59 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 рост ВВП в реальном выражении в августе составил 3,7% после роста на 4,9% (по уточненной оценке) месяцем ранее. По итогам восьми месяцев ведомство оценило рост ВВП в 4,7% к соответствующему периоду 2020 года.

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

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

Рис. 3. Динамика промпроизводства, % год к году



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zsentyabr_2021/

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

Табл. 7. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май 2021	+12,1	+11,8	+8,1	+26,4
Июнь 2021	+13,7	+7,6	+8,1	+33,5

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль 2021	+12,0	+3,7	+6,8	+17,9
Август 2021	+6,4	+3,1	+6,7	+12,4
Январь-август 2021	+2,1	+5,3	+7,5	+20,0

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_sentyabr_2021/

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

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

Вид продукции	Август 2021	Август 2021 / Август 2020	Январь-август 2021 / Январь-август 2020
Добыча угля, млн тонн	279	+8,4%	+8,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	344	+5,8%	-0,8%
Природный газ, млрд м3	436	+7,7%	+14,2%
Мясо скота, млн тонн	2,0	+1,5%	-0,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,1	-3,6%	-3,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,9	+16,7%	-0,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	119	+8,7%	+19,6%
Спецодежда, млрд руб.	13,6	-19,6%	-23,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,3	-1,2%	-4,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	15,6	+11,8%	+8,4%
Цемент, млн тонн	39,2	+6,6%	+4,4%
Бетон товарный, млн м3	24,5	+19,6%	+13,3%
Прокат готовый, млн тонн	43,6	-0,7%	+7,0%
Трубы стальные, млн тонн	7,2	-3,4%	-0,4%
Автомобили легковые, млн штук	916	-2,4%	+29,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	112	-8,7%	+44,6%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_sentyabr_2021/

В добывающем сегменте продолжается рост объемов добычи угля, природного газа и нефти. При этом добыча угля сохранила свои годовые темпы роста в августе в районе 8%, в то время как темпы роста добычи газа и нефти замедлились с 16% и 12% до 7,7% и 5,8% соответственно. По итогам января-августа в добывающем сегменте по-прежнему выделяется динамика добычи нефти, остающаяся отрицательной (-0,8% после снижения на 1,7% по итогам семи месяцев). В продовольственном сегменте отметим увеличение выпуска мяса скота (+1,5% после сокращения на 2% в июле), а также некоторое усиление снижения производства мяса птицы (-3,6% после -2,9% месяцем ранее). Производство рыбы и рыбных продуктов замедлило темпы роста с 31,5% месяцем ранее до 16,7%. В легкой промышленности отметим возвращение к росту выпуска трикотажных и вязаных изделий (+8,7% после сокращения в июле на 8,8%),

при этом объемы производства спецодежды замедлили темпы падения (-19,6% после снижения на 36,5% месяцем ранее). Что касается производства стройматериалов, то большинство товаров из данной группы демонстрирует преимущественно умеренные темпы роста (за исключением выпуска керамических кирпичей, снизившегося на 1,2% в июле и на 4,2% с начала года). По основным позициям тяжелой промышленности динамика выпуска в августе оказалась умеренно отрицательной. Несмотря на снижение в августе, по итогам восьми месяцев 2021 года выпуск легковых и грузовых автомобилей по-прежнему демонстрирует двузначные темпы роста (+29,8% и +44,6% соответственно).

В конце сентября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам семи месяцев 2021 года. Этот показатель составил 14,368 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 5,307 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,7 раза.

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

Табл. 9. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

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

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_sentyabr_2021/

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

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

Рис. 4. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_sentyabr_2021/

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

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

Табл. 10. Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.

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

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_sentyabr_2021/

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

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

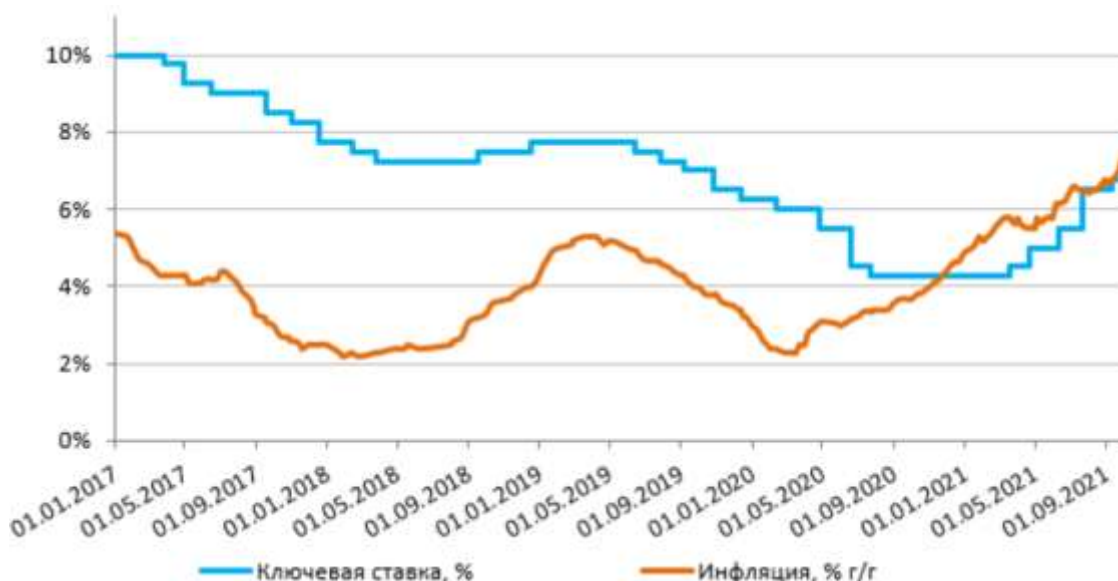
Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь 2021	73,6	72,4	72,6
Июль 2021	72,4	73,1	73,9
Август 2021	73,1	73,6	73,6

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь 2021	73,6	72,8	72,9

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2021/

Отметим, что влияние на курс рубля могут оказывать решения Банка России в области денежно-кредитной политики. Так, 10 сентября состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение повысить ключевую ставку на 25 б.п. с 6,5% до 6,75% годовых. В заявлении по итогам заседания отмечалось о возвращении экономики на траекторию сбалансированного роста, наличие высоких инфляционных ожиданий и смещение баланса рисков в сторону проинфляционных. Решение ЦБ было направлено на снижение продолжительности отклонения инфляции вверх от целевого уровня в 4% и ускорения ее возврата на этот уровень.

Рис. 5. Динамика ключевой ставки и инфляции

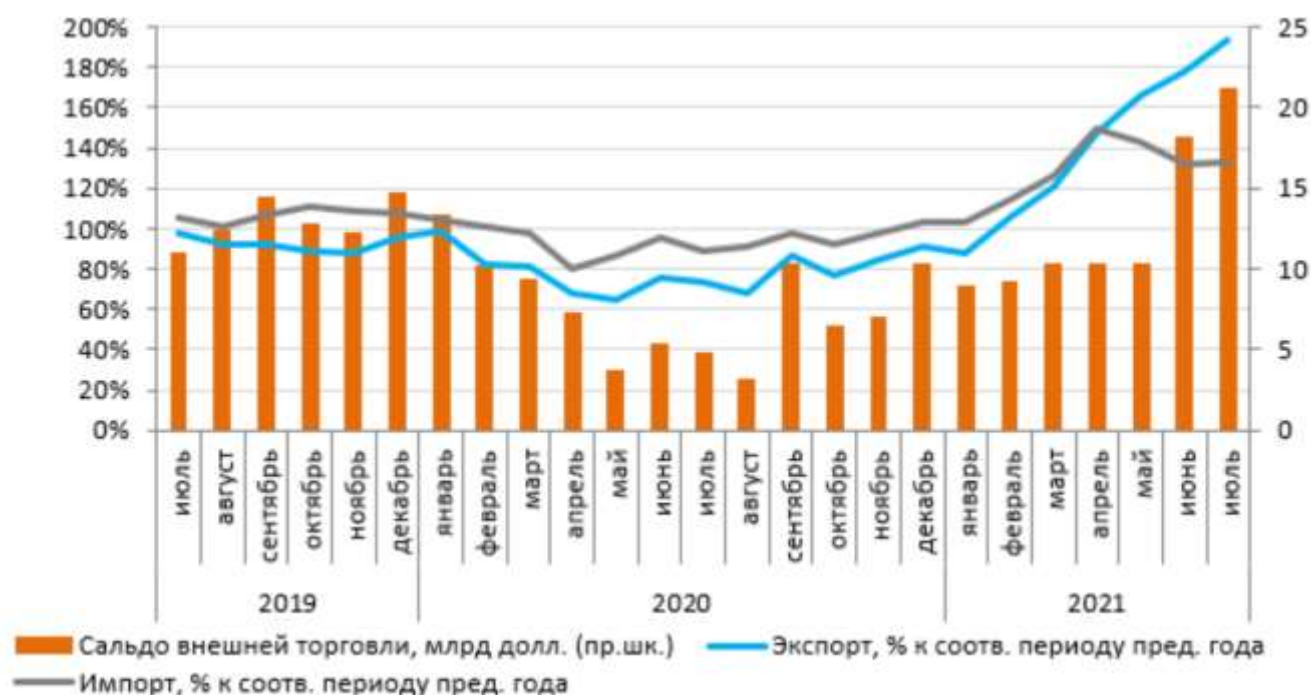


Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr_2021/

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

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

Рис. 6. Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_sentyabr_2021/

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

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

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

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_sentyabr_2021/

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

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

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

Выводы:

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

Источник обзора: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_sentyabr_2021/

3.2. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам I квартала 2021 года

В I полугодии 2021 г. знаменательным является рекордный за последние семь лет показатель ввода, составивший 446 тыс. кв. м. Но лишь 14% от нового предложения вышли на спекулятивных рынок. При этом доля вакантности завершенных спекулятивных проектов составила 50%.

Табл. 13. Основные индикаторы рынка

	1 полугодие 2019	I полугодие 2020	I полугодие 2021
Общий объем предложения, млн кв. м	18,4	18,8	19,4
Класс А	4,3	4,4	4,9
Класс В+/-	14,1	14,4	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	119,7	60,9	446,3
Класс А	62,3	15,3	344,5
Класс В+/-	57,4	45,6	101,8
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	710,0	514,4	681,4
Доля вакантных площадей, %	7,4	6,0	8,1
Класс А	11,5	9,6	11,5
Класс В+/-	6,2	4,9	7,0
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	18 822	18 727	20 823
Класс А	26 635	25 388	28 040
Класс В+/-	13 989	14 751	16 795

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

Спрос на офисные помещения на рынке Москвы по результатам I полугодия 2021 г. приблизился к допандемийным показателям и составил 681 тыс. кв. м, что свидетельствует о восстановлении активного спроса и стабилизации рынка. Ключевыми драйверами спроса на сегодняшний день являются ИТ- и телекоммуникационные компании.

Доля вакантных площадей постепенно идет на спад, наиболее ярко выраженной динамикой наблюдается в объектах класса А, показатель вакантности которого уже достиг результата I полугодия 2019 года.

Рис. 7. Динамика основных показателей, класс А и В+/-



Источник

информации:

file:///C:/Users/valuer/AppData/Local/Temp/Moscow%20Office%20Market%20Overview%20H1%202021%20RUS.pdf

Предложение офисов

По результатам I полугодия 2021 г. совокупный объем предложения на офисном рынке Москвы приблизился к показателю в 19,9 млн кв. м. За период II квартала 2021 года с вводом двух бизнес-центров офисное предложение пополнилось на 136 тыс. кв. м, что в совокупности с проектами, завершенными в I квартале 2021 г., дает 446 тыс. кв. м нового предложения. Данный показатель является рекордным за последние 7 лет, кроме того, объем ввода за I полугодие 2021 г. превышает годовые результаты за последние 5 лет.

Рис. 8. Распределение офисного предложения по классам и субрынкам, %



Источник

информации:

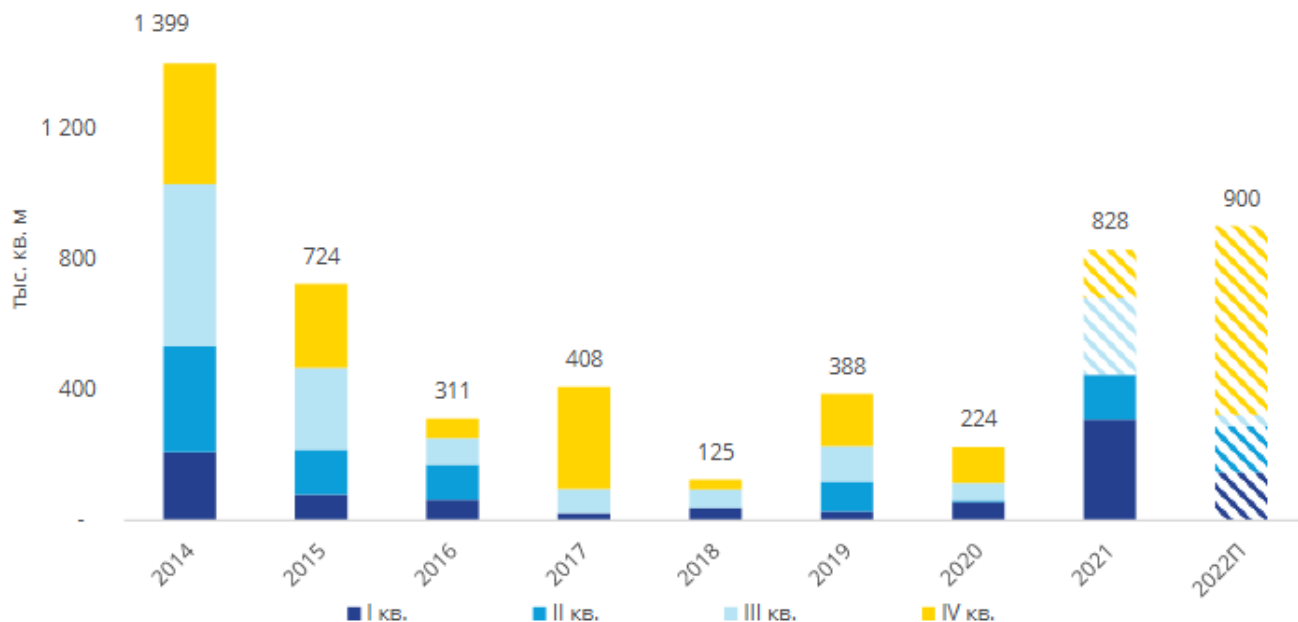
file:///C:/Users/valuer/AppData/Local/Temp/Moscow%20Office%20Market%20Overview%20H1%202021%20RUS.pdf

Важно отметить, что 86% от объема ввода в I полугодии 2021 г. представлено тремя объектами, реализованными под конечного пользователя, остальные пять объектов, завершенных в этот период, выйдут на спекулятивный рынок. Около 80% нового предложения составляют качественные бизнес-

центры класса А. Все проекты завершеного строительства в I полугодии 2021 г. – децентрализованные объекты.

До конца 2021 года к вводу в эксплуатацию ожидается еще 382 тыс. кв. м, 23% из которых built-to-suit объекты. Более 40% из заявленных проектов – бизнес-центры класса А. Лишь 14% будущего предложения, запланированного во II полугодии 2021 г., расположено в Центральном Деловом районе.

Рис. 9. Динамика ввода офисных площадей



Источник

file:///C:/Users/valuer/AppData/Local/Temp/Moscow%20Office%20Market%20Overview%20H1%202021%20RUS.pdf

информации:

Бизнес-центры, введенные в I полугодии 2021 г.

Рис. 10. Ключевые бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2021 г. в Москве



Источник

file:///C:/Users/valuer/AppData/Local/Temp/Moscow%20Office%20Market%20Overview%20H1%202021%20RUS.pdf

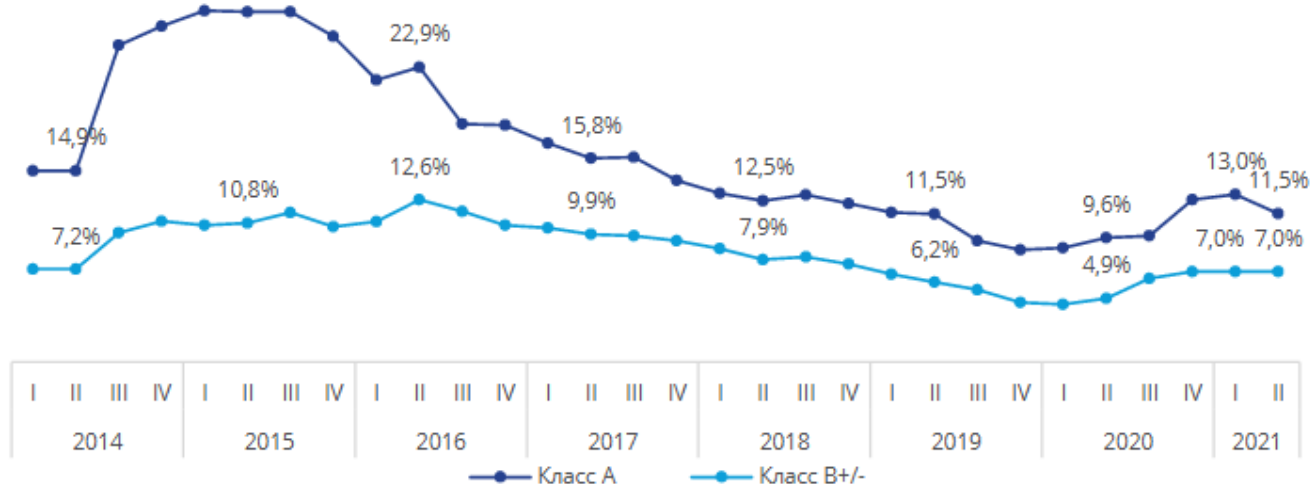
информации:

Доля свободных площадей

В целом на офисном рынке Москвы по итогам I полугодия 2021 г. доля свободных площадей составила 8,1%, что на 2,1 п.п. выше аналогичного показателя прошлого года. При этом за квартал вакантность снизилась на 0,4 п.п., что свидетельствует о постепенном сокращении свободных офисных помещений.

В бизнес-центрах класса А доля вакантных площадей остановилась на отметке 11,5% (+1,9 п.п. за год, но 1,2 п.п. за квартал). Показатель вакантности в объектах класса В+/- остался неизменным за квартал и составил 7,0%, но продемонстрировал увеличение за год в 2,1 п.п.

Рис. 11. Доля свободных площадей по классам, %



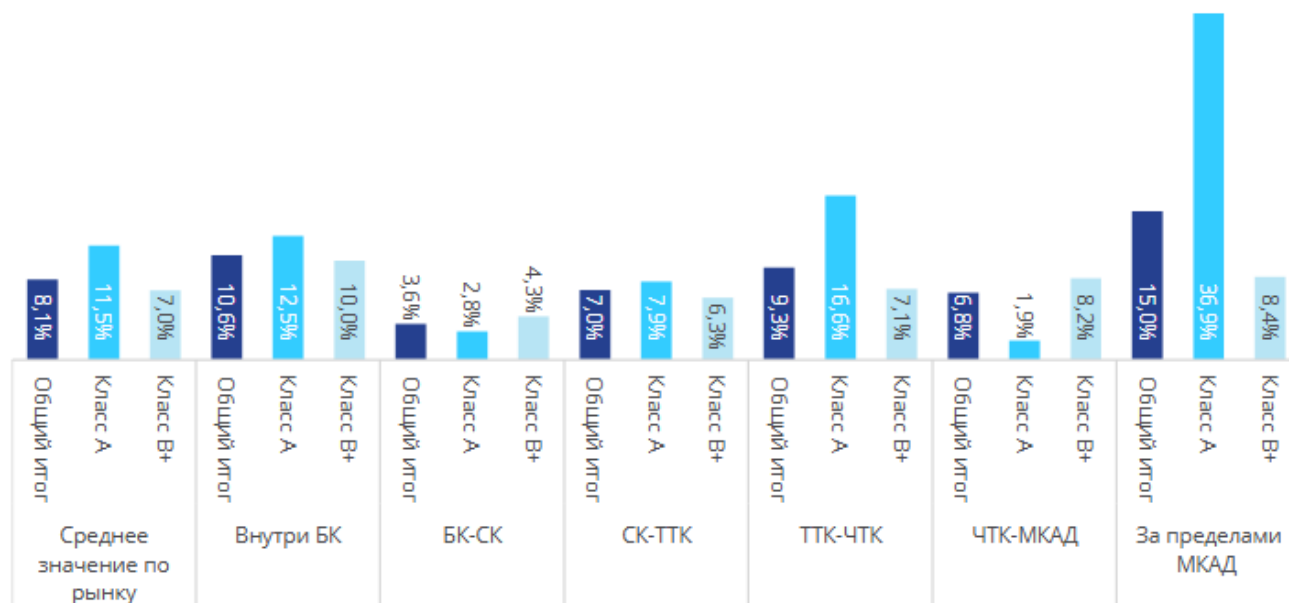
Источник

file:///C:/Users/valuer/AppData/Local/Temp/Moscow%20Office%20Market%20Overview%20H1%202021%20RUS.pdf

информации:

По итогам II квартала 2021 г. вакантность в деловом районе «Москва-Сити» составила 5,8%, что на 4,6 п.п. ниже, чем в I квартале 2021 г. По сравнению с I полугодием 2020 г. вакантность снизилась на 1,2 п.п. Сейчас «Москва-Сити» остается одним из самых популярных деловых районов для покупки и аренды недвижимости. Стремительно продолжает заполняться башня Neva Towers, введенная в эксплуатацию в IV квартале 2020 г., а также во II квартале 2021 г. были заключены крупные сделки — такие как аренда ПАО «Санкт-Петербургская биржа» пяти этажей в «Башне Меркурий» совокупной площадью более 4 тыс. кв. м. До конца года доля свободных площадей в данном субрынке продолжит снижаться.

Рис. 12. Распределение вакантности по субрынкам, %



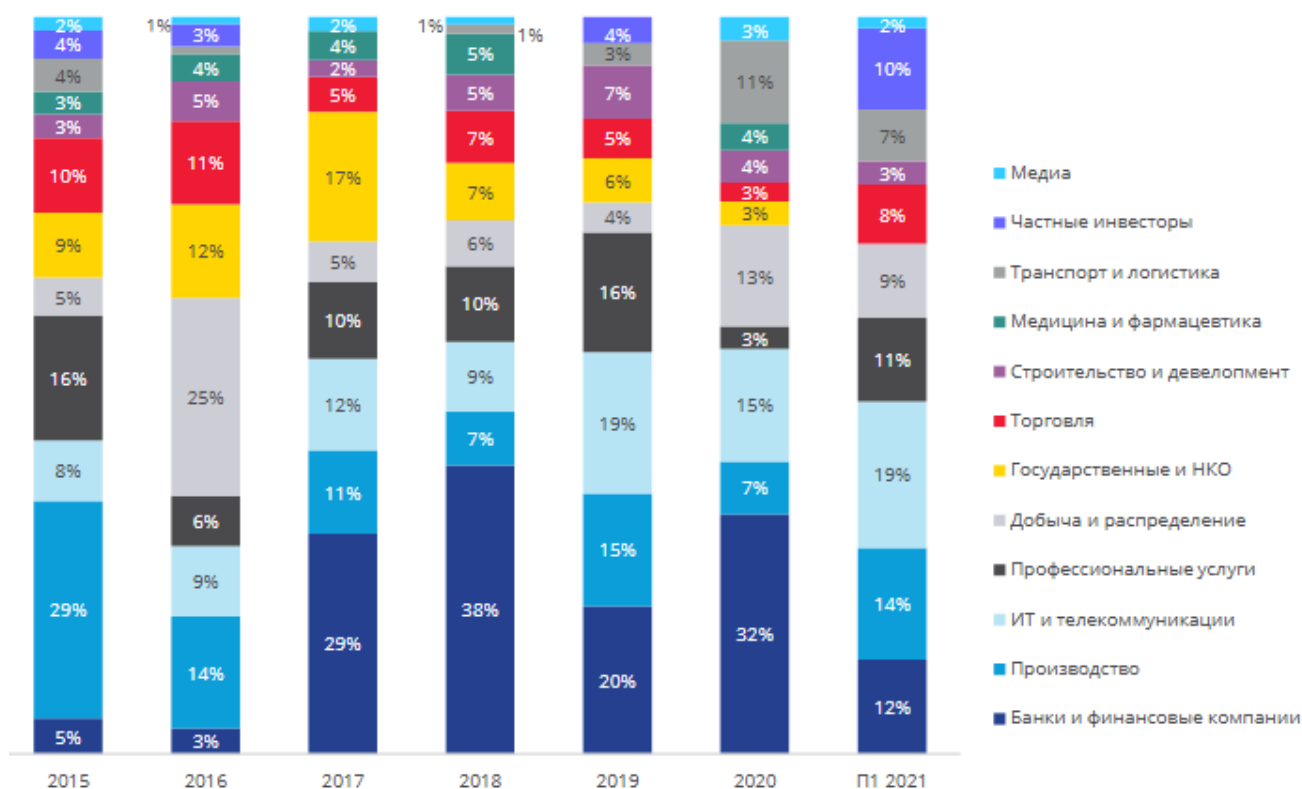
Источник информации:
 file:///C:/Users/valuer/AppData/Local/Temp/Moscow%20Office%20Market%20Overview%20H1%202021%20RUS.pdf

Спрос

По итогам I полугодия 2021 г. совокупный объем спроса на офисном рынке Москвы составил 681 тыс. кв. м, из которых 381 тыс. кв. м пришлось на II квартал 2021 г. Около 30% сделок, заключенных во II квартале 2021 г., пришлось на объекты класса А.

Ключевыми драйверами спроса в прошедшем полугодии стали IT-компании, в частности онлайн-ритейлеры, которые насчитывают 19% от общего объема новых сделок.

Рис. 13. Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %



Источник

информации:

file:///C:/Users/valuer/AppData/Local/Temp/Moscow%20Office%20Market%20Overview%20H1%202021%20RUS.pdf

Активный интерес со стороны клиентов проявляется в адрес гибких рабочих пространств: объем занятых площадей в гибких офисах по итогам I полугодия 2021 г. составил 28 тыс. кв. м, в то время как по итогам 2020 г. годовой показатель составил 30 тыс. кв. м.

Рис. 14. Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы в I полугодии 2021 г.

Компания	Площадь, кв. м	Бизнес-центр	Адрес	Класс
Совкомбанк	9 049	1-й Земельный пер., 7/2 d	1-й Земельный пер., 7/2 c1	A
ГКУ Организатор Перевозок	6 228	Южный Порт	2-й Южнопортовый пр-д, 16 c1	B+
Конфиденциально	5 959	Волгоградский пр-т, 32	Волгоградский пр-т, 32	B-
Яндекс	4 960	Амальтея	Сколково, Большой б-р, 40	A
BMW Group Russia	3 848	Алкон II	Ленинградский пр-т, 70	A
3 Logic	3 334	Легион III	Киевская ул., 7	B+
Redmadrobot	3 311	Central Park Tower	Ленинский пр-т, 15A	A
AVON	3 271	Большевик, Фаза II	Ленинградский пр-т, 15 c10	A
Конфиденциально	3 200	Бол. Каретный пер., 20	Бол. Каретный пер., 20	B+
OZON	3 092	Империя	Пресненская наб., 6 c2	A

Источник

информации:

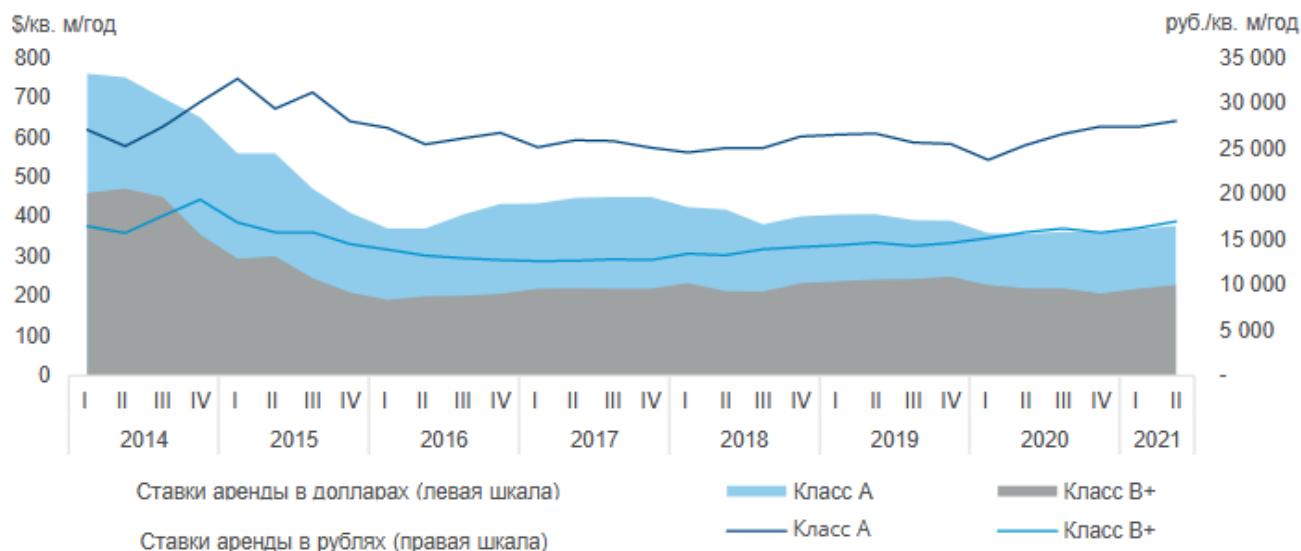
file:///C:/Users/valuer/AppData/Local/Temp/Moscow%20Office%20Market%20Overview%20H1%202021%20RUS.pdf

Отчет 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.

Коммерческие условия

На конец I полугодия 2021 г. средневзвешенные ставки аренды в целом по офисному рынку составили 20 823 руб./кв. м/год, что, в свою очередь, на 11% выше аналогичного показателя прошлого года.

Рис. 15. Динамика ставок аренды по классам



Источник

информации:

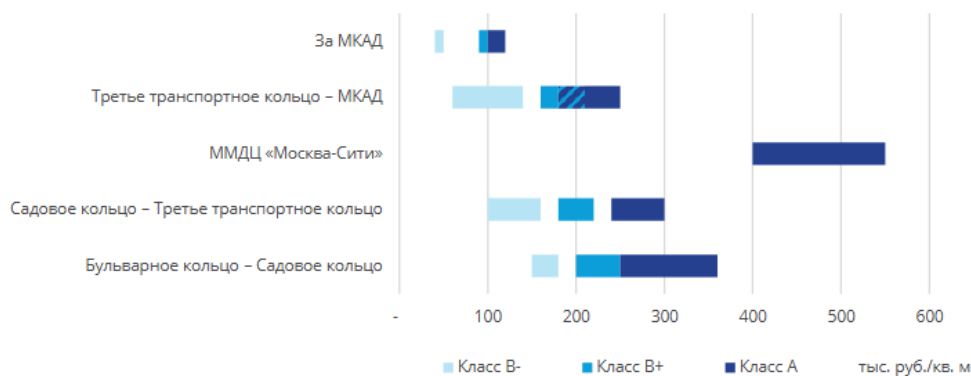
<file:///C:/Users/valuer/AppData/Local/Temp/Moscow%20Office%20Market%20Overview%20H1%202021%20RUS.pdf>

В объектах класса А средневзвешенная ставка аренды зафиксировалась на уровне 28 000 руб./кв. м/год, а в классе В+/- — на отметке 16 800 руб./кв. м/год. За прошедшие полгода ежеквартальный прирост ставок аренды составлял около 2-3% — таким образом, ввиду роста деловой активности, а также снижения уровня вакантных площадей, до конца текущего года ожидается увеличение средних ставок еще на 4–6%.

Рынок продаж офисных помещений

По итогам прошедшего квартала совокупный объем купленных офисных помещений на рынке Москвы составил 15 тыс. кв. м, что в сумме с результатами I квартала 2021 г. дает полугодовой показатель в 24 тыс. кв. м. Почти 40% сделок продаж, реализованных с привлечением консультантов, были заключены в рамках делового комплекса iCity, ожидаемого к вводу в эксплуатацию во II квартале 2024 г. Таким образом, более половины приобретенных офисных помещений были в бизнес-центрах класса А.

Рис. 16. Диапазоны цен продаж по классам в субрынках Москвы



Источник

информации:

<file:///C:/Users/valuer/AppData/Local/Temp/Moscow%20Office%20Market%20Overview%20H1%202021%20RUS.pdf>

Отчет 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.

Тенденции и прогнозы офисного рынка

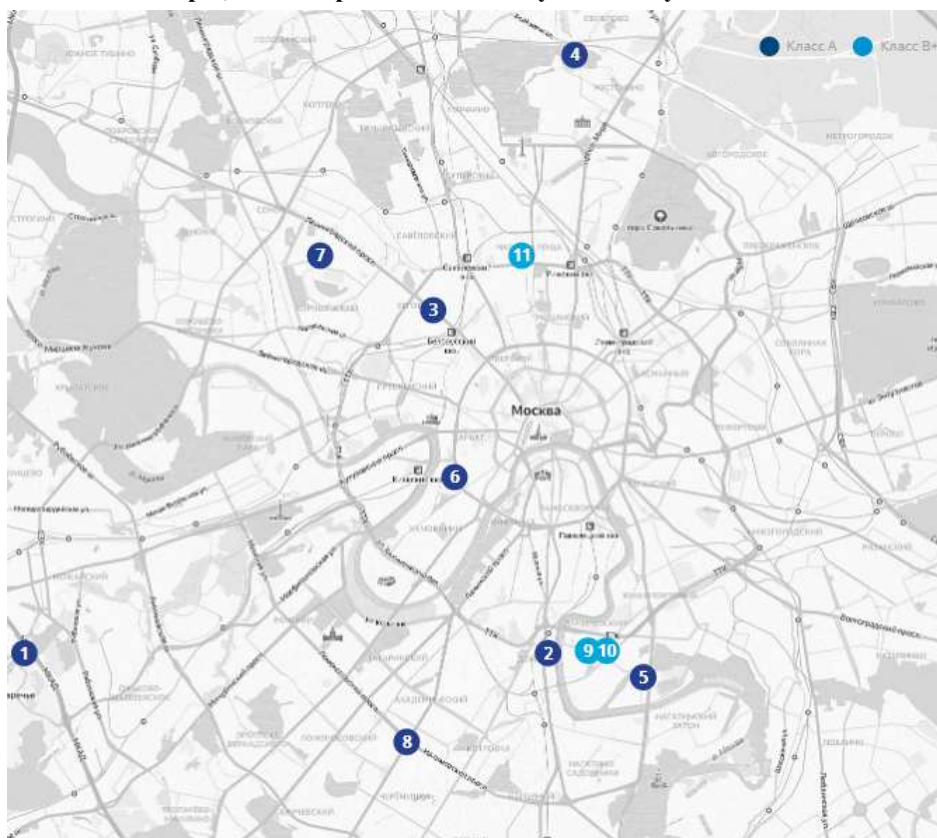
Переход на удаленный формат работы, а также рост онлайн-ритейла в период пандемии положительно повлияли на развитие IT-компаний. Ввиду возможности дистанционной работы и нехватки квалифицированных специалистов, IT-компании стали постепенно выходить на региональный рынок с целью поиска новых сотрудников. Приоритетными являются города-миллионники, в которых присутствуют университеты технической направленности.

Многие международные FMCG-компании перешли на гибридный формат работы, сократив используемое офисное пространство.

В рамках площадей, ранее использовавшихся под рабочие места, теперь организуются рекреационные и коллаборационные зоны. Ввиду закона от ноября 2020 г. о повышении стоимости на изменение ВРИ, на рынке коммерческой недвижимости появились новые игроки в лице жилых застройщиков, которые стали заявлять проекты, а также площадки под built-to-suit на реализацию офисов.

Бизнес-центры, запланированные на II полугодие 2021 г.

Рис. 17. Ключевые бизнес-центры, запланированные к вводу во II полугодии 2021 г. в Москве



Источник

информации:

<file:///C:/Users/valuer/AppData/Local/Temp/Moscow%20Office%20Market%20Overview%20H1%202021%20RUS.pdf>

Табл. 14. Ключевые бизнес-центры, запланированные к вводу во II полугодии 2021 г. в Москве

№	Название проекта	Адрес	Класс	Площадь, кв. м
1	Деловой квартал «Сколково Парк»	Сколково ш./МКАД	A	80 800
2	DM Tower	Варшавское ш., 9	A	32 550
3	«Большевик», фаза II	Ленинградский пр-т, 15	A	25 000

Отчет 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.

№	Название проекта	Адрес	Класс	Площадь, кв. м
4	Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., 14	A	24 800
5	Технопарк Ye's	Андропова пр-т, вл. 10	A	22 700
6	АкБарс	Смоленский б-р, 13, стр. 2-5	A	15 710
7	Prime Time	Викторенко ул., 11	A	13 220
8	МФК «Дженга»	Нахимовский пр-т, 51	A	13 200
9	МФК «Парк Легенд»	Автозаводская ул., 23, стр. 120	B+	38 960
10	Бизнес-центр «Парк Легенд»	Лихачёва пр-т, 15	B+	38 370
11	JAZZ	Сущевский Вал ул., 49	B+	13 640

Источник информации: <file:///C:/Users/valuer/AppData/Local/Temp/Moscow%20Office%20Market%20Overview%20H1%202021%20RUS.pdf>

Табл. 15. Базовая ставка аренды

Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
ПИН Премиум	6,1%	3,1%	6,6%	43 100	31 400	25 500
ДЯ (кроме Премиум) ЦДР	5,8%	5,7%	4,1%	35 000	23 200	21 300
Ш Москва-Сити	5,3%	7,4%		42 200	38 400	
ПЯ Ленинградский	18,8%	5,6%	7,2%	31 200	21 300	13 700
ЕВ Сущевский	8,6%	2,9%	5,3%	23 700	16 600	12 700
ЕН Электrozаводский	39,6%	9,1%	6,1%	16 000	12 300	10 700
ПЯ Тульский	0,0%	7,8%	5,6%	28 500	16 700	13 900
Е Ленинский	5,5%	3,2%	12,1%	19 600	16100	13 400
И Кутузовский	4,6%	5,5%	5,4%	19 000	18 300	16 400
Север		9,2%	3,8%		13100	10 200
Северо-восток		8,9%	6,9%		15 400	8 500
Северо-запад	8,3%	8,7%	3,5%	13 200	11 300	10 000
Запад	0,7%	9,7%	5,5%	28 000	14 300	10 900
Восток		5,4%	3,6%		13 000	12 200
Юг		8,2%	5,6%		14 000	11 700
Юго-восток	49,4%	7,6%	5,9%	21 700	11 300	9 500
Юго-запад	9,5%	8,8%	6,7%	14 500	10 700	10 000

*Без учета эксплуатационных расходов, НДС (20%) и коммунальных платежей.

Источник информации: <file:///C:/Users/valuer/AppData/Local/Temp/Moscow%20Office%20Market%20Overview%20H1%202021%20RUS.pdf>

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. 18. 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. 16. 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, Огородный проезд, 16С7	21554,0	3 500 000 000,00	162 382,85	+79942223326	м. Бутырская (4 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/258923516
2	Продажа здания	Москва, 1-я Мытищинская улица, 21	1387,2	83 049 000,00	59 868,08	+79663406778	м. Рижская (6 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/257043244
3	Продажа здания	Москва, улица Народного Ополчения, 38К3	15882,0	846 632 062,00	53 307,65	+79660516710, +79660517013	м. Октябрьское поле (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/254055798
4	Продажа здания	Москва, улица Образцова, 12К2	2000,0	300 000 000,00	150 000,00	+79813338322, +79670208858	м. Достоевская (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/245419790
5	Продажа здания	Москва, переулок Живарев, 2/4С1	2785,4	424 600 000,00	152 437,71	+79586130236	м. Проспект Мира (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/266291843
6	Продажа здания	Москва, улица Александра Солженицына, 34С6	381,4	130 000 000,00	340 849,50	+79813338329	м. Марксистская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/264271985
7	Продажа здания	Москва, Большой Дровяной переулок, 7/9С1	2310,0	549 000 000,00	237 662,34	+79011297292, +79086088353	м. Таганская (4 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/260533439

Отчет 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.

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
8	Продажа здания	Москва, Большой Дровяной переулок, 7/9С1	2310,7	550 000 000,00	238 023,11	+79859779658	м. Таганская (4 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/253262269
9	Продажа здания	Москва, Суворовская улица, 8С3	983,9	70 000 000,00	71 145,44	+79813338322, +79670208858	м. Преображенская площадь (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/254967664
10	Продажа здания	Москва, Бережковская набережная, 12АС2	2095,5	115 000 000,00	54 879,50	+79011297271	м. Киевская (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/260160505
11	Продажа здания	Москва, Долгоруковская улица, 21С1	1984,0	277 760 000,00	140 000,00	+79813338329	м. Новослободская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/262341088
12	Продажа здания	Москва, переулок Чернышевского, 8С1	1082,0	300 000 000,00	277 264,33	+79813338329	м. Достоевская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/259365494
13	Продажа здания	Москва, Успенский переулок, 16С1	1668,1	480 000 000,00	287 752,53	+79813338329	м. Пушкинская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/265608296
14	Продажа здания	Москва, Большой Дровяной переулок, 7/9С1	2310,7	550 000 000,00	238 023,11	+79660626844, +79660635632	м. Таганская (4 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/260860397

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
15	Продажа здания	Москва, улица Образцова, 12К2	1972,8	300 000 000,00	152 068,13	+79813338329	м. Достоевская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/265582640
16	Продажа здания	Москва, улица Перерва, 1С1	1885,0	57 000 000,00	30 238,73	+79011297271	м. Марьино (20 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/229135289
17	Продажа здания	Москва, Душинская улица, 3А	825,3	81 000 000,00	98 150,89	+79852533870, +79855038708	м. Авиамоторная (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/260103712
18	Продажа здания	Москва, улица Станиславского, 6С1	1118,4	300 000 000,00	268 240,34	+79653850140	м. Таганская (6 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/263952361
19	Продажа здания	Москва, улица Каховка, 20А	5122,4	512 240 000,00	100 000,00	+79661135176	м. Зюзино (2 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/265481775
20	Продажа здания	Москва, Большая Грузинская улица, 12С2	5900,0	1 260 000 000,00	213 559,32	+79813338329	м. Баррикадная (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/259366294
21	Продажа здания	Москва, Новопесчаная улица, 14А	276,0	109 000 000,00	394 927,54	+79813338329	м. Сокол (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/264271986

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
22	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
23	Продажа здания	Москва, 3-й Кадашевский переулок, 8	1619,3	680 000 000,00	419 934,54	+79813338329	м. Третьяковская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/248912900
24	Продажа здания	Москва, улица Маршала Рыбалко, 2кБ	5176,2	759 017 090,00	146 635,97	+79651177697	м. Панфиловская (3 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/194238516
25	Продажа здания	Москва, Душинская улица, 3А	825,3	81 000 000,00	98 152,08	+79152972179	м. Авиамоторная (15 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/213798211
26	Продажа здания	Москва, улица Удальцова, 1	461,0	125 000 000,00	271 149,67	+79855039176	м. Калужская (4 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/264465090
27	Продажа здания	Москва, Нижняя Красносельская улица, 30	833,0	228 000 000,00	273 709,48	+79813338329	м. Красносельская (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/256714586
28	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

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
29	Продажа здания	Москва, улица Большая Якиманка, 21	1459,1	450 000 000,00	308 409,29	+79813338329	м. Полянка (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/254812861
30	Продажа здания	Москва, переулок Дашков, 5	1210,8	450 000 000,00	371 655,10	+79813338329	м. Парк Культуры (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/259365495
31	Продажа здания	Москва, Большой Дровяной переулок, 7/9С1	2310,7	549 000 000,00	237 590,34	+79836669729	м. Таганская (8 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/249078940
32	Продажа здания	Москва, Осенний бульвар, 10	1496,0	650 000 000,00	434 491,98	+79660631639	м. Крылатское (None мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/264984274
33	Продажа здания	Москва, Большая Почтовая улица, 71	1172,1	155 000 000,00	132 241,28	+79651410868	м. Электrozаводская (4 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/264447610
34	Продажа здания	Москва, улица Бурденко, 12	442,0	170 000 000,00	384 615,38	+79623683784	м. Парк Культуры (8 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/263883785
35	Продажа здания	Москва, улица Свободы, 26К2	385,0	25 000 000,00	64 935,06	+79011297271	м. Сходненская (20 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/260215582

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
36	Продажа здания	Москва, улица Бунинская Аллея, 34, ш. Калужское (12 км до МКАД), ш. Варшавское (8 км до МКАД)	740,0	160 000 000,00	216 216,22	+79012217828	м. Бунинская аллея (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/240157641
37	Продажа здания	Москва, Елоховский проезд, 3С1	467,7	180 000 000,00	384 862,09	+79680115232	м. Бауманская (4 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/265024387
38	Продажа здания	Москва, Газетный переулок, 9С2	1160,0	350 000 000,00	301 724,14	+79011297271	м. Охотный ряд (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/260943745
39	Продажа здания	Москва, улица Малая Якиманка, 10	1711,0	1 200 000 000,00	701 344,24	+79045667582	м. Полянка (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/193059457
40	Продажа здания	Москва, Большой Демидовский переулок, 12	6270,0	2 000 000 000,00	318 979,27	+79057157827, +79086088353	м. Бауманская (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/264655469
41	Продажа здания	Москва, улица Свободы, 26К2	385,0	25 000 000,00	64 935,06	+79660469826	м. Сходненская (5 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/265406395

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
42	Продажа здания	Москва, Новорязанское шоссе, 19-й км, с2, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	960,0	85 000 000,00	88 541,67	+79167676498	м. Котельники (15 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/266062345
43	Продажа здания	Москва, Дмитровское шоссе, 100С3	2700,0	130 000 000,00	48 148,15	+79011297271	м. Петровско-Разумовская (10 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/234822557
44	Продажа здания	Москва, Дубининская улица, 55	857,9	146 000 000,00	170 183,01	+79651410868	м. Серпуховская (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/265791653
45	Продажа здания	Москва, Садовая-Каретная улица, 20С1	1204,0	157 000 000,00	130 398,67	+79660531694, +79166311502	м. Цветной бульвар (11 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/265966572
46	Продажа здания	Москва, Новорогожская улица, 11С1	1250,0	197 000 000,00	157 600,00	+79045668353	м. Площадь Ильича (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/262488955
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, Николоямская улица, 49С1	1847,4	245 000 000,00	132 618,82	+79120990722	м. Таганская (13 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/217163527

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
49	Продажа здания	Москва, 1-й Казачий переулок, 15	868,4	246 945 000,00	284 367,80	+79153248751, +79587192564	м. Полянка (4 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/265895536
50	Продажа здания	Москва, Пятницкая улица, 40-42С1	3883,0	300 000 000,00	77 259,85	+79859779658	м. Третьяковская (6 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/149319103

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

Среднерыночные диапазоны стоимостей нежилых зданий представлены в таблице ниже.

Табл. 17. Среднерыночные диапазоны стоимостей нежилых зданий в г. Москва

Показатель	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Стоимость квартиры, руб.	25 000 000,00	437 034 161,89	3 500 000 000,00
Площадь, кв. м	276,00	2 589,82	21 554,00
Цена 1 кв. м, руб.	30 238,73	220 788,90	434 491,98

Источник информации: расчет Оценщиков

В результате анализа рынка нежилых зданий в г. Москва выявлен разброс цен от 30 238,73 до 434 491,98 рублей за 1 кв. м в зависимости от месторасположения, площади, класса здания, качества отделки и прочих факторов. Среднее значение составляет 220 788,90 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. При этом 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. 18. 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 79 661 366,44 руб. Средняя стоимость аренды оцениваемого объекта составляет 20 758,93 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.

$PВД = 6806,1 \text{ кв. м} * 20\,758,93 \text{ руб./кв. м} = 141\,287\,372,11 \text{ руб.}$

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%.

$ДВД = 141\,287\,372,11 * (1 - 0,12) = 124\,332\,887,46 \text{ руб.}$

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.19. 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	1,17	82,9647	564 666,04
Коммунальные платежи	По данным Заказчика	19,54	1385,5814	7 858 671,31
Аренда земли (не облагается НДС)	По данным Заказчика	3,87	274,4217	1 867 741,53
Прочие расходы на обслуживание здания	По данным Заказчика	17,26	1223,9066	6 941 692,26
Расходы на ремонт	По данным Заказчика	24,93	1767,7863	10 026 441,95
ИТОГО операционные расходы (без НДС)				27 259 213,09

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

Y_t – 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 (SU26219RMFS4), которая составила на дату оценки 8,38%. (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.20. 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	4	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенная сумма			0	4	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма взвешенных факторов			20									
Количество факторов			7									
Средневзвешенная величина			2,86%									

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 8,38%

$$6 \times 8,38\% / 12 = 4,19\%$$

Табл.21. Расчет ставки дисконта

Параметр	Значение
Безрисковая ставка	8,38%
Поправка на риск	2,86%
Поправка на ликвидность	4,19%
Ставка дисконта	15,43%

Источник данных: расчеты Оценщика

Таким образом, ставка дисконта, рассчитанная методом кумулятивного построения, составляет 15,43%

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 $1/p$, где p - 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.22. 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.23. Расчет эффективной ставки капитализации

Параметр	Значение
Безрисковая ставка	8,38%
Поправка на риск	2,86%
Поправка на ликвидность	4,19%
Ставка дисконта	15,43%
Норма возврата капитала	1,8%
Ставка дисконта	17,23%

Параметр	Значение
Долгосрочная инфляция	4,00%
Ставка капитализации для земли	11,43%
Ставка капитализации для недвижимости	13,23%

Источник данных: расчеты Оценщика

В таблице ниже приведен расчет стоимости нежилых помещений

Табл.24. Расчет текущей стоимости помещений

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход, руб.	141 287 372,11
Эффективный валовой доход, руб.	124 332 887,46
НДС (20%) от ЭВД, руб.	20 722 147,91
Операционные расходы, руб.	27 259 213,09
Чистый операционный доход	76 351 526,46
Ставка капитализации, %	13,23%
Стоимость объекта без учета НДС, руб.	577 109 043,55

Источник: расчет Оценщика

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

577 109 043,55 (Пятьсот семьдесят семь миллионов сто девять тысяч сорок три рубля 55 копеек).

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):

$$C = CЗ \times (1 - СИ),$$

где:

C – стоимость здания или сооружения;

CЗ – 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 сервитуты 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 114. 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 114), рассчитанные по отношению к фактическим ценам на январь 1991 г. Расчет производился на основе зависимости вида:

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

где

$I_{\text{Дата оценки}}$ - коэффициент пересчета на дату оценки 12.11.2021 г. по отношению к ценам на 01.01.1991г., составляющий – 132,563 (с НДС);

$I_{01.01.2016 \text{ г.}}$ - 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:

$$K_{\text{пер.}} = 132,563 / 106,207 = 1,25$$

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 завершеного 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:

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

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. 25 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;

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

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

Табл.26. 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	1,25	1,56	1 627 929 447,32

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.

Отчет 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.

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.27. 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	37	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	40	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	40	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.28. 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	42 326 165,63	37	15 660 681,28	1,18			
Каркас	0,0	0,00	0	0,00	0,00			
Стены наружные с отделкой	10,0	162 304 565,90	45	73 037 054,65	5,48			
Внутренние стены и перегородки	4,0	64 466 006,11	44	28 365 042,69	2,13			
Перекрытия и покрытия	17,3	281 631 794,39	43	121 101 671,59	9,09	50	4,54	5 503 074,66
Кровля	0,7	11 395 506,13	40	4 558 202,45	0,34	50	0,17	7 796,37
Окна и балконные двери	3,7	60 884 561,33	43	26 180 361,37	1,96	50	0,98	257 191,38
Полы	7,4	120 466 779,10	42	50 596 047,22	3,80	50	1,90	960 590,55
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	5,7	93 117 564,39	40	37 247 025,75	2,80	50	1,40	520 581,02
Прочие конструкции	3,6	58 768 253,05	39	22 919 618,69	1,72	50	0,86	197 115,11
Специальные конструкции	11,1	181 351 340,43	39	70 727 022,77	5,31	50	2,65	1 877 050,18
Отопление, вентиляция и кондиционирование	17,3	281 631 794,39	39	109 836 399,81	8,24	50	4,12	4 526 866,72

Отчет 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.

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	35 814 447,84	41	14 683 923,61	1,10	50	0,55	80 907,61
Электроснабжение и освещение	13,4	218 305 338,89	39	85 139 082,17	6,39	50	3,19	2 719 963,38
Слаботочные системы	0,7	10 581 541,41	41	4 338 431,98	0,33	50	0,16	7 062,70
Прочие системы и специальное оборудование	0,3	4 883 788,34	38	1 855 839,57	0,14	50	0,07	1 292,37
Итого	100	1 627 929 447,32		666 246 405,61	50			16 659 492,04

Источник: расчет Оценщиков

Неустраняемый 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 неустраняемого физического износа по конструктивным элементам офисного здания представлен ниже в таблице.

Табл.29. Расчет неустраняемого 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 наружные с отделкой					
Внутренние стены и перегородки					
Перекрытия и покрытия	50	281 631 794,39	42	120	49 285 564,02
Кровля	50	11 395 506,13	19	120	902 144,24
Окна и балконные двери	50	60 884 561,33	19	40	14 460 083,32
Полы	50	120 466 779,10	19	50	22 888 688,03
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	50	93 117 564,39	19	50	17 692 337,23
Прочие конструкции	50	58 768 253,05	19	30	18 609 946,80
Специальные конструкции	50	181 351 340,43	19	20	86 141 886,70
Отопление, вентиляция и кондиционирование	50	281 631 794,39	19	30	89 183 401,56
Водоснабжение и канализация	50	35 814 447,84	19	30	11 341 241,82
Электроснабжение и освещение	50	218 305 338,89	19	15	138 260 047,96
Слаботочные системы	50	10 581 541,41	19	20	5 026 232,17
Прочие системы и специальное оборудование	50	4 883 788,34	19	20	2 319 799,46
Итого					456 111 373,30

Источник: расчет Оценщиков

Кроме того, на практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустрашимый 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.).

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

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

Табл.30. Расчет неустрашимого физического износа в долгоживущих элементах

Восстановительная стоимость здания, руб.	1 627 929 447,32
Восстановительная стоимость исправимого физического износа, руб.	16 659 492,04
Восстановительная стоимость неисправимого физического износа в короткоживущих элементах, руб.	456 111 373,30
Итого	1 155 158 581,98
Действительный возраст здания, лет	44
Общая физическая жизнь здания, лет	100
Неисправимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	508 269 776,07

Источник: расчет Оценщиков

Расчет физического износа офисного здания представлен ниже в таблице.

Табл.31. Физический износ зданий и сооружений

Физический износ	Руб.
Исправимый	16 659 492,04
Неисправимый (короткоживущие элементы)	456 111 373,30
Неисправимый (долгоживущие элементы)	508 269 776,07
Итого Физический износ	981 040 641,41

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.32. Расчет совокупного износа

Наименование износа	Руб.
Накопленный физический износ	981 040 641,41
Функциональное устаревание	0,00
Внешнее устаревание	0,00
Итого: совокупный износ	981 040 641,41

Источник: расчет Оценщиков

Таким образом, совокупный износ оцениваемого здания, составляет 981 040 641,41 руб.

5.2.4. Расчет стоимости замещения Объекта

Табл.33. Результаты расчета стоимости замещения Объекта

Наименование показателей	Руб.
Восстановительная стоимость Объекта, с учетом предпринимательской прибыли	1 627 929 447,32
Совокупный износ	981 040 641,41
Стоимость замещения Объекта, без учета НДС	646 888 805,91

Источник: расчет Оценщиков

Таким образом, стоимость улучшений, составляет 646 888 805,91 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:

$$C_{зу} = C_{зд} / 0,2 - C_{зд} = 646\,888\,806 / 0,2 - 646\,888\,806 = 161\,722\,201 \text{ руб.}$$

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	646 888 806
Стоимость права аренды земельного участка	161 722 201
Справедливая стоимость нежилого здания с учетом земельного участка, без учета НДС	808 611 007

Источник информации: расчет Оценщиков

Стоимость Объекта оценки, полученная с применением затратного подхода, без учета НДС составляет 808 611 007 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.34. Описание объекта Аналога №1

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		Тел. +7 (495) 769-82-73
Местоположение		Москва, пер. Чернышевского, 8с1. метро Достоевская, 400 м
Цена предложения на продажу	руб.	300 000 000
Общая площадь	кв.м	1082
Цена 1 кв.м	руб.	277 264,33
Условия продажи		рыночные
Дата предложения		ноябрь 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://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1082kv.m_2100233771

Табл.35. Источник информации об аналоге №1

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskiesluga_nedvizhimost/zdanie_1082kv.m_2100233771 90% Поиск по объявлениям Москва

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Бизн

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Москва

Москва Недвижимость Коммерческая недвижимость Купить Здание

Здание, 1082 кв.м

300 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить записку 15 октября в 15:30



8 495 769-82-73

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Delta estate
Компания
На Авито с февраля 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо
DeltaEstate

№ 2100233771, 487 (+4)

О здании

Площадь: 1082 м²

Расположение

Москва, пер. Чернышевского, 8с1

Расположение

Москва, пер. Чернышевского, 8с1

- Достоевская, 400 м
- Новослободская, 600 м
- Менделеевская, 600 м

Скрыть карту



Описание

Комплекс зданий включающий 2 строения: 957 кв.м и 125 кв.м, расположенных на собственном земельном участке площадью 19 соток. Фасады в классическом московском стиле. Основное строение двухэтажное с подвалом и мансардой, малое строение - одноэтажное. В здании выполнена офисная отделка класса В. Сохранены исторические элементы декора: лепные потолки, парадная лестница, мраморные ступени, паркет, фронты. Дипломатичный дресскод аренды земли. Земельный участок с высоким забором с ландшафтным дизайном, разбиты места под парковку. Здание сдано в аренду школе, ГАП 24 000 000 руб. коммунальные и эксплуатационные расходы арендатор оплачивает отдельно. Расход собственника 2 000 000 в год.

Табл.36. Описание объекта Аналога №2

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		Тел. +7 (495) 921-56-30
Местоположение		Менделеевская, 700 м. Здание находится по адресу: Москва, Тихвинский пер., 11с2
Цена предложения на продажу	руб.	1 200 000 000
Общая площадь	кв.м	5036
Цена 1 м.кв.	руб.	238 284,35
Условия продажи		рыночные
Дата предложения		ноябрь 2021 г.
Качество строений		Хорошее, качественная отделка
Наличие охраны		есть
Коммуникации		водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Дополнительные улучшения		нет
Функциональное назначение		Офисный центр
Права на здания		собственность
Права на землю		Долгосрочная аренда (49 лет)

Источник информации:

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_5036_m2_2153814105

Табл.37. Источник информации об аналоге №2

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_5036_m2_2153814105 90% ☆

Продажа особняка 5036 м2

1 200 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 1 ноября в 11:29



8 495 921-56-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рентавик
Компания
На Авито с марта 2019

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АН Рентавик

№ 2153814105, 552 (+5)

О здании

Площадь: 5036 м²

Расположение

Москва, Тихвинский пер., 11с2

- Менделеевская, 700 м
- Савёловская, 800 м
- Новослободская, 1 км

Скрыть карту ^

Рентавик

Офисы в бизнес-центрах класса А и класса В. Особняки. VIP-офисы. Предложения готового арендного бизнеса.



Аренда особняка
1544 м2
2 251 666 ₽



Аренда особняка
1472 м2
2 146 666 ₽

Табл.38. Описание объекта Аналога №3

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		Тел: +8 (495) 921-56-30
Местоположение		Москва, Большой Тишинский пер., 8с1, Баррикадная, 900 м
Цена предложения на продажу	руб.	250 000 000
Общая площадь	кв.м	1 176
Цена 1 м.кв.	руб.	212 585,03
Условия продажи		рыночные
Дата предложения		ноябрь 2021 г.
Качество строений		Хорошее
Наличие охраны		есть
Коммуникации		водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение

Отчет 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.

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://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_1176_m2_2185025057

Табл.39. Источник информации об Аналоге №3

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_1176_m2_2185025057 90% ☆

Продажа особняка 1176 м2

250 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

29 октября в 11:48



8 495 921-56-30

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рентавик

Компания

На Авито с марта 2019

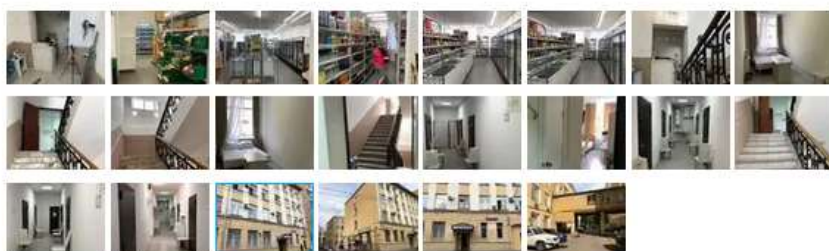


Подписаться на продавца

Контактное лицо

АН Рентавик

№ 2185025057, 387 (+5)



О здании

Площадь: 1176 м²

Расположение

Москва, Большой Тишинский пер., 8с1

● Баррикадная, 900 м ● Краснопресненская, 1 км

Рентавик

Офисы в бизнес-центрах класса А и класса В. Особняки. VIP-офисы. Предложения готового арендного бизнеса.



Аренда особняка

1544 м2

2 251 666 ₽



Аренда особняка

1472 м2

2 146 666 ₽



Аренда офисного

помещения 220 м2

735 000 ₽

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

Табл.40. 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.		300 000 000,00	1 200 000 000,00	250 000 000,00
Корректировка на условия продажи	%		1/1.2	1/1.2	1/1.2
Цена предложения на продажу без учета НДС	руб.		250 000 000	1 000 000 000	208 333 333
Корректировка на торг	%		-9,6	-9,6	-9,6
Скорректированная цена	руб.		226 000 000	904 000 000	188 333 333
Общая площадь	кв.м	6806,1	1082	5036	1176
Цена 1 м.кв.	руб.		208 872,46	179 507,55	160 147,39
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		208 872,46	179 507,55	160 147,39
Дата предложения			ноябрь 2021 г.	ноябрь 2021 г.	ноябрь 2021 г.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		208 872,46	179 507,55	160 147,39
Местоположение		15 мин. пешком от м. Ул. 1905 года	Москва, пер. Чернышевского, 8с1. метро Достоевская, 400 м	Менделеевская, 700 м. Здание находится по адресу: Москва, Тихвинский пер., 11с2	Москва, Большой Тишинский пер., 8с1, Баррикадная, 900 м
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		208 872,46	179 507,55	160 147,39
Общая площадь	кв.м	6806,1	1082	5036	1176
Корректировка	%		-3,0	0,0	-3,4
Скорректированная цена	руб.		202 606	179 508	154 702

Отчет 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.

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Качество, состояние строений и отделки		Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		202 606,28	179 507,55	154 702,38
Коммуникации		Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		202 606,28	179 507,55	154 702,38
Функциональное назначение		Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		202 606,28	179 507,55	154 702,38
Обременения		Наличие заключенных договоров аренды	Здание заполнено арендаторами.	Здание заполнено арендаторами.	Здание заполнено арендаторами.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		202 606,28	179 507,55	154 702,38
В % от цены предложения	%		3,00	0,00	3,40
Весовой коэффициент			0,266	0,500	0,234
Стоимость 1 м.кв. общей площади объекта	руб.	179 829,44			
Стоимость объекта, без учета НДС	руб.	1 223 937 136,16			

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 ноябрь 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 СВАО и находятся рядом с метро.

5. Корректировка на общую площадь.

В общем случае данная корректировка назначается исходя из разницы общей площади оцениваемого объекта недвижимости и общей площади объекта-аналога. В большинстве случаев используется правило - при увеличении площади стоимость кв. м уменьшается, и наоборот. Поправка также вводится в ситуациях, когда стоимость квадратного метра объекта-аналога существенным образом отличающихся от площади оцениваемого объекта недвижимости. Размер поправки определяется на основании данных СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2020. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, ООО “Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки” под ред. к.т.н Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

где:

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

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

k - коэффициент торможения.

Корректировки, используемые для учета масштабного фактора, заданы в матричном виде и представлены в Табл. ниже.

Табл. 41.

г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<50	1	1,41	1,53	1,6	1,68	1,73
	50-125	0,71	1	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1	1,05	1,09	1,13

г. Москва (цены)

300-750	0,62	0,83	0,96	1	1,05	1,08
750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1	1,03
>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1

Источник информации: СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2020. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, ООО “Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки” под ред. к.т.н Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

По выше приведенной таблице, Оценщик определил корректировку для аналогов №1 и №3 исходя из разницы общей площади оцениваемого объекта недвижимости и общей площади объекта-аналога.

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.

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

S – стандартное отклонение;

x_i - i -й элемент выборки;

x_{cp} - 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. 42. Характеристики выборки объектов-аналогов по стоимости

Аналог	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость, тыс. руб./кв. м	202 606,3	179 507,5	154 702,4
Средняя величина (X)	178 938,74		
Медиана ряда равна	179 507,55		
Среднеквадратичное отклонение (Sx)	23 957,02		
Отношение Sx/X	13,39%		

Источник информации: расчет Оценщика

Коэффициент вариации составил 13,39%, что находится в интервале, соответствующем однородному показателю выборки.

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

1 223 937 136,16 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.43. Согласование результатов

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Вес
Доходный	577 109 043,55	0,10
Затратный	808 611 007,39	0,10
Сравнительный	1 223 937 136,16	0,80
Итого	1 117 721 714,02	

Источник: Расчет оценщиков

Рыночная стоимость Объекта без учета НДС на момент оценки составляет 1 117 721 714,02 руб.

7. Определение стоимости доли

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

Стоимость доли в Объекте рассчитывается по формуле:

$$СД = СИ * РД * К, \text{ где}$$

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:

$$1\,117\,721\,714,02 * 496/1000 * 0,95 = 526\,670\,471,65 \text{ руб.}$$

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 12.11.2021 г. без учета НДС составляет

526 670 472,00 (Пятьсот двадцать шесть миллионов шестьсот семьдесят тысяч четыреста семьдесят два рубля 00 копеек).

12 ноября 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 № 114.

Материалы интернет портала IRN.RU, <http://zдание.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
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

26.04.2021 № 07-02401/21

на № б/н 16.04.2021

Исполнительному директору
Ассоциации «Русское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

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

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

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



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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Григорьян Гарегина Рафаэловича

(ИФ-10.1) выписка из реестра саморегулируемой организации

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович

(ИФ-10.1) членство

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. №018475-1 от 29.01.2021, Оценка недвижимости, действителен до 29.01.2024;
2. №018474-2 от 29.01.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 29.01.2024;
3. №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: 26 лет

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

1. Диплом №ПШ 656739 от 19.12.2006 Государственный университет по землеустройству (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ПШВ 220636 от 25.06.1993 Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (высшее)

Факты применения к члену РОО мер дисциплинарного воздействия: 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. Мера исполнена 26.07.2019

В РОО отсутствует информация о фактах изъятия 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 30 августа 2021 г.

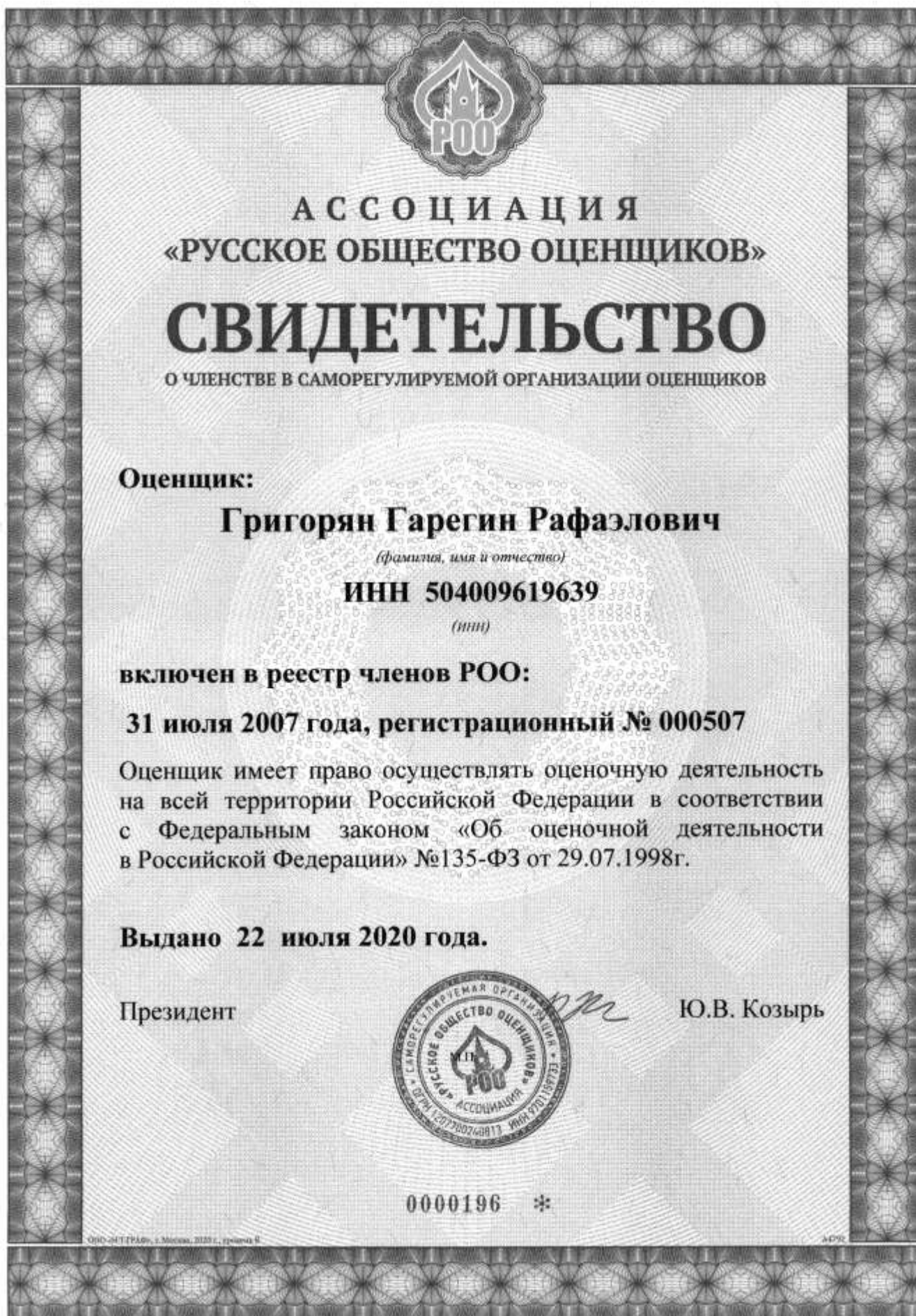
Дата составления выписки 30 августа 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков

М.П.

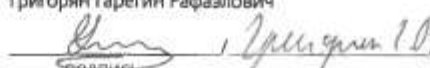






Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер:	001PIL-546571/2021
СТРАХОВЩИК:	АО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12. Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 22.09.2020г. бессрочно
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Григорян Гарегин Рафаэлович, паспорт 46 16 378867, выдан 26.10.2016г. ТП № 2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское. ИНН 504009619639 140007, Московская обл., г. Люберцы, ул. Урицкого, д.3, кв. 55
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):	с «28» июня 2021 г. по «27» июня 2022 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора АО «Группа Ренессанс Страхование», №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований; федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда). Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей. Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2021 года. Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «10» июня 2021 года.
СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ	- Формы, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. - Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что: - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомился 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, утвержденного КЭН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018г. №808НП-24; - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе). Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращениях, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе). Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.
СТРАХОВЩИК: АО «Группа Ренессанс Страхование»	СТРАХОВАТЕЛЬ: Григорян Гарегин Рафаэлович
От Страховщика: (Доверенность №2020/682 от 05/06/2020г.) МП	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@sr000.ru | Web: www.sr000.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 полного наименования организации)

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(Ф.И.О. заявителя)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

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

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 15 лет

Общий стаж: 26 лет

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

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

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр
членов РОО по 30.08.2021 мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует
информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба
действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов
оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой
организацией оценщиков.

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30 августа 2021 г.

Дата составления выписки 30 августа 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков

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 *

ООО «НЕТ ГРАФИ», г. Москва, ВЗДЛГ, Промышл. К. АС/09



Ренессанс.

СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер:

001PIL-546572/2021

СТРАХОВЩИК:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

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 2021 г. по «27» июня 2022 г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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).

ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ:

Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО
ПОКРЫТИЯ:

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).

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ
СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:

Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):

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

ФРАНШИЗА
(БЕЗУСЛОВНАЯ):

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

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ,
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
Не установлена

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И
ОГОВОРКИ

5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2021 года.

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

- 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. №КФНТ-24.

- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной

связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;

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

настоящем Договоре (Полисе).

Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страхового случая и иных

обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может

быть получена при обращении по телефону Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе).

- 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:

Гайсенов А.В.

(Доверенность №2020/682 от 05/06/2020г.)

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бурдюгов Вячеслав Владимирович

Подпись



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.

РЕНЕССАНС.

СТРАХОВАНИЕ

Условия страхования

Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя и Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (Приложение 1) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора.

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

Объект страхования

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

Страховой случай

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

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

Выгодоприобретатели

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

Объем страхового покрытия

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

1) Реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц;

2) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;

3) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая

4) Расходы по ведению в судебных органах дел о возмещении причиненного ущерба по предполагаемым страховым случаям, в том числе, расходы на оплату адвокатов, в размере, оговоренном в договоре страхования;

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

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

2

РЕНЕССАНС.
СТРАХОВАНИЕ

**Исключения из
страхового покрытия**

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

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

**Изменение условий
Договора**

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

**Специальные условия и
оговорки**

1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что:
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять.
- в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24.
- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре. Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре.
3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

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

Приложения:

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

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

Страхователь: ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380
КПП 770501001, 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
р/с 30101810200000000593, БИК 044525593 тел. +7 495 646-0462

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

М.П.

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

Страхователь: 
(*Прегодина Т.Р. генеральный директор ООО «Центр корпоративных решений»*)
ФИО, должность, основание полномочий
М.П.

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: 30 АПР 2010

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 AM № 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: 04452541

№ 136 от 08 ноября 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	Арендная 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	829 469,06
2	ООО «АРКТОН Строй»	014/15-21-11 от 01.05.2021	200,01	99,20	31.03.2022	202 624,88
3	ООО «АВИКОН ГРУП»	№ 037/15-21-11 от 01.08.2021г.	69,9	34,67	30.06.2022	70 817,84
4	ООО «БОНД ТРИ КОНСАЛТ»	044/15-21-11 от 01.11.2021	110,2	54,66	30.09.2021	98373,34
5	ООО «ВАН АМЕЙДЕ РУС»	13/15-21-11 от 15.03.2021	55,97	27,76	28.02.2022	56 705,82
6	ООО «ВП-ХОЛДИНГ»	№ 047/15-21-11 от 01.11.2021	23,0	9,63	30.09.2022	18205,24
7	ООО «Велд-21»	011/15-21-11 от 01.04.2021	433,96	215,24	28.02.2022	337 746,24
8	Благотворительная служба помощи АНО «ВЕРНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ»	№ 031/15-21-11 от 13 июля 2021	23,53	11,67	31.05.2022	20910,32
9	ООО «Дальнефтепром»	017/15-21-11 от 01.05.2021	81	81 (100%)	31.03.2022	121 500,00
10	ООО «ЕСК СИСТЕМС»	043/15-21-11 от 01.10.2021	17,6	8,73	30.09.2021	16 582,93
11	ООО «ИннСижн»	024/15-21-11 от 01.06.2021	15,61	7,74	30.04.2021	27 441,66
12	ООО «ИНТЕГРАЛЬНЫЙ ОФИС»	№ 045/15-21-11 от 01.10.2021	20,15	9,99	31.08.2022	20412,67
13	И.П. Казанцев М.А.	039/15-21-11 от 01.09.2021	35,34	17,53	31.07.2022	14987,88
14	ООО «КТ-АЛП»	049/15-21-11 от 11.2021	20,9	10,37	30.09.2022	15 758,98
15	ООО «КТ-АЛП»	048/15-21-11 от 01.11.2021	23,2	11,51	30.09.2022	17492,27
16	Карлов Валентин Валерьевич	028/15-21-11 от 01.07.2021	70,2	34,82	31.05.2021	2 480,87
17	ООО «Круз»	034/15-21-11 от 01.08.2021	49,1	24,35	30.06.2022	34701,40
18	ООО «КВАДРАМЕД»	004/15-21-11 от 26.01.2021	58,72	29,13	31.01.2022	59 487,35

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

19	ООО "КВАНТИНВЕСТ"	010/15-21-11 от 15.02.2021	13,76	6,82	31.12.2021	4 000,72
20	ООО «Лабораторная практика»	018/15-21-11 от 21.04.2021	29,65	14,71	31.03.2022	29 338,40
21	ООО «Миртэк»	025/15-21-11 от 01.06.2021	17,12	8,49	30.04.2022	17 750,18
22	ООО «МОНИТОРИНГ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ	040/15-21-11 от 01.09.2021	37,46	18,58	31.07.2022	37 946,06
23	ООО «НЭ»	019/15-21-11 от 19.04.2021	18,03	8,94	31.03.2022	17 837,40
24	ООО "ПАЙН"	046/15-21-11 от 01.11.2021	20,58	10,21	30.09.2022	20 848,12
25	Пешневская Я. В. ИП	026/15-21-11 от 02.06.2021	42,58	21,12	30.04.2022	43 135,88
26	ООО «Регконсалт»	029/15-21-11 от 01.08.2021	89,50	44,39	30.06.2022	84344,80
27	ООО "РЭДЕКС"	038/15-21-11 от 01.09.2021	134,6	134,6 (100%)	31.07.2022	233810,83
28	ООО «СПГ-ИНВЕСТ»	007/15-21-11 от 04.02.2021	70,74	35,09	31.12.2021	68 328,96
29	ООО «Скайлейк»	002/15-21-11 от 01.01.2021	86,08	42,70	30.11.2021	80 697,96
30	ООО «САЛЮД»	008/15-21-11 от 01.03.2021	14,6	14,6 (100%)	31.01.2022	31 540,00
31	ООО «СяПиАй Групп»	021/15-21-11 от 26.04.2021	30,9	15,33	28.02.2022	30 481,27
32	ИП Свиридов Э. В.	015/15-21-11 от 01.04.2021	48,6	24,11	28.02.2022	49 232,12
33	ООО «Современные технологии»	032/15-20-11 от 02.09.2020	324,3	162,19	Действует на не опред. срок	354 641,15
34	ООО «СОВЕРШЕННО СЕКРЕТНО ТРЕНД»	016/15-21-11 от 06.04.2021	78,85	39,11	28.02.2022	79 882,25
35	ООО «ТПК «СМОЛЕНСКИЙ ЛЕС»	043/15-20-11 от 17.12.2020	31,9	31,9	31.10.2021	59 101,25
36	ООО «ТОПЛИВНЫЙ АЛЬЯН»	023/15-21-11 от 26.05.2021	38,15	18,92	31.03.2022	36 850,52
37	ООО «ФИЗИР»	030/15-21-11 от 05.07.2021	30,51	15,13	31.05.2021	30 907,84
38	ООО «ФСММ»	042/15-21-11 от 01.10.2021	39,27	19,48	31.08.2022	32 562,40
39	ООО «Хэндрикс Студио»	027/15-21-11 от 01.07.2021	124	124 (100%)	31.05.2022	124 000,00
40	ООО «ЦЭИМ»	005/15-21-11 от 01.02.2021	43,4	21,53	31.12.2021	37 777,22
41	ИП Чулков Евгений Викторович	032/15-21-11 от 01.08.2021	108,28	53,71	30.06.2022	98 464,27

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

№ 135 от 08 ноября 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)	1,17
Коммунальные платежи	19,54
Аренда земли (не облагается НДС)	3,87
Расходы на обслуживание здания	17,26
Расходы на ремонт	24,93

Генеральный директор



А.А. Асеев

Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

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

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

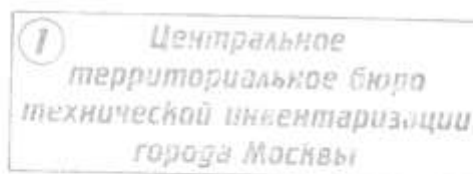
стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

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



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

стр. 2

Помещение N II Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

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

I Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

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

стр. 3

 Помещение N III Тип: Производствен.
Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

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

 Помещение N IV Тип: Производствен.
Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

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

 Помещение N V Тип: Производствен.
Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

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

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

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

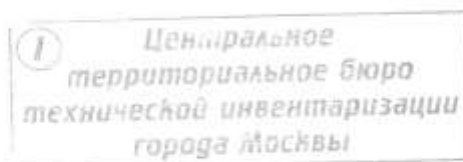
стр. 4

Помещение N VI Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

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



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

стр. 5

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

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 1	1	офис	242,0	242,0		произв.			350
	2	кабинет	37,2	37,2		произв.			
	3	кабинет	14,1	14,1		произв.			
	4	кабинет	6,2	6,2		произв.			
	5	коридор	14,8		14,8	произв.			
	6	вестибюль	51,9		51,9	произв.			
	7	уборная	2,2		2,2	произв.			
	8	умывальная	1,9		1,9	произв.			
	9	санузел	3,8		3,8	произв.			
	10	пом.подсобное	10,3		10,3	произв.			
	11	кабинет	14,2	14,2		произв.			
	12	коридор	37,9		37,9	произв.			
	13	кабинет	7,3	7,3		произв.			
	14	кабинет	7,1	7,1		произв.			
	15	кабинет	9,5	9,5		произв.			
	16	пом.подсобное	9,4		9,4	произв.			
	17	пом.для сотрудн	50,7	50,7		произв.			
	18	кабинет	47,7	47,7		произв.			
	19	офис	315,0	315,0		произв.			
	20	вестибюль	86,2		86,2	произв.			
	21	уборная	1,8		1,8	произв.			
	22	санузел	4,3		4,3	произв.			
	23	умывальная	1,6		1,6	произв.			
	24	уборная	1,7		1,7	произв.			
	25	пом.подсобное	3,9		3,9	произв.			
	26	пом.подсобное	4,0		4,0	произв.			
Итого по помещению			986,7	751,0	235,7				
----- Нежилые всего			986,7	751,0	235,7				
в т.ч. Производствен.			986,7	751,0	235,7				
Площадь с летними			986,7						
Итого по этажу а 1			986,7	751,0	235,7				
----- Нежилые всего			986,7	751,0	235,7				
в т.ч. Производствен.			986,7	751,0	235,7				
Площадь с летними			986,7						

I Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

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

стр. 6

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

ф.25

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

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

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

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

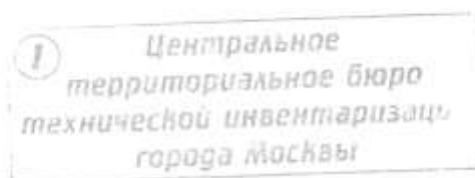
стр. 7

Помещение N IX Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

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



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

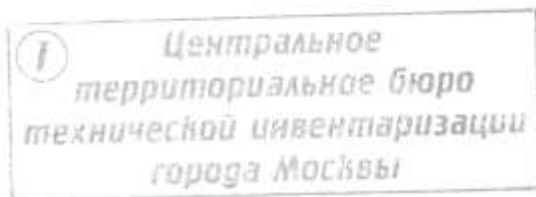
стр. 8

Помещение N X Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
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 переговоров	74,9	74,9		произв.			
Итого по помещению			1056,2	912,8	143,4				
----- Нежилые всего			1056,2	912,8	143,4				
в т.ч. Производствен.			1056,2	912,8	143,4				
Площадь с летними			1056,2						
Итого по этажу 4			1056,2	912,8	143,4				
----- Нежилые всего			1056,2	912,8	143,4				
в т.ч. Производствен.			1056,2	912,8	143,4				
Площадь с летними			1056,2						



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

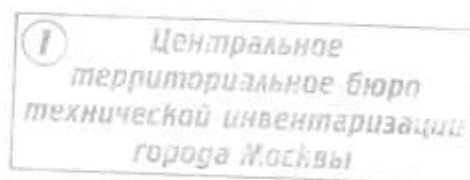
стр. 9

Помещение N XI Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

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



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

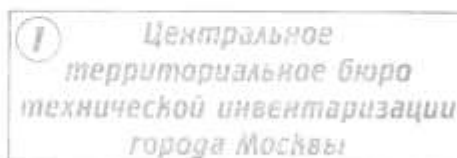
стр. 10

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			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						



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

стр. 11

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.								
1	A	клетка лестнич	8,3		8,3	прочая			250
	a1	клетка лестнич	4,9		4,9	прочая			
	B	клетка лестнич	8,0		8,0	прочая			
	b1	клетка лестнич	4,7		4,7	прочая			
	a	лифт	2,6		2,6	прочая			
	b	лифт	1,8		1,8	прочая			
	в	лифт	1,8		1,8	прочая			
	B	лифт	13,8		13,8	прочая			
Итого по помещению			45,9		45,9				
----- Нежилые всего			45,9		45,9				
в т.ч. Прочие			45,9		45,9				
Площадь с летними			45,9						
Итого по этажу 1			45,9		45,9				
----- Нежилые всего			45,9		45,9				
в т.ч. Прочие			45,9		45,9				
Площадь с летними			45,9						


 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

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

стр. 12

Тип: Прочие

ф.25

Ф.23

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


 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

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

стр. 13

Тип: Прочие

ф.25

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


 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

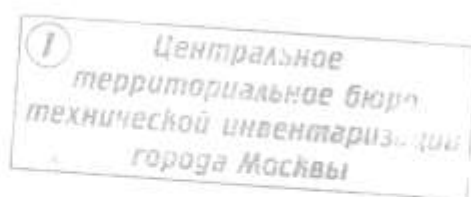
По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 14

Тип: Прочие

ф.25

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



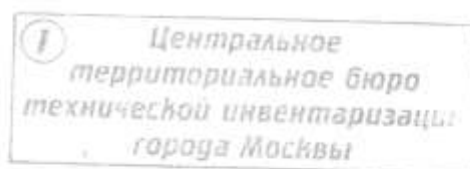
По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 15

Тип: Прочие

ф.25

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



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

стр. 16

Тип: Прочие

ф.25

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

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

Экспликация на 16 страницах

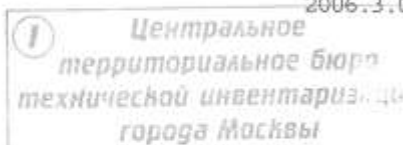
11.09.2006 г.

Исполнитель

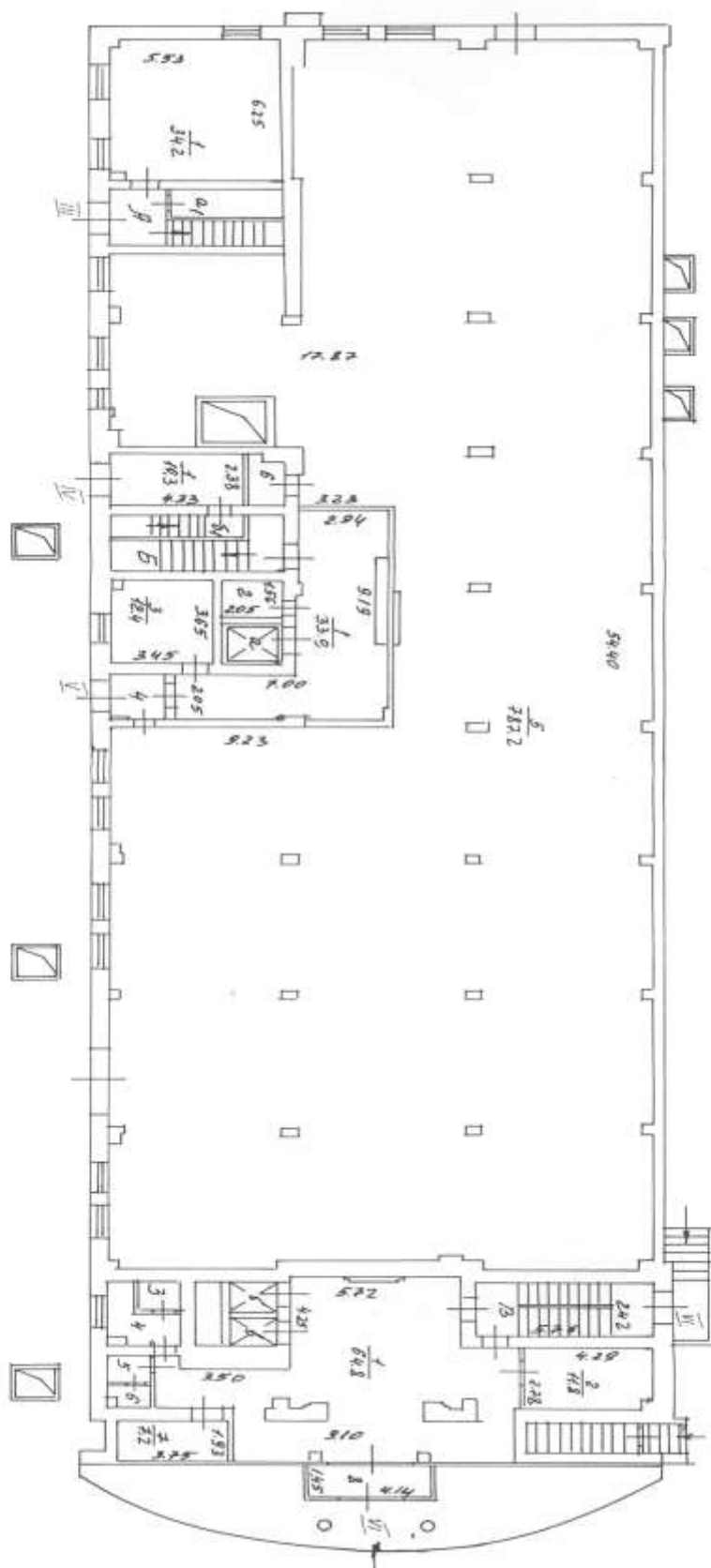


Чимерина Л.Н.

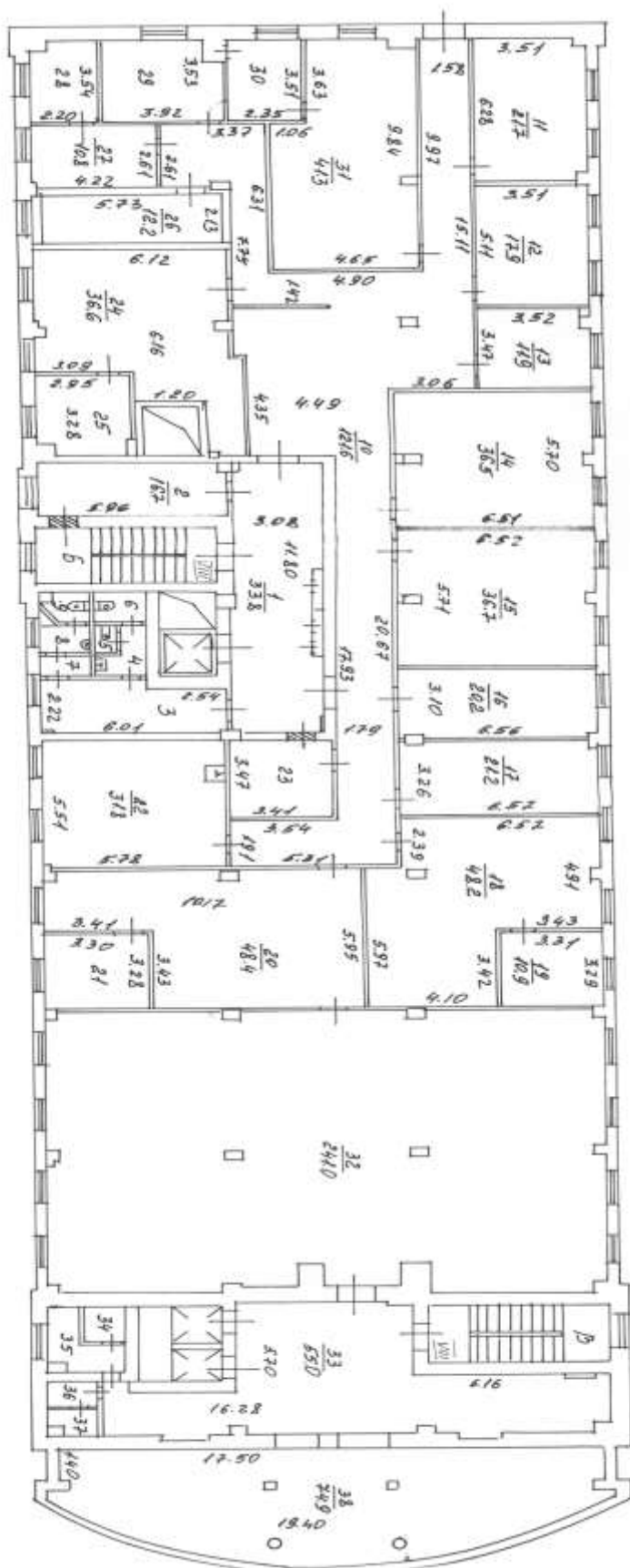
2006.3.010152


 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений



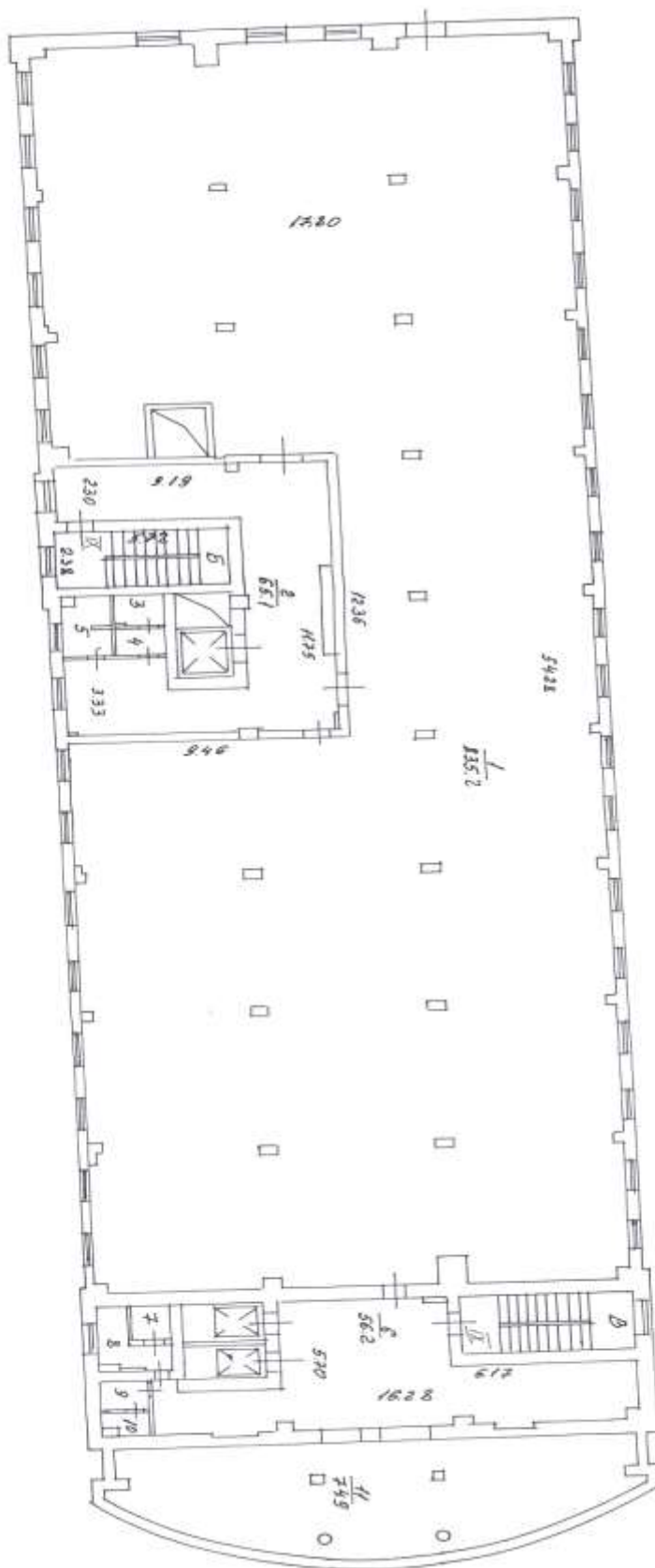
**Пензенское
государственное высшее
техническое училище связи**



2-31A-W

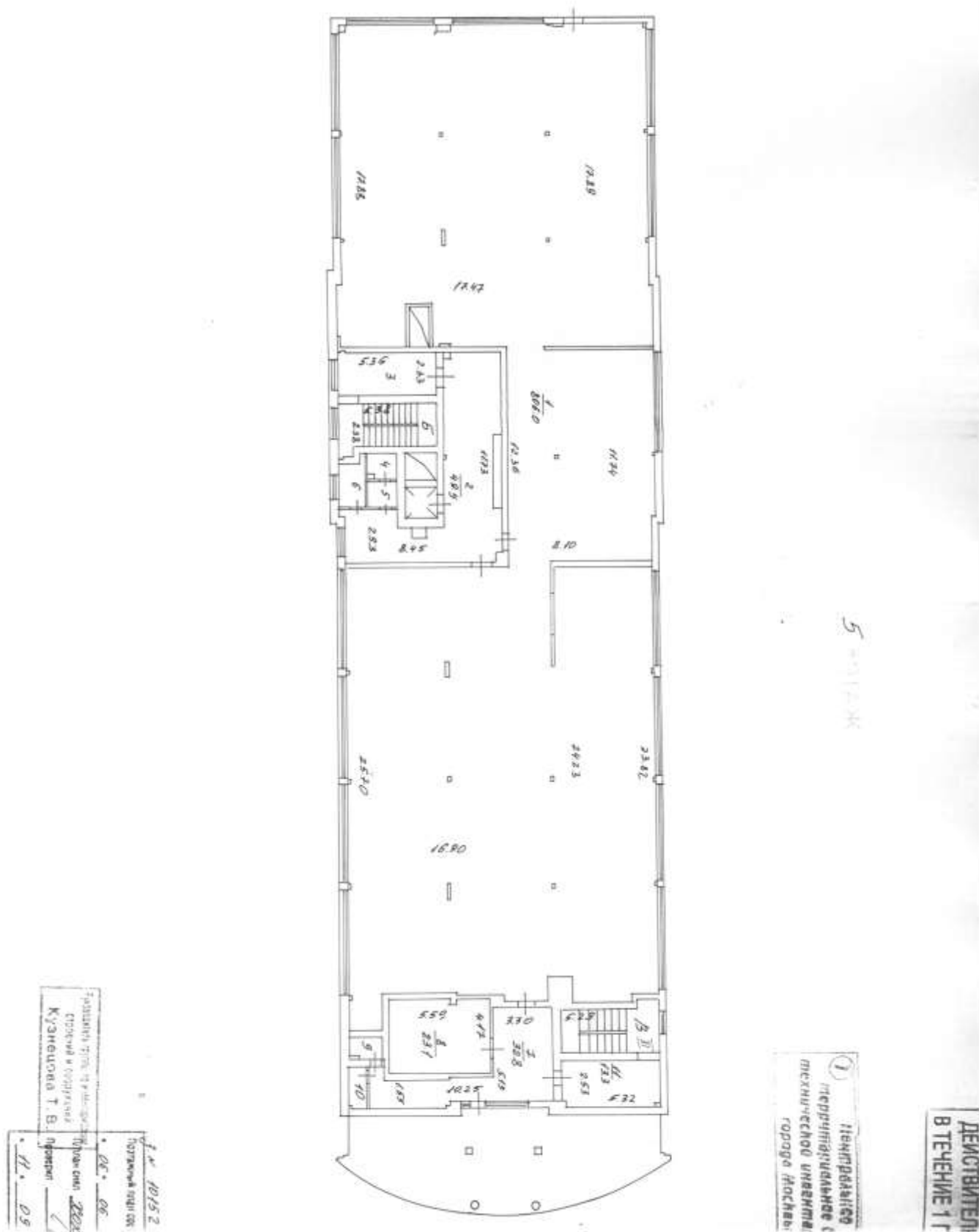
Центр
территориаль-
но-технической инж
городского

ДЕЛ



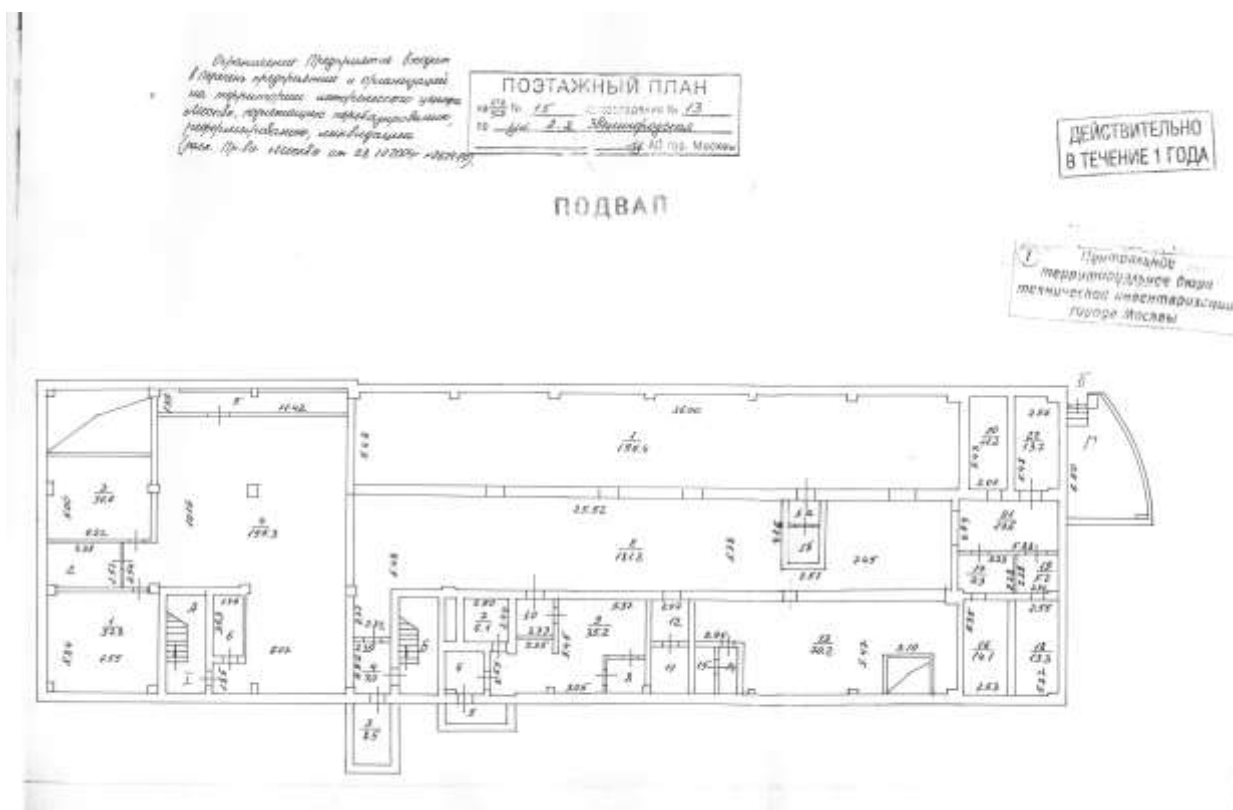
Информация
территориальное ОК
технической инвентаризации
города Москвы

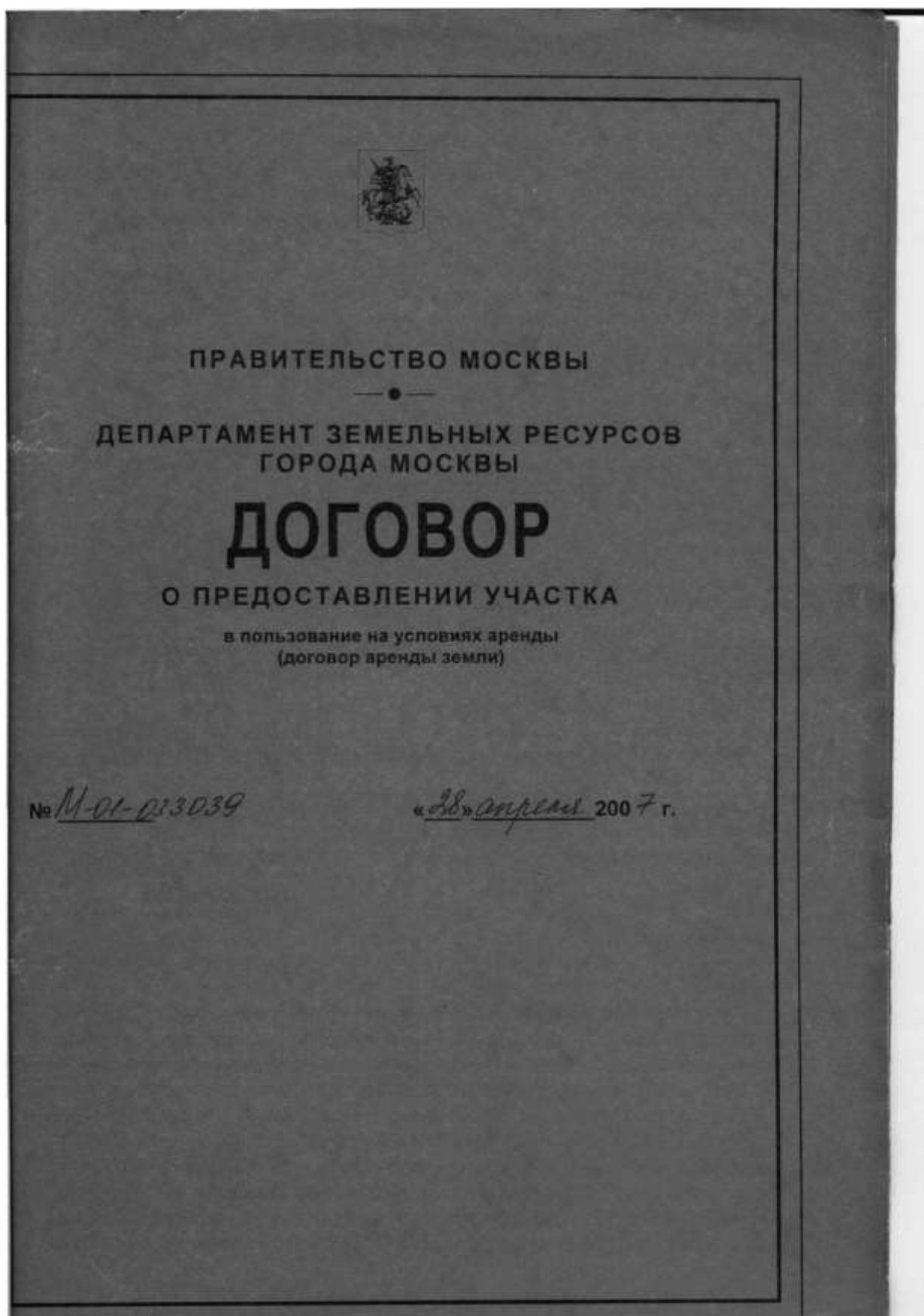






1
ИЗДАТЕЛЬСТВО
ПЕЧАТНИКОВ
МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ
ГОРОДА МОСКВА





77/14
генератора арсенала
13 ДЕН 2007
77-77-14/001/2007-424
один

**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 Андреевича, 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, предоставляемым 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 обратиться с иском 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 "КРЭ-МОН"
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 № 301018107000000000730	Корреспондентский счет № 301018104000000000225
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 № 301018108000000000825	Корреспондентский счет № 301018106000000000957
БИК 044583825	БИК 044525957
БИК	БИК
Телефон 256-52-71	Телефон 937-73-61

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

" " 200 ____ г.
М.П. 

От Арендатора «1»:

Генеральный директор

" " 200 ____ г.
М.П. 

От Арендатора «2»:

Генеральный директор

" " 200 ____ г.
М.П. 

От Арендатора «3»:

Генеральный директор

" " 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

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

1.1. Площадь земельного участка 1312 кв.м

Размер доли в арендной плате, определенный в

454/1000 (595 кв.м)

соответствии с п.3.2. Договора

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.ГODOВАЯ 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:

От Арендатора «!»: _____

Первый заместитель начальника

ТОРЗ ЦАО

О.А. Дербасова

2007 г.

М.П.

Исполнитель

Киселева О.И.

2007 г.



Генеральный директор

Б. И. Коваленко

2007 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

М.П.

Исполнитель:
Киселева О.И.
2007 г.

От Арендатора «2»:

Генеральный директор

А.А. Громадчук

М.П.

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:

От Арендатора «З»:

Первый заместитель начальника

ТОРЗ ЦАО

М.П.

Исполнитель:

Киселева О.И.

2007 г.



Генеральный директор

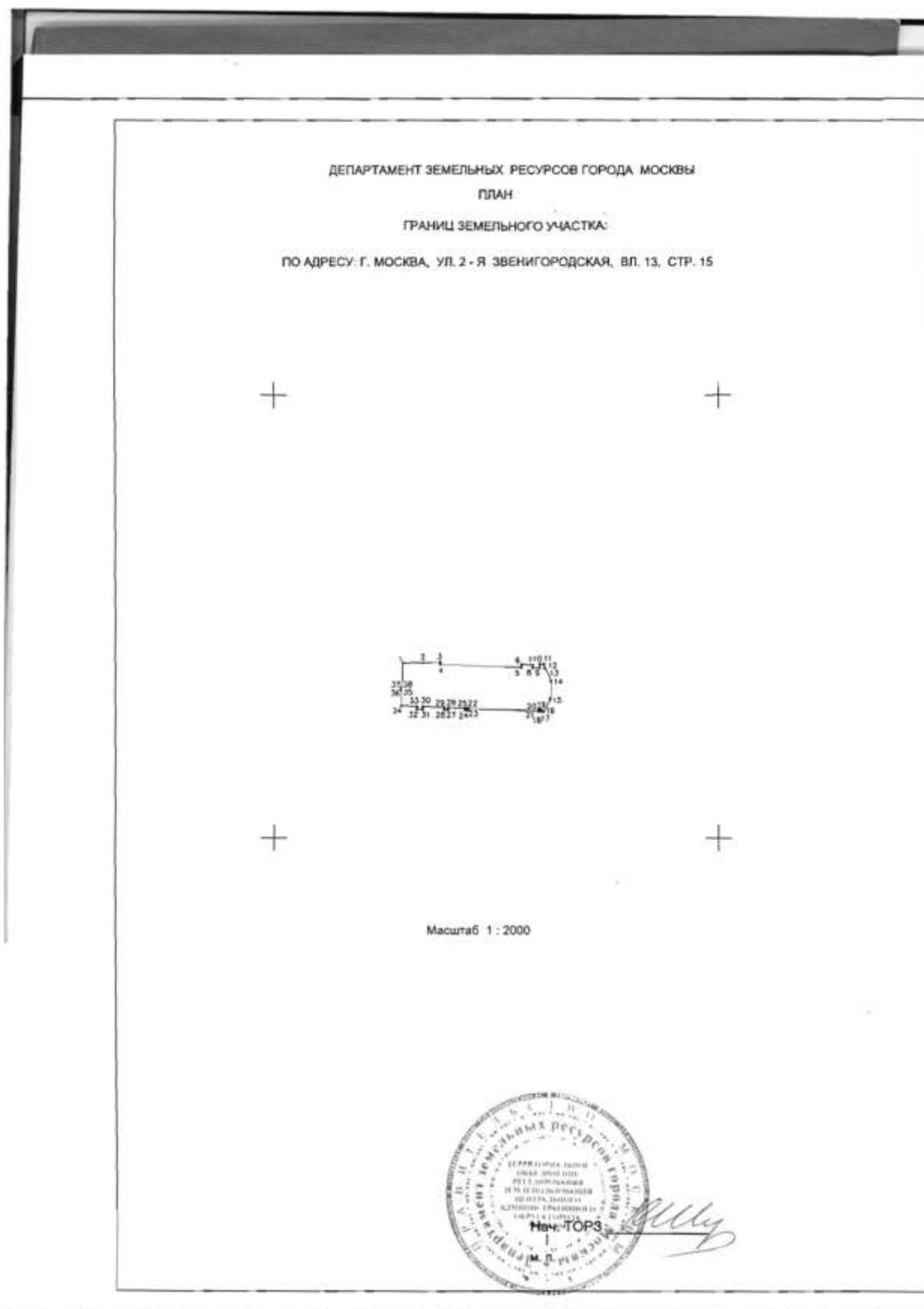
М.П.

Исполнитель:

А.А. Асеев

2007 г.





Приложение № 2 М-01-033039
к договору №
Кадастровый № 77:01/0037041

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	0.918	
4- 5	92 15.4	26.552	
5- 6	2 13.3	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

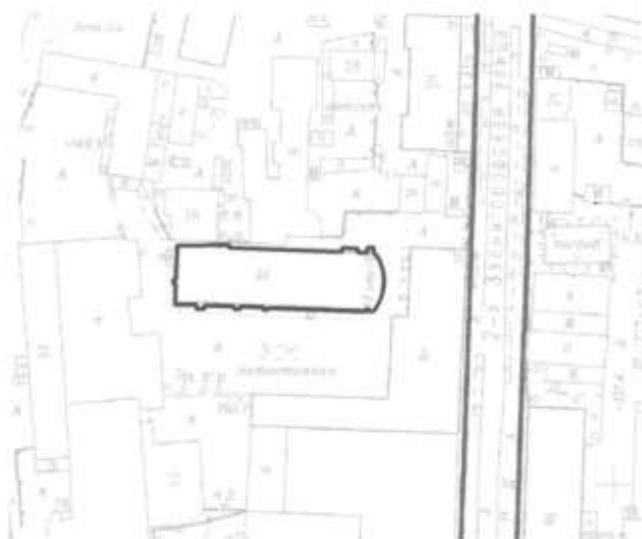
Департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение № 2 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 ТЕРЗ ЦАО



О.А. Щербакова

Приложение 3. Фотографии, относящиеся к объекту оценки

Общий вид фасадов здания



Центральный вход в здание



Офисные помещения



Табл.44. Общий вид территории и парковки



Табл.46. Общие помещения других этажей



Табл.45. Помещения первого этажа



Табл.47. Лестница



Табл.48. Лифт



Табл.49. Помещение санузла.





Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

142 (Сто сорок два) лист а



Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»



 Г.Р. Григорян