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

ОТЧЕТ № 231026

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

Исполнитель:	**ООО «Центр корпоративных решений»**
Заказчик:	**ООО « УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»**
Дата оценки:	**25 октября 2023 г.**
Дата составления отчета:	**25 октября 2023 г.**

Москва, 2023 г.

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

Заключение об оценке

Генеральному директору

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

А. А. Асееву

Уважаемый Андрей Алексеевич!

На основании Договора №ОЦО902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г. и Задания на оценку №ОЦ0902-04/ДС83 от 23.10.2023 г., оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости права общей долевой собственности в размере 52385/100000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15, площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г., в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н (далее – МСФО 13).

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором, профессиональными стандартами и правилами оценки, а также действующим российским законодательством. Оценка проведена по состоянию на 25.10.2023 г. Датой составления Отчета является 25.10.2023 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

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

По мнению Оценщиков, справедливая стоимость права общей долевой собственности в размере 52385/100000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15, площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды №М-01-057034 от 02.08.2021 г., по состоянию на 25.10.2023 г. составляет (без учета НДС):

521 194 465,00 (Пятьсот двадцать один миллион сто девяносто четыре тысячи четыреста шестьдесят пять рублей 00 копеек).

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

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 25.10.2023 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки (25.10.2023 г.) прошло не более 6 месяцев.

25 октября 2023 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений» Г. Р. Григорян

Общество с ограниченной ответственностью ОГРН 5147746403239 * Центр корпоративных решений * Москва *

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 6
1.1. Основные факты и выводы 6
1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 6
1.1.2. Цель оценки 6
1.1.3. Вид стоимости 6
1.1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 6
1.1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки 7
1.1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 7
1.1.7. Основание для проведения оценки 7
1.1.8. Дата осмотра 7
1.1.9. Дата оценки 7
1.1.10. Дата составления отчета 7
1.2. Задание на оценку 8
1.3. Заявление о соответствии 10
1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 10
1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках 11
1.5.1. Сведения о Заказчике 11
1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора 11
1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор 12
1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах) 12
1.6. Допущения и ограничительные условия 12
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности 13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
2.1. Анализ достаточности и достоверности информации 15
2.1.1. Анализ достаточности информации 15
2.1.2. Анализ достоверности информации 15
2.2. Описание оцениваемого имущества 16
2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 18
2.3.1. Состав объекта оценки 18
2.3.2. Сведения об износе и устареваниях Объектов 19
2.3.3. Правовой статус объекта оценки 20
2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки 20
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21
3.1. Анализ макроэкономического развития России 21
3.2. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2022 года. 27
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 37
3.4. Обзор рынка нежилых зданий г. Москвы 38
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 48
4.1. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования 48

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ... 50
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ... 50
5.1.1. Методология оценки с применением доходного подхода ... 50
5.1.2. Применимость доходного подхода ... 50
5.1.3. Описание этапов оценки ... 51
5.1.4. Оценка потенциального валового дохода ... 51
5.1.5. Анализ расходов ... 51
5.1.6. Методика расчета коэффициента капитализации ... 52
5.1.7. Определение справедливой стоимости объекта оценки ... 55
5.1.8. Результаты применения доходного подхода ... 56
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ... 57
5.2.1. Методология оценки с применением затратного подхода ... 57
5.2.2. Применимость подхода ... 58
5.2.3. Описание этапов оценки ... 58
5.2.4. Расчет восстановительной стоимости площадок с использованием сборника УПСС ... 58
5.2.5. Определение износа ... 61
5.2.6. Расчет стоимости замещения Объекта ... 68
5.2.7. Определение стоимости права аренды земельного участка ... 68
5.2.8. Определение справедливой стоимости нежилого здания с учетом земельного участка ... 68
5.2.9. Определение справедливой стоимости объекта оценки ... 69
5.2.10. Результаты применения затратного подхода ... 69
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ... 70
5.3.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода ... 70
5.3.2. Применимость сравнительного подхода ... 70
5.3.3. Описание этапов оценки ... 70
5.3.4. Выбор объектов аналогов ... 71
5.3.5. Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировок ... 75
5.3.6. Обоснование применяемых корректировок ... 78
5.3.7. Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов ... 79
5.3.8. Определение справедливой стоимости объекта оценки ... 80
5.3.9. Результаты применения сравнительного подхода ... 80
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ... 81
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ ... 82
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ... 83
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ ... 84
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ... 96
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ ... 162

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 52385/100000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15. Площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г. (далее – Объект).

1.1.2. Цель оценки

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

1.1.3. Вид стоимости

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

Согласно стандарту МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»,

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

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

Затратный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием затратного подхода, стоимость Объекта оценки составляет на 25.10.2023 г. (без учета НДС)

451 289 080,74 руб. (Четыреста пятьдесят один миллион двести восемьдесят девять тысяч восемьдесят рублей 74 копейки).

Доходный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием доходного подхода, стоимость Объекта оценки составляет на 25.10.2023 г. (без учета НДС)

221 903 097,60 руб. (Двести двадцать один миллион девятьсот три тысячи девяносто семь рублей 60 копеек).

Сравнительный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость Объекта оценки составляет на 25.10.2023 г. (без учета НДС)

616 692 768,23 руб. (Шестьсот шестнадцать миллионов шестьсот девяносто две тысячи семьсот шестьдесят восемь рублей 23 копейки).

1.1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость Объекта оценки в соответствии с МСФО 13 составляет на 25.10.2023 г. (без учета НДС)

521 194 465,00 (Пятьсот двадцать один миллион сто девяносто четыре тысячи четыреста шестьдесят пять рублей 00 копеек).

1.1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

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

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

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

1.1.7. Основание для проведения оценки

Оценка была проведена на основании Договора №ОЦО902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г. и Задания на оценку №ОЦ0902-04/ДС83 от 23.10.2023 г.

1.1.8. Дата осмотра

Дата осмотра объекта оценки 25.10.2023 г.

1.1.9. Дата оценки

Датой проведения оценки является 25.10.2023 г.

1.1.10. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 25 октября 2023 г.

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС83

г. Москва «23» октября 2023 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/ДС83 от 23.10.2023 г.

Объект оценки, включая права на объект оценки	Право общей долевой собственности в размере 52385/100000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15. Площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, а также права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Предпосылки стоимости	1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки: 25.10.2023; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование, текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи).
Основания для установления предпосылок стоимости	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	25.10.2023 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.

	Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
Ограничения оценки	Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки. Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	На бумажном носителе или в форме электронного документа.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Срок проведения оценки	Не позднее 25.10.2023 г.
Формы представления итоговой стоимости	В виде единого числа для каждого объекта, без указания возможных границ интервалов стоимости.

От имени Заказчика:

_____ А.А. Асеев

МП

От имени Исполнителя:

_____ Г.Р. Григорян

МП

1.3. Заявление о соответствии

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

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

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

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

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

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

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

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков.

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

1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

1.5.1. Сведения о Заказчике

Табл. 1. Сведения о Заказчике

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

Источник информации: данные Заказчика

1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщиках

Оценщик	Григорян Гарегин Рафаэлович	Бурдюгов Вячеслав Владимирович
Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования	023-975-281-68	114-165-942 37
Идентификационный номер налогоплательщика	504009619639	773700145593
Почтовый адрес	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16
Контактные данные	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000507 от 31.07.2007 г.	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000564 от 07.08.2007 г.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 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 – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-641074/2023, от 14.06.2023 г., срок действия полиса: с 28.06.2023 г. по 27.06.2024 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-641075/2023, от 14.06.2023 г., срок действия полиса: с 28.06.2023 г. по 27.06.2024 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

Полное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»**
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН № 5147746403239 от 24.11.2014 г.
Место нахождения	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский., д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис №001 PIL-637686/2023, от 31.03.2023 г., срок действия полиса: с 15.04.2023 г. по 14.04.2024 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.

Источник: данные Оценщиков

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

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

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

1.6. Допущения и ограничительные условия

Допущения оценки

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

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

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

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

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

Ограничения оценки

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

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

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке

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

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

1.7. 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:

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

федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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

Федеральные стандарты оценки обязательны к применению на территории Российской Федерации.

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

Применение стандарта МСФО 13 обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки.

2. Описание объекта оценки

2.1. Анализ достаточности и достоверности информации

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 Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) с кадастровым номером 77:01:0004037:41;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение) с кадастровым номером 77:01:0004037:3539;
- копия Справки о стоимости аренды по зданию;
- копия Справки об эксплуатационных расходах по зданию;
- копия Поэтажного плана от 06.05.2006 г.;
- копия Экспликации от 10.05.2006 г.;
- копия Договора аренды земельного участка № М-01-057034 от 02.08.2021 г.

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 №120.

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

Место нахождения объекта оценки

Экспертный осмотр Объекта и его близлежащих окрестностей произведен 25.10.2023 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

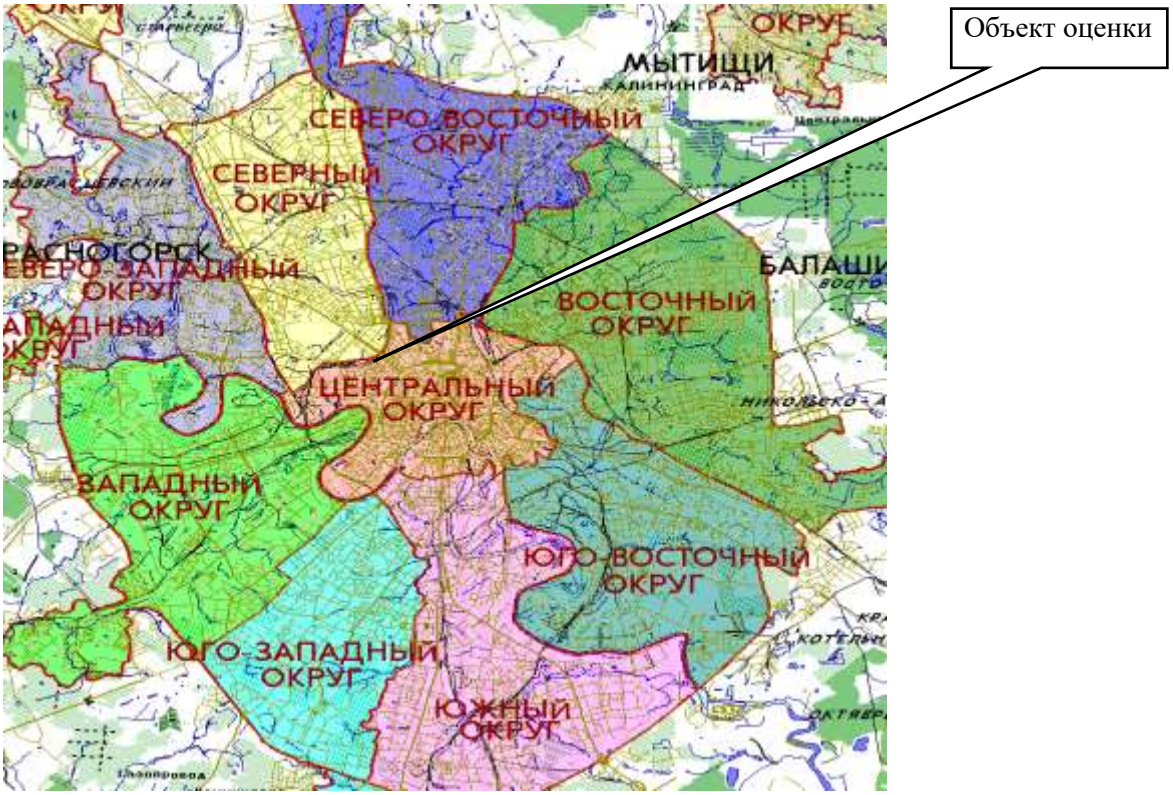


Рис. 2. Место нахождения Объекта оценки в пределах района

2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.3.1. Состав объекта оценки

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

Табл. 4. Технико-экономические показатели Объекта

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

Источник: данные Заказчика

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

Перечень отделочных работ, выполненных в офисном помещении:

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

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

Работы, выполняемые в местах общего пользования:

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

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

2.3.2. Сведения об износе и устареваниях Объектов

Физические характеристики

Табл. 5. Физическое состояние Объектов оценки

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

Субъект права	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ комбинированного «Краснопресненский» под управлением ООО «УК «Реальные инвестиции»
Реквизиты управляющей компании	ОГРН 1057747030000 от 17.05.2005 г. ИНН 7703551413, КПП 770301001. Место нахождения: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13. Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве
Вид права	Право общей долевой собственности, доля в размере ½. Объект оценки входит в состав активов ЗПИФ комбинированный «Звенигородский»
Существующие ограничения (обременения) права	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 рынка.

Основные макроэкономические параметры

Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в июле 2023 года в 5% после увеличения на 5,7% в июне и роста на 5,8% в мае. По итогам января-июля 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны увеличился на 2,1%.

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

По данным Росстата, в августе 2023 года рост промышленного производства продолжился на фоне низкой базы прошлого года, однако его темп замедлился до 4,9% к соответствующему периоду 2022 года после увеличения на 5,8% в июне. По итогам января-июля промышленное производство показывает рост на 2,6%. Отдельно отметим, что в отчетном периоде Росстат уточнил данные за 2022 год и с января по июнь 2023 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства.

Рис. 3. Динамика промпроизводства, % год к году

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2023/

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» замедлилось до 1,5% после сокращения на 1,7% в июне. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 9,5% после 13,1% месяцем ранее. В то же время, в сегментах «Электроэнергия, газ и пар» и «Водоснабжение» рост выпуска ускорился с 1,8% и 3% в июне до 2,7% и 8% в июле соответственно.

Табл. 7. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель 2023	+2,8	+7,6	-0,7	+1,3
Май 2023	+1,7	+11,9	--0,6	-6,4
Июнь 2023	-2,0	+11,8	+2,2	+3,1
Июкь 2023	-1,5	+9,5	+2,7	+8,0
Январь-июль 2023	**-1,3**	**+6,1**	**+0,2**	**-3,7**

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2023/

Таким образом, замедление роста совокупного индекса промышленного производства в июле было обусловлено исключительно ухудшением динамики в сегменте «Обрабатывающие производства», так как остальные сегменты показали улучшение своих показателей. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице.

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

Вид продукции	Январь-июль 2023	Июль 2023 / Июль 2022	Январь-июль 2023 / Январь-июль 2022
Добыча угля, млн тонн	246,0	+3,3%	+1,5%
Природный газ, млрд куб. м	302,0	-6,7%	-14,2%
Сжиженный природный газ (СПГ), млрд куб. м	18,7	-7,9%	-4,4%
Мясо скота, тыс. тонн	2,1	+2,1%	+4,6%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	3,0	-1,9%	+0,8%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	2,6	+38,2%	+9,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	121,0	+1,7%	+3,8%
Спецодежда прочая, млрд руб.	28,6	+40,4%	+56,4%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	3,0	-3,9%	-6,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	16,1	+0,7%	+0,7%
Цемент, млн тонн	35,7	+3,3%	+1,8%
Бетон товарный, млн куб. м	35,8	+11,7%	+13,1%
Прокат готовый, млн тонн	37,5	+11,2%	+2,3%
Трубы стальные, млн тонн	7,8	+4,1%	+3,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	244,0	> в 2,1 раза	-18,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	87,4	+29,0%	+8,7%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2023/

В добывающем сегменте отметим умеренное увеличение добычи угля в июле на 3,3%, при этом рост с начала года ускорился с 1,1% до 1,5%. Объемы добычи природного газа в июле продолжили снижение, потеряв 6,7% (с начала года отмечается падение на 14,2%). Что касается СПГ, то спад его производства

ускорился до 7,9% после сокращения на 6,7% месяцем ранее, а по итогам полугодия отмечается снижение его производства на 4,4%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мясной продукции оказалась разнонаправленной. Так, производство мяса скота в июле увеличилось на 2,1%, при этом с начала года выпуск вырос на 4,6%. Производство мяса птицы, напротив, сократилось на 1,9%, а по итогам января-июля выпуск увеличился на 0,8%. Производство рыбной продукции в июле перешло к росту, причем выросло на значительные 38,2%, при этом по итогам семи месяцев темпы роста производства ускорились до 9,2% после 3,6% по итогам I полугодия. В легкой промышленности продолжают замедляться темпы роста производства спецодежды, в июле выпуск вырос на 40,4% (в июне рост составлял 46,8%), при этом темпы увеличения производства трикотажных и вязаных изделий не такие значительные (в июле рост на умеренные 1,7%, по итогам января-июля – всего на 3,8%).

Динамика производства стройматериалов в июле оказалась разнонаправленной (наибольшие темпы роста – у бетона (+11,7%), при этом в минусе из этой группы товаров – по-прежнему кирпичи (-3,9%). В тяжелой промышленности динамика выпуска по основным товарным позициям в целом была положительной. Так, производство готового проката увеличилось на 11,2% после роста на 15,9% в июне (по итогам января-июля рост выпуска составляет 2,3%), в то время как выпуск стальных труб в июле вырос на 4,1% (с начала года производство выросло на 3,5%). Что же касается выпуска автомобилей, то в июле сохранились значительные темпы роста производства, в особенности – по легковым транспортным средствам. Так, можно отметить рост производства легковых авто в 2,1 раза, при этом падение с начала года замедлилось до 18,6% после 29,9% месяцем ранее). Вероятно, продолжает сказываться выход на рынок китайских производителей, которые проводят сборку в России. Что же касается выпуска грузовых авто, то в июле он вырос на 29% после увеличения на 37,8% месяцем ранее, а рост с начала года ускорился до 8,7% после увеличения на 5,8% за январь-июнь.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2023 года в конце августа. Этот показатель составил 14,80 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 16,71 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 11,4%.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,0 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже

Табл. 9. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

Вид продукции	Сальдированный результат в 1 п/г 2023 г., млрд руб.	1 п/г 2023 г. / 1 п/г 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+287,5	-37,6%
Добыча полезных ископаемых	+2 769,7	-17,6%
Обрабатывающие производства	+4 632,9	-28,5%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т.ч.:	+1 055,5	+84,4%
производство, передача и распределение электроэнергии	+941,7	+81,6%
Водоснабжение	+42,3	+37,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 513,1	-51,0%
Строительство	+362,4	+74,1%
Транспортировка и хранение, в т. ч.:	+834,3	-8,5%
ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+9,7	-

Вид продукции	Сальдированный результат в 1 п/г 2023 г., млрд руб.	1 п/г 2023 г. / 1 п/г 2022 г.
Почтовая связь и курьерская деятельность	-6,0	-
Информация и связь	+492,5	> в 3,7 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+30,6	-25,4%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2023/

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и ранее, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность (зафиксирован убыток в 6 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Информация и связь, нарастившая свой финансовый результат в 3,7 раза, Обеспечение электроэнергией, газом и паром (+84,4%) а также Строительство (+74,1%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в Оптовой и розничной торговле (-51,0%). Кроме того, обращают на себя внимание сегменты Добыча полезных ископаемых, Обрабатывающие производства и Сельское хозяйство, показавшие снижение на величину от 20% до 40%. Вероятно, негативными факторами здесь выступают снижение цен на товары российского экспорта и сокращение объемов добычи.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в июле 2023 года составила 327 млрд руб., что на 4% выше 314 млрд руб. по итогам июня. По пояснениям Банка России, прибыль поддержали доходы от валютной переоценки на фоне ослабления рубля, как и месяцем ранее. С начала 2023 года сектор заработал 2 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,3 трлн руб. за аналогичный период 2022 года.

Рис. 4. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2023/

Банк России в обзоре ключевых тенденций июля 2023 года отмечает, что компании продолжают предъявлять повышенный спрос на кредиты. Так, за месяц корпоративное кредитование выросло на 2,1% (+1,4 трлн руб.), что значительно выше среднего месячного темпа первого полугодия (+1,1%). По данным ЦБ, в основном были прокредитованы компании из горно-металлургической, транспортной, химической, нефтегазовой, сельскохозяйственной и финансовой отраслей, а также компании, занимающиеся коммерческой недвижимостью и строительством жилья. Что касается ипотечных кредитов, то темпы роста ипотеки в июле сохранились на высоком июньском уровне в 2,5%. Объем портфеля при этом достиг 15,9 трлн руб. В то же время доля проблемных ипотечных кредитов остается на исторически низком уровне в

0,6%. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в июле оно ускорилось, увеличившись на 2% после роста на 1,6% в июне, согласно комментариям ЦБ, на фоне высокой потребительской активности и возросшего риск-аппетита банков. Отдельно стоит отметить, что с начала июля Банк России ужесточил так называемые макропруденциальные лимиты (требования к показателям долговой нагрузки заемщиков), а с начала сентября повышаются надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с высокими значениями долговой нагрузки. Данные меры вкупе с ростом кредитных ставок после увеличения ключевой ставки должны привести к некоторому охлаждению рынка потребительского кредитования.

Отметим также, что в июне средства на счетах юридических лиц после оттока в июне на 500 млрд руб. (-1,0%) выросли в июле на 349 млрд руб. (+0,7%), несмотря на значительный объем выплаченных налогов. Что же касается средств населения, то в июле они продолжили расти, но темп их роста замедлился до 1,1% после роста на 2,1% месяцем ранее. На конец июля их размер составил 39,9 трлн руб. Увеличение объема средств населения на банковских счетах может в дальнейшем способствовать ускорению потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в августе 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,01%-0,10%. За весь август рост цен составил 0,28% (в августе прошлого года наблюдалась дефляция на 0,52%). По итогам восьми месяцев 2023 года потребительские цены выросли на 3,70% (за январь-август 2022 года рост цен составлял 10,40%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец августа инфляция ускорилась до 5,15% по сравнению со значением в 4,30%, которое наблюдалось месяцем ранее.

Табл. 10. Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

Месяц	2022	2023
Май	0,12%	0,31%
Июнь	-0,35%	0,37%
Июль	-0,39%	0,63%
Август	-0,52%	0,28%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2023/

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на рост средней цены на нефть по итогам августа 2023 года (чуть более 7%, с 80 долл. за баррель до 86 долл.), курс рубля за это время продолжил ослабевать, а среднее значение курса доллара выросло до 95,3 руб. после 90,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец августа его значение составило 95,9 руб. после 91 руб. месяцем ранее. Банк России, в свою очередь, продолжал делать заявления о том, что в настоящее время на курс рубля существенно влияет динамика импорта, спрос на который поддерживается расширением кредитования и внутреннего спроса.

Табл. 11. Динамика официального курса доллара США в 2023 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май 2023	80,5	80,7	79,2
Июнь 2023	80,7	87,0	83,3
Июль 2023	87,0	91,0	90,5
Август 2023	91,0	95,9	95,3

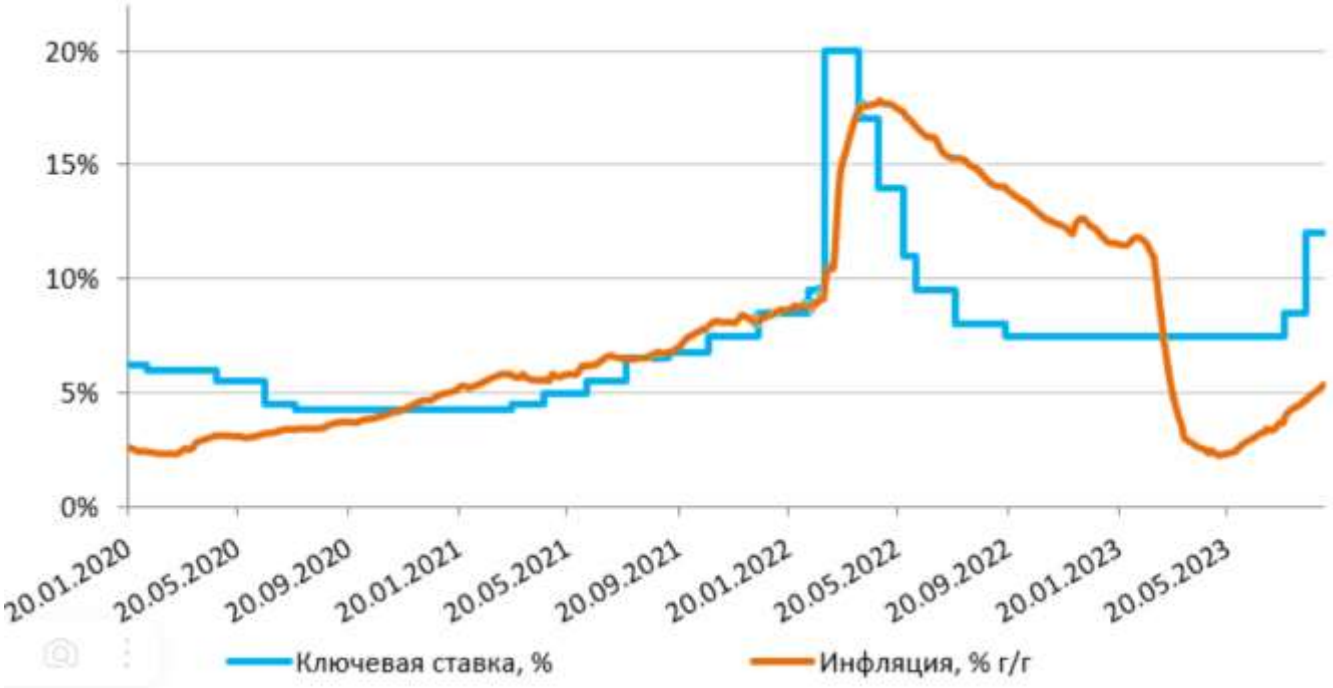
Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2023/

Интересно заметить, что 14 августа ЦБ заявлял о том, что не видит рисков для финансовой стабильности со стороны ослабления курса рубля, а уже на следующий день, когда курс доллара пробил отметку в 101 руб., принял решение о созыве внеочередного заседания Совета директоров, по итогам которого ключевая ставка была повышена сразу на 350 базисных пунктов до 12% годовых. Регулятор пояснил, что это

решение принято с целью ограничения рисков для ценовой стабильности. При этом руководство ЦБ через некоторое время после заседания делало заявления о том, что снижение ключевой ставки на ближайших заседаниях маловероятно, а начать снижение ставки Банк России сможет только тогда, когда увидит устойчивое замедление инфляции. В числе факторов, способствующих ускорению инфляции, были названы высокие темпы роста кредитования, бюджетный импульс, а также инфляционные ожидания и ослабление рубля. Кроме того, было заявлено, что на данный момент нет планов о введении правила о возврате обязательной продажи валютной выручки для экспортеров, так как это не даст того эффекта, который от него ждут.

Вместе с решением по ключевой ставке ЦБ заявил, что с 10 августа и до конца 2023 года не будет осуществлять покупку валюты на внутреннем рынке в рамках так называемого «зеркалирования» регулярных операций Минфина, связанных с реализацией бюджетного правила. Это решение принято в целях снижения волатильности финансовых рынков. Напомним, что в рамках бюджетного правила, при превышении нефтегазовых доходов их расчетного базового объема, ЦБ, как агент Минфина, выходит на рынок и покупает иностранную валюту на величину этого превышения. Отложенные покупки валюты могут быть осуществлены в течение 2024 года и последующих лет.

Рис. 5. Динамика ключевой ставки и инфляции



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2023/

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В первой декаде августа Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам января-июля 2023 года.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций упало по сравнению с соответствующим периодом 2022 года в 6,6 раз, с $165,4 млрд до $25,2 млрд. Определяющую роль в его динамике сыграло падение положительного сальдо торгового баланса (в 3,2 раза, с $204 млрд до $64,4 млрд). При этом отрицательное сальдо баланса внешней торговли услугами выросло более чем в 2 раза на фоне оживления туристического потока из России за рубеж.

Что касается статьи «Баланс первичных и вторичных доходов», то дефицит по ней сократился более чем на треть до $18,8 млрд в основном вследствие уменьшения объема объявленных и начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов. На фоне такой динамики ключевых

агрегатов платежного баланса страны, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 2,3%, и по состоянию на 1 августа составил $589,7 млрд.

Выводы:

- ВВП в июле вырос на 5% после повышения на 5,3% месяцем ранее. По итогам января-июля 2023 года ведомство оценило увеличение ВВП страны в 2,1% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в июле 2023 года в годовом выражении выросло на 4,9% после увеличения на 5,8% месяцем ранее. За январь-июль промпроизводство увеличилось на 2,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам I полугодия 2023 года составил 14,8 трлн руб., снизившись на 11,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- Прибыль банковского сектора в июле 2023 года составила 327 млрд руб., а по итогам семи месяцев кредитные организации заработали 2 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,3 трлн руб. за аналогичный период предыдущего года;
- На потребительском рынке в августе 2023 года цены выросли на 0,28% после увеличения цен на 0,63% в июле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция ускорилась до 5,15% после 4,30% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в августе 2023 года выросло до 95,3 руб. после 90,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец августа курс доллара составил 95,9 руб.;
- Ключевая ставка по итогам внеочередного заседания Совета директоров Банка России 15 августа была повышена сразу на 350 б.п. до 12% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июля 2023 года упало в 6,6 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до $25,2 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 сентября 2023 года на годовом окне увеличился на 2,8% и составил $581,7 млрд.

Источник обзора: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2023/

3.2. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2022 года.

Основные выводы

Объем ввода офисов в I пол. 2023 г. составил 104,7 тыс. м2. Доля вакантных площадей на конец I пол. 2023 г. достигла уровня 13,2% в офисах класса А и 7,8% в офисах класса В, за квартал зафиксировано снижение.

Запрашиваемые ставки аренды по итогам I пол. 2023 г. составили 25 850 руб./м2/год в классе А и 17 405 руб./м2/год в классе В.

Табл. 12. Основные показатели

Основные показатели. Динамика*		2022	I пол. 2023
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		17 926	18 031
в том числе:	Класс А	5 310	5 409
	Класс В	12 616	12 622
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²		340,8	104,7
в том числе:	Класс А	259,2	99,7
	Класс В	81,6	5,0
Доля свободных площадей, %	Класс А	13,0	13,2
	Класс В	7,4	7,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды*, руб./м²/год**	Класс А***	26 044	25 850
	Класс В	17 581	17 405
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год**	Класс А	7 700	7 700
	Класс В	5 600	5 600

**По сравнению с IV кварталом 2022*

*** Без учета операционных расходов и НДС (20%)*

**** В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 41 704 руб./м²/год*

Источник информации: NF Group Research, 2023

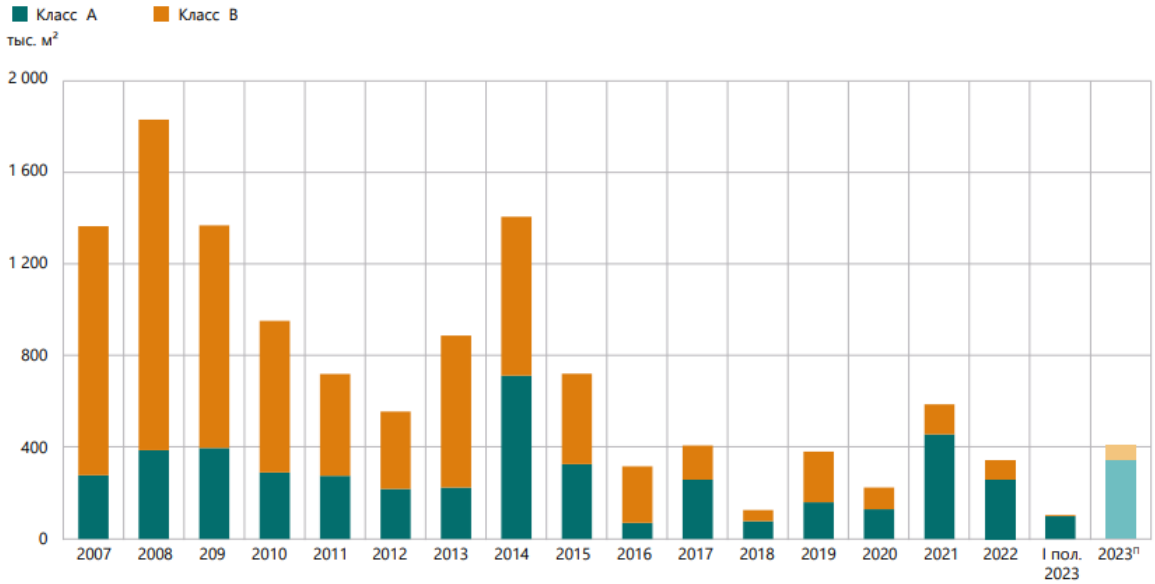
Предложение

По итогам I пол. 2023 года совокупный объем предложения офисного рынка Москвы превысил 18 млн м2, из которых 5,4 млн м2 относятся к классу А, а 12,6 млн м2 – к классу В. В I пол. 2023 года разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 104,7 тыс. м2. Крупнейшими объектами из введенных оказались БЦ «Парк Легенд» (41,9 тыс. м2), комплекс DM Tower (27,1 тыс. м2) и кластер «Ломоносов» (18,4 тыс. м2). Все проекты, которые В 2023 году к вводу планируется ввести более 410 тыс. м2 офисной недвижимости, из которых 85% площадей относятся к классу А. Большая часть нового строительства будет расположена в зоне ТТК – МКАД (71%) и за пределами МКАД (19%). Более половины ожидаемого нового ввода (52%) будет реализовываться в формате продажи.

Рис. 6. Карта объектов, планируемых к вводу и введенных в эксплуатацию в 2023–2025 гг.*

Источник информации: NF Group Research, 2023

Рис. 7. Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В

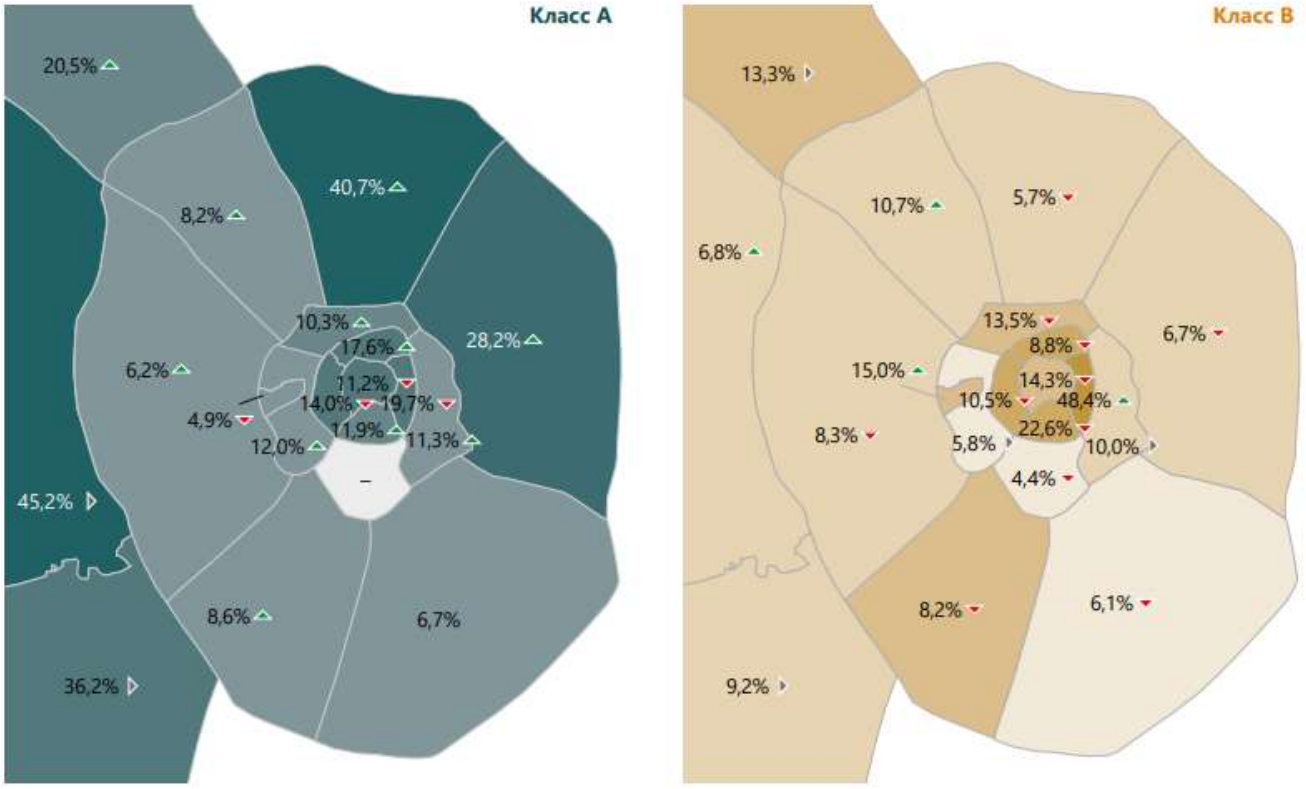


Источник информации: NF Group Research, 2023

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

Источник информации: NF Group Research, 2023

Рис. 9. Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник информации: NF Group Research, 2023

Вакантность

За период апрель – июнь показатель доли свободных площадей снизился во всех классах: на 0,1 п. п. и 0,3 п. п. в классах А и В – до 13,2% и 7,8% соответственно. Свободными на рынке оказались около 715 тыс. м2 офисных площадей класса А, а также 986 тыс. м2 офисов класса В.

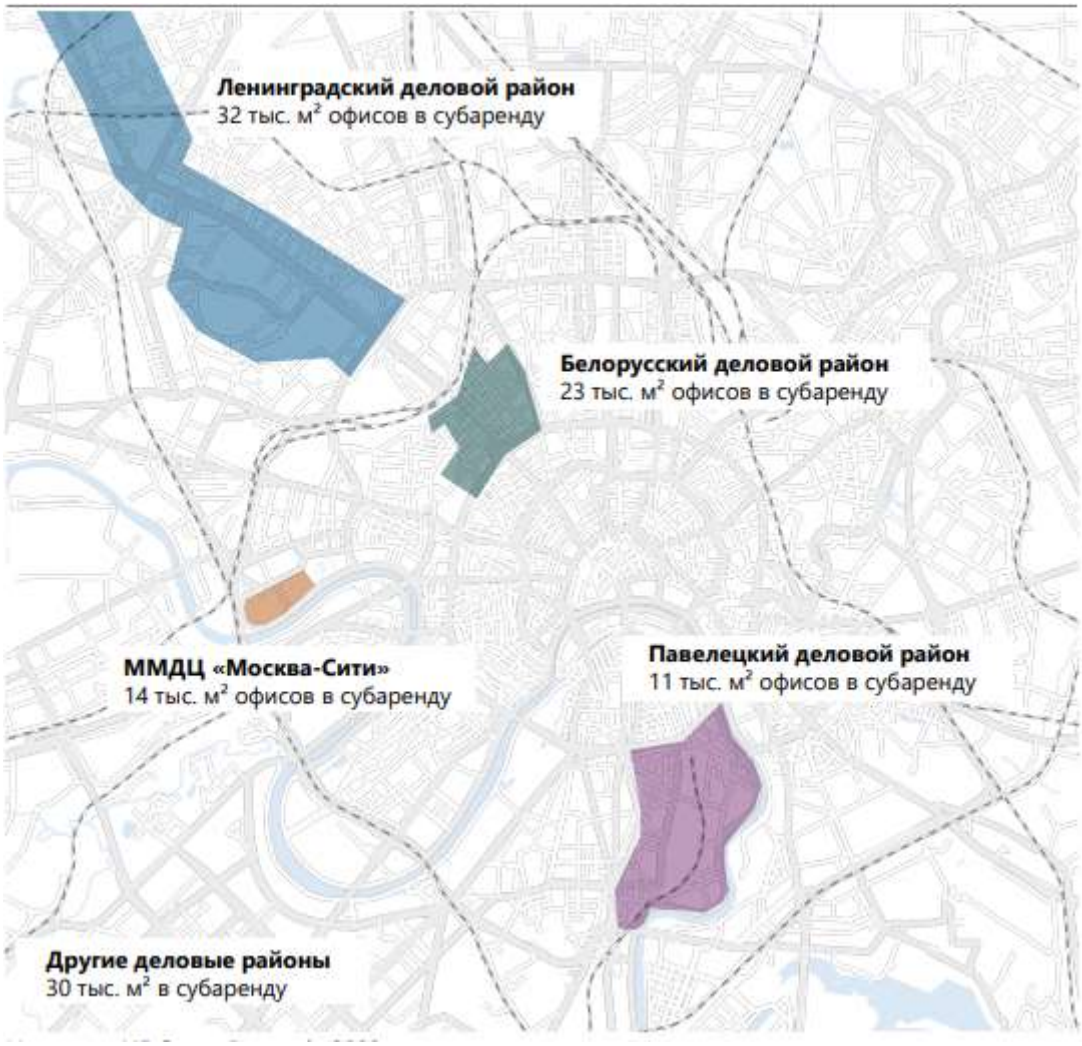
В премиальных объектах столицы вакантность также снизилась за квартал на 0,3 п. п. – до 15,1%. При этом пока во всех сегментах показатели вакантности выше уровня начала года: несмотря на достаточно высокий спрос во II кв. 2023 г., в начале года площади еще продолжали высвобождаться, хоть и более

низкими темпами, чем в 2022 г. Объекты, которые появились на рынке в апреле – июне, не добавили спекулятивного предложения на рынке: в каждом проекте, который был введен во II кв. 2023 г., площади к моменту ввода были частично или полностью реализованы.

Субаренда

В 2022 году на столичном рынке возник объем офисов, предлагаемых в субаренду; в основном это офисы иностранных компаний, решивших покинуть российский рынок или сократить деятельность на территории России, а также отечественные игроки, оптимизирующие пространство. В течение года объем офисов, предлагающийся в субаренду, варьировался в пределах 150–200 тыс. м2, по итогам года показатель достиг уровня 166 тыс. м2. По итогам II кв. 2023 года объем таких офисов сократился и составил 110 тыс. м2. Такой тип вакантных помещений составляет 6% от всех свободных помещений на рынке (учитывая офисы, предлагаемые в прямую аренду, и свободные места в гибких офисах).

Рис. 10 Деловые районы Москвы



Источник информации: NF Group Research, 2023

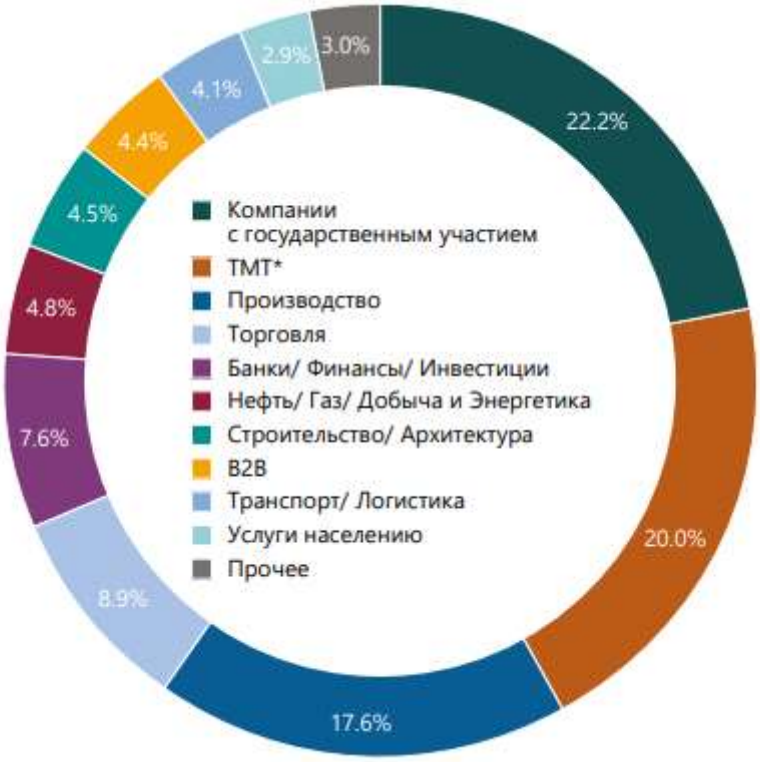
Наибольший объем субаренды сконцентрирован в качественных бизнес-центрах класса А в развитых деловых районах Москвы

Спрос

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом площадей, которые были заполнены за определенный период, и площадей, которые вышли на рынок пустыми; чистое поглощение учитывает не

только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным) по итогам полугодия оказался положительным и составил 35 тыс. м2. При этом, в I квартале показатель еще был отрицательным (-75 тыс. м2), на рынок все еще выходило больше помещений, чем покупали/арендовали пользователи офисов. Во II квартале ситуация изменилась, показатель чистого поглощения составил 110 тыс. м2, благодаря высокой активности на рынке офисов: реализовывались здания/блоки больших размеров.

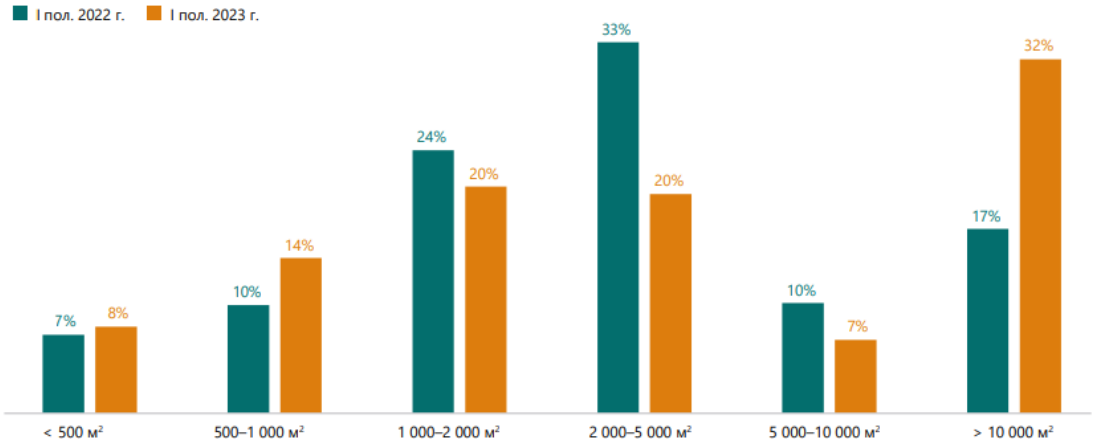
Рис. 11 Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Источник информации: NF Group Research, 2023

Ограниченный объем ввода с реализованными площадями не добавили новой вакантности в рынок и не снизили чистое поглощение до отрицательных значений.

Рис. 12 Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник информации: NF Group Research, 2023

Табл. 13. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве II кв. 2023 г.

Компания	Объем сделки, м²	Тип сделки	Офисное здание
Правительство Москвы	47 000	Продажа	iCity
Частный инвестор NF	13 740	Продажа	Б. Садовая ул., 8с1
Россельхозбанк	13 396	Покупка	ОКО II
Структура Лукойла	11 071	Покупка	Алкон III
СберМегаМаркет	9 308	Аренда гибкого офиса	Flexity Овчинниковская
Аквариус NF	4 181	Аренда	Крылатские Холмы
IT-компания NF	3 967	Продажа	iCity

NF Сделки компании NF Group

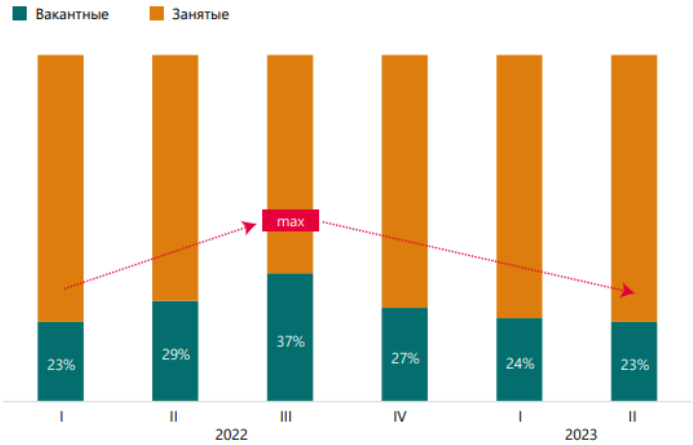
Источник информации: NF Group Research, 2023

Наиболее активный спрос на офисы в I пол. 2023 предъявляли компании с государственным участием (22%), TMT* сектора (20%), а также производственные компании (17,6%). Доля компаний с государственным участием обоснована преимущественно сделкой по покупке столичными властями башни iCity (47 000 м2). Средний размер сделки аренды составил в I пол. 2023 году 1 462 м².

Гибкие офисы

На конец I полугодия 2023 года объем открытых гибких офисов в Москве составил 372 тыс. м2, совокупно площадки предоставляют 54 тыс. рабочих мест. За первые шесть месяцев 2023 года в Москве было открыто пять новых локаций общей площадью около 25 тыс. м2, предлагающих в аренду более 3,5 тыс. рабочих мест. Большая часть открытых гибких пространств на конец июня 2023 года – это площадки сетевых операторов (93% по объему запущенных площадок). По итогам полугодия вакантность* гибких офисов составила 23%.

Рис. 13 Динамика доли вакантных помещений гибких офисов



**учитываются предлагаемые на текущий момент рабочие места сетевых пространств, без учета формата BTS (строительство под клиента) и объектов, строительство которых еще не завершено, а также без учета объема арендованных площадей*

Источник: NF Group Research, 2023

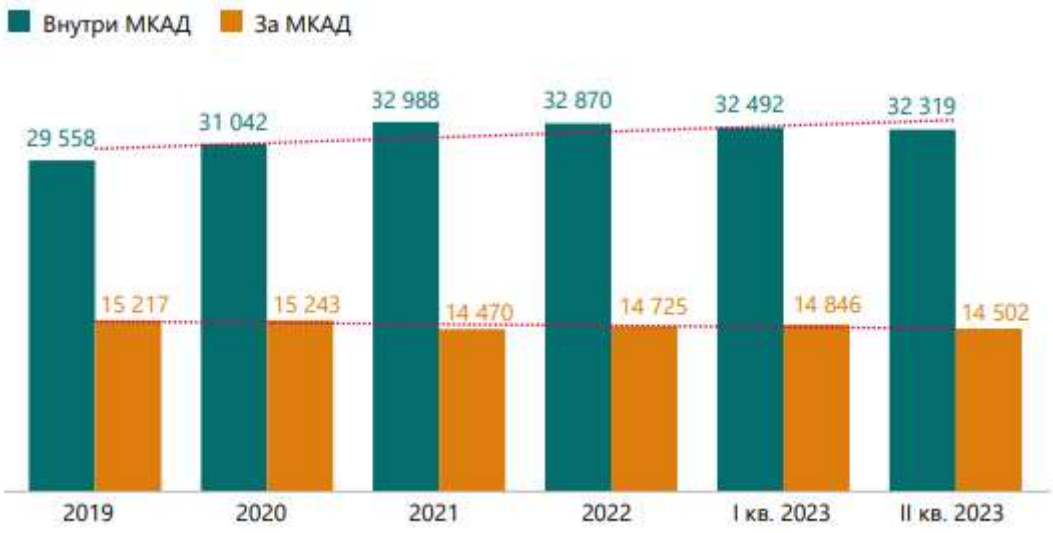
Средняя ставка аренды рабочего места составляет 35 620 руб./рабочее место/мес. (включая НДС). Во II полугодии 2022 года был зафиксирован пик вакатности гибких офисов – 37%, при этом сейчас показатель снизился и находится на значениях, сопоставимых с уровнем до февраля 2022 года.

Коммерческие условия

За I пол. 2023 года запрашиваемая средневзвешенная ставка в классе А снизилась на 0,7% и составила 25 850 руб./м2/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 1% и составила 17 405 руб./м2/год (без учета операционных расходов и НДС).

Динамика ставок обусловлена тем, что часть предложения, которая экспонировалась на рынке по высоким ставкам после начала 2022 г., постепенно реализовывается; значительного снижения запрашиваемых ставок не зафиксировано. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах также снизилась и на конец июня составила 41 704 руб./м2/год, что оказалось на 3,6% ниже ставки конца 2022 года. Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–10%.

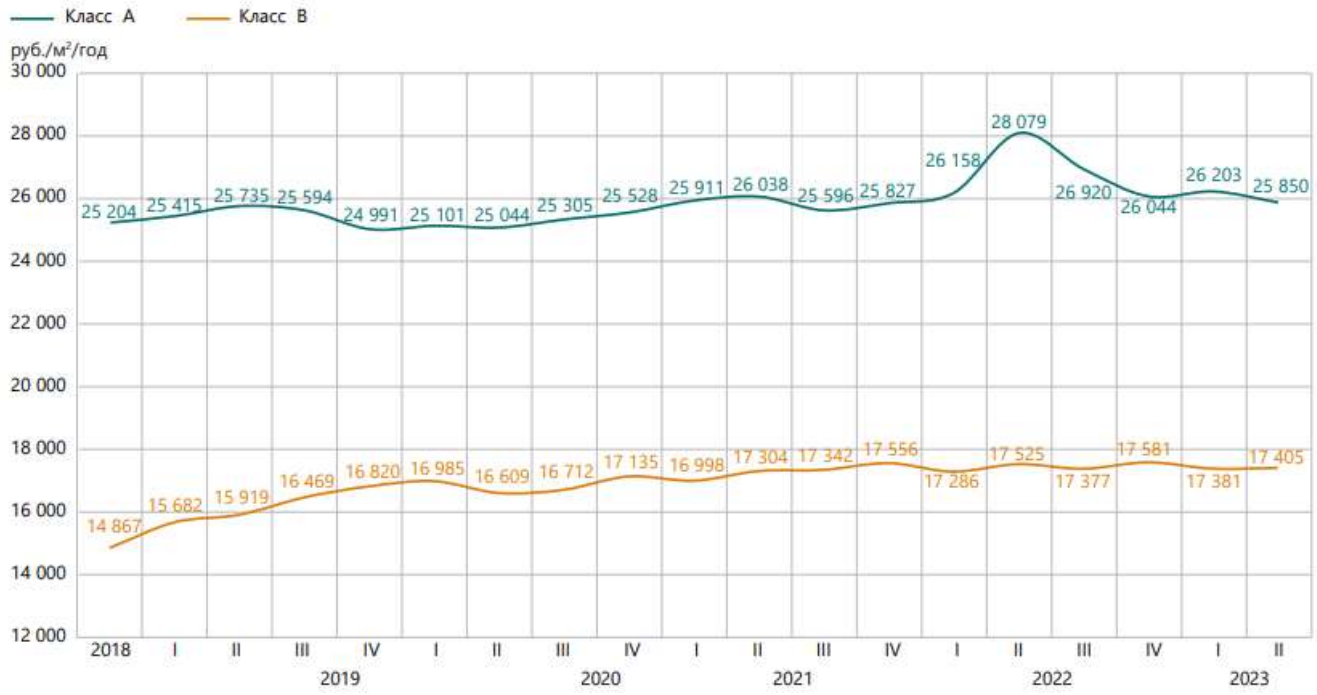
Рис. 14 Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А по зонам, номинированных в российских рублях



Источник: NF Group Research, 2023

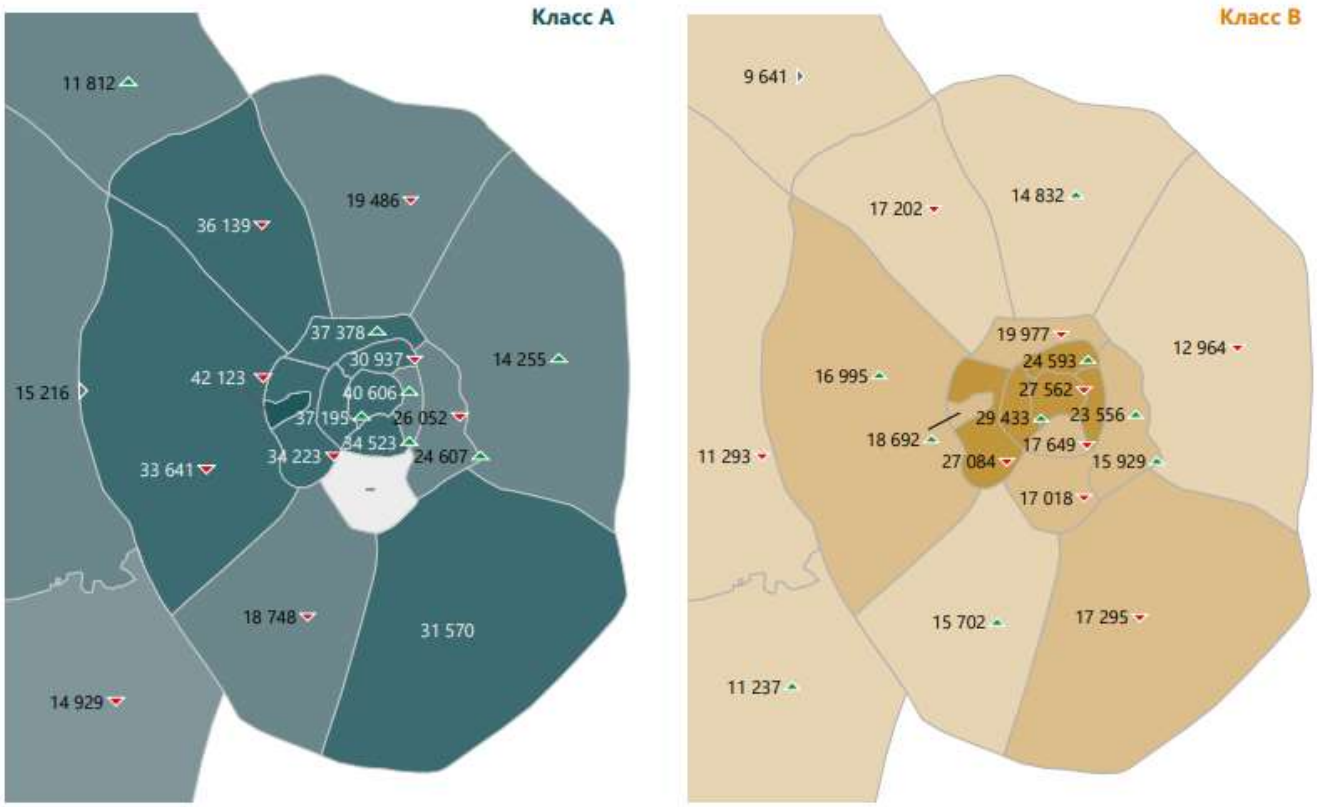
Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой. Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Рис. 15 Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 16 Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м2 /год



Источник: NF Group Research, 2023

Рынок продаж офисов

В 2019-2021 годах на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных, в том числе, крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире. Общий проектный объем офисов в строящихся/недавно введенных объектах на продажу составляет 1,13 млн. м2 на май 2023 года. Общий объем офисов на продажу составляет 315,5 тыс. м2; количество лотов, представленных этажами или блоками составляет 658 штук, средняя площадь лота – 480 м2.

Рис. 17 Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам

Источник: NF Group Research, 2023

Средневзвешенная цена продажи офисов составляет 360 357 руб./м2 (с учетом НДС, если применимо). По проектному объему офисных площадей лидером является девелопер STONE HEDGE, в рамках портфеля которого 275 тыс. м2 офисов (5 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 346,3 тыс. руб./м2*. Вторым по объему является ГК

Пионер – совокупный проектный объем составляет 180,2 тыс. м2 (4 проекта), а средневзвешенная запрашиваемая цена – 324,7 тыс. руб./м2*. Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК А101 – 142 тыс. м2 (1 проект), средневзвешенная запрашиваемая цена по портфелю – 154 тыс. руб./м2 *.

Прогноз

В 2023 году ввод новых объектов может составить более 410 тыс. м2, где 85% будут являться проектами класса А. По итогам 2023 года показатель вакантности может достигнуть 11–12% в классе А и 7,5–8,0% в классе В. Тем не менее при условии усиления негативных внешних факторов показатель свободных офисных площадей может вырасти в течение года до 14% в классе А и до 9% в классе В.

В зависимости от сценария развития внешней ситуации запрашиваемые ставки аренды в классе А могут возрасти до 26 000–27 000 руб./м2 /год (без учета операционных расходов и НДС) и остаться на уровне 17 500– 17 600 руб./м2 /год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при стабильном внешнем фоне) и снизиться до 24 000–26 000 руб./м2 /год (без учета операционных расходов и НДС) в классе А и 17 000–17 500 руб./м2 /год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при усилении напряженности).

Источник: NF Group Research, 2023

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости, площадь, расположение, этаж и т.п.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно- промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны);

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например - котельные, трансформаторные подстанции, церкви, аэропорты и др.).

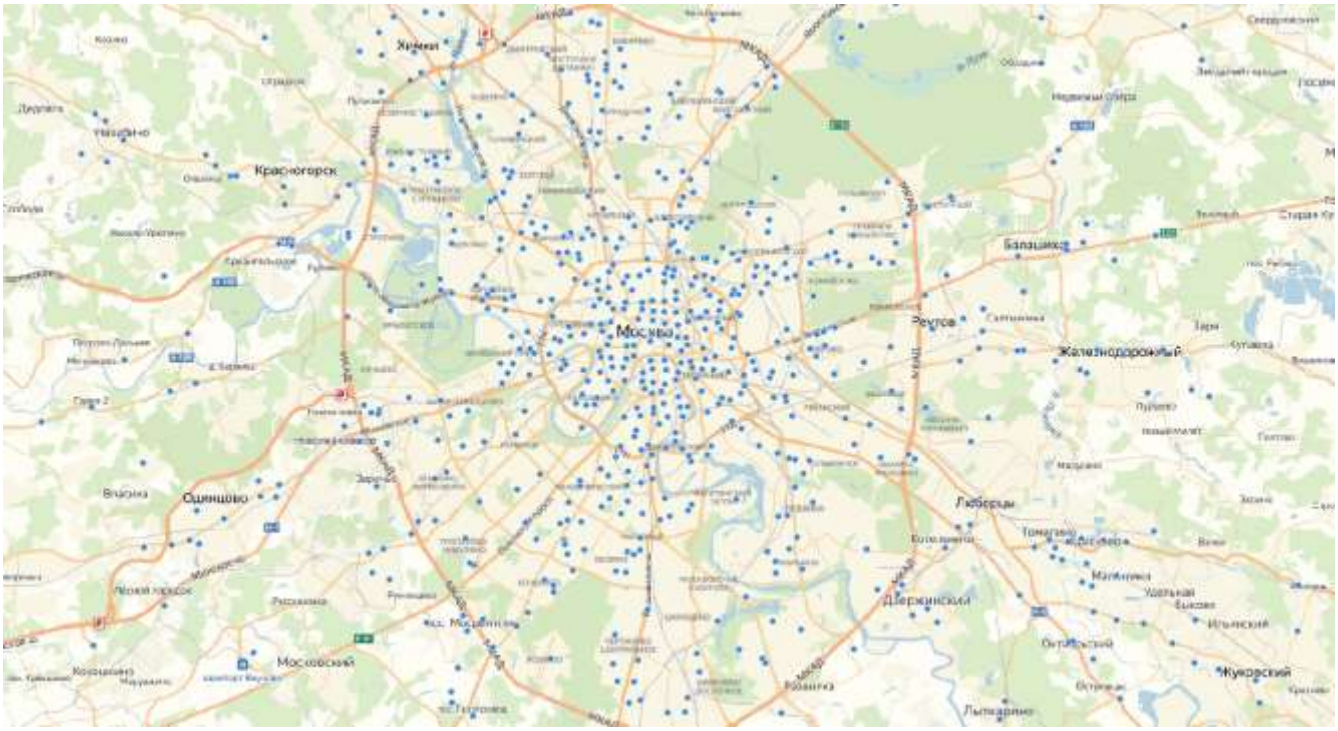
Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки как объект рынка недвижимости, относится к сегменту коммерческой недвижимости.

3.4. 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 класса В в г. Москва. Данная выборка является достаточно репрезентативной для описания тенденций, наблюдаемых в генеральной совокупности.

Предложения о продаже представлены в таблице ниже.

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

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
1	Продажа здания	Москва, Столярный переулок, 3К1	17268,7	4 200 000 000,00	243 214,60	+79660644266	м. Краснопресненская (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/288145203
2	Продажа здания	Москва, Вятская улица, 64С1	811,3	229 192 250,00	282 500,00	+79647825902	м. Савёловская (11 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/288462126
3	Продажа здания	Москва, улица Гиляровского, 10С1	1216,9	290 000 000,00	238 310,46	+79645679561	м. Проспект Мира (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/277374837
4	Продажа здания	Москва, Таганская улица, 7	960,0	380 000 000,00	395 833,33	+79660612860	м. Марксистская (3 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293321704
5	Продажа здания	Москва, переулок Рубцов, 13	3387,6	677 520 000,00	200 000,00	+79645648056	м. Бауманская (13 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/283683935
6	Продажа здания	Москва, улица Гиляровского, 10С1	1216,9	290 000 000,00	238 310,46	+79660615053, +79150590316	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/287479459
7	Продажа здания	Москва, Кривоколенный переулок, 11/13С4	1099,0	372 400 000,00	338 853,50	+79660615053, +79150590316	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/291190753

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
8	Продажа здания	Москва, Протопоповский переулок, 19С10	3220,0	710 000 000,00	220 496,89	+79660512776	м. Проспект Мира (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/294066765
9	Продажа здания	Москва, Петровский бульвар, 3С3	210,0	150 000 000,00	714 285,71	+79197672046	м. Чеховская (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/284840937
10	Продажа здания	Москва, Садовническая улица, 41С1	900,0	149 400 000,00	166 000,00	+79660615053, +79150590316	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/288813970
11	Продажа здания	Москва, Лужнецкая набережная, 10Б	869,0	250 000 000,00	287 687,00	+79660615053, +79150590316	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/285541777
12	Продажа здания	Москва, улица Сергия Радонежского, 13С1	1302,0	390 000 000,00	299 539,17	+79660626077	м. Римская (4 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/280850032
13	Продажа здания	Москва, 2-й Неопалимовский переулок, 5	569,0	395 000 000,00	694 200,35	+79660615053, +79150590316	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/284353113
14	Продажа здания	Москва, Северный ао, Беговой р-н	2427,7	409 999 686,00	168 884,00	+79031149093	м. Белорусская (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/285097566

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
15	Продажа здания	Москва, Мясницкая улица, 13С1	3296,0	922 964 000,00	280 025,49	+79660615053, +79150590316	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/292308053
16	Продажа здания	Москва, Бережковская набережная, 12АС2	2097,0	120 000 000,00	57 224,61	+79160190543, +79057197323	м. Киевская (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/289875780
17	Продажа здания	Москва, улица Раевского, 4	8144,0	3 790 000 000,00	465 373,28	+79859791021	м. Киевская (11 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/288917560
18	Продажа здания	Москва, Николоямская улица, 49С1	1848,0	260 000 000,00	140 692,64	+79160190543, +79057197323	м. Таганская (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/245847635
19	Продажа здания	Москва, улица Шумкина, 20С1	8330,0	850 000 000,00	102 040,82	+79647962556	м. Сокольники (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/272816896
20	Продажа здания	Москва, Гостиничная улица, 5	8400,0	650 000 000,00	77 380,95	+79857904077	м. Окружная (3 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/264716548
21	Продажа здания	Москва, Севастопольский проспект, 43АК2	5661,0	1 200 000 000,00	211 976,68	+79857904077	м. Нахимовский проспект (17 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/283106566

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
22	Продажа здания	Москва, Верхняя Радищевская улица, 9С4	193,0	84 999 902,00	440 414,00	+79645597127	м. Таганская (3 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071434
23	Продажа здания	Москва, Большой Дровяной переулок, 8С2	463,0	109 999 540,00	237 580,00	+79645597127	м. Таганская (4 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071865
24	Продажа здания	Москва, Электрозаводская улица, 20С11	1145,0	129 999 865,00	113 537,00	+79645597127	м. Электрозаводская (15 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070691
25	Продажа здания	Москва, Пестовский переулок, 16С1	839,0	179 999 899,00	214 541,00	+79645597127	м. Таганская (8 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070842
26	Продажа здания	Москва, Погонный проезд, 7А	2067,0	189 998 640,00	91 920,00	+79645597127	м. Белокаменная (16 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071131
27	Продажа здания	Москва, Зеленоградская улица, 18А	3024,0	249 997 104,00	82 671,00	+79645597127	м. Ховрино (27 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071664
28	Продажа здания	Москва, улица Василия Петушкова, 27	1505,0	279 999 230,00	186 046,00	+79645597127	м. Волоколамская (8 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071003

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
29	Продажа здания	Москва, Строительный проезд, 7Ак28	4004,0	299 999 700,00	74 925,00	+79645597127	м. Тушинская (17 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071492
30	Продажа здания	Москва, улица Юлиуса Фучика, 6С2	2042,0	340 000 004,00	166 503,43	+79645597127	м. Маяковская (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070945
31	Продажа здания	Москва, 2-я Брестская улица, 43С4	761,0	349 999 881,00	459 921,00	+79645597127	м. Белорусская (2 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070776
32	Продажа здания	Москва, Шубинский переулок, 6С4	618,0	389 999 406,00	631 067,00	+79645597127	м. Смоленская (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070772
33	Продажа здания	Москва, 2-й Неопалимовский переулок, 5	570,0	400 000 002,00	701 754,39	+79645597127	м. Парк Культуры (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070805
34	Продажа здания	Москва, Ярославская улица, 10к2	1730,0	403 975 760,00	233 512,00	+79645597127	м. ВДНХ (6 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071509
35	Продажа здания	Москва, проспект Мира, 20К2	799,0	419 475 000,00	525 000,00	+79645597127	м. Проспект Мира (4 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070668

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
36	Продажа здания	Москва, Институтский переулок, 2/1	3893,0	500 589 191,00	128 587,00	+79652699197	м. Достоевская (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293072265
37	Продажа здания	Москва, Трубная улица, 25к1	1163,0	579 999 730,00	498 710,00	+79645597127	м. Цветной бульвар (6 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071874
38	Продажа здания	Москва, Гостиничная улица, 5	8410,0	699 997 940,00	83 234,00	+79645597127	м. Владыкино (11 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071228
39	Продажа здания	Москва, Большая Почтовая улица, 26ВС2	13119,0	899 989 638,00	68 602,00	+79645597127	м. Электрозаводская (13 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071306
40	Продажа здания	Москва, Мясницкая улица, 44С2	1607,0	1 100 000 001,00	684 505,29	+79645597127	м. Красные ворота (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071092
41	Продажа здания	Москва, улица Добролюбова, 3С1	14650,0	1 333 662 750,00	91 035,00	+79645597127	м. Дмитровская (14 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070813
42	Продажа здания	Москва, Мосфильмовская улица, 1А	8609,0	1 799 999 938,00	209 083,51	+79652690329	м. Ломоносовский проспект (24 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071259

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
43	Продажа здания	Москва, 2-я Кабельная улица, 2С50	2200,0	119 999 999,00	54 545,45	+79160190543, +79057197323	м. Авиамоторная (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/274107063
44	Продажа здания	Москва, 3-й Балтийский переулок, 6К1	1639,7	169 999 999,00	103 677,50	+79160190543, +79057197323	м. Сокол (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/271588345
45	Продажа здания	Москва, улица Свободы, 35С16	3771,0	199 000 006,00	52 771,15	+79096938025	м. Сходненская (19 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/288942876
46	Продажа здания	Москва, улица Габричевского, 5К3	1342,0	215 000 000,00	160 208,64	+79096938025	м. Щукинская (13 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/291412621
47	Продажа здания	Москва, Большой Сухаревский переулок, 5С1	898,0	220 000 000,00	244 988,86	+79660615053, +79150590316	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/287386209
48	Продажа здания	Москва, улица Ленинская Слобода, 19С5	1222,0	230 000 000,00	188 216,04	+79096938025	м. Автозаводская (8 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/292769048
49	Продажа здания	Москва, улица Большая Ордынка, 61С2	466,0	250 000 000,00	536 480,69	+79660615053, +79150590316	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/286125465

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
50	Продажа здания	Москва, Новочеремушкинская улица, 10	2810,0	300 000 000,00	106 761,57	+79067734927	м. Академическая (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/290775396

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

Среднерыночные диапазоны стоимостей нежилых зданий представлены в таблице ниже.

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

Показатель	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Стоимость квартиры, руб.	84 999 902,00	582 663 181,22	4 200 000 000,00
Площадь, кв. м	193,00	3 175,88	17 268,70
Цена 1 кв. м, руб.	52 771,15	263 872,57	714 285,71

Источник информации: расчет Оценщиков

В результате анализа рынка нежилых зданий класса В в г. Москва выявлен разброс цен от 52 771,15 до 714 285,71 рублей за 1 кв. м в зависимости от месторасположения, площади, класса здания, качества отделки и прочих факторов. Среднее значение составляет 263 872,57 руб./кв. м.

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

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

4.1. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

Правомочность

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

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

Физическая возможность

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

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

Финансовая целесообразность

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

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

Максимальная продуктивность

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

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

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

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

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

Табл. 16. Метод качественного анализа вариантов.

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

Источник информации: расчет Оценщика

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

Выводы:

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

5. Описание процесса оценки Объекта

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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 с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 12), рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

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

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 81 132 087,71 руб. Средняя стоимость аренды оцениваемого объекта составляет

22 345,27 руб. кв. м/год (с учетом НДС).

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

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

ПВД = 6806,1кв. м * 22 345,27 руб./кв. м = 152 084 118,87 руб.

Величина недозагрузки помещений была определена на основании сборника под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» (стр. 34, табл. 3) и составила 11,9%.

Действительный валовый доход был определен с учетом возможной недозагрузки помещений в размере 11,9%.

ДВД = 152 084 118,87 * (1 – 0,119) = 133 986 108,73 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.17. Таблица расходов

Наименование показателя	Обоснование расчетов	Показатели за кв.м в год, руб. (с НДС)	Показатели в год., руб. (без НДС)
Расходы на страхование (не облагается НДС)	По данным Заказчика	86,43	588 251,22
Коммунальные платежи	По данным Заказчика	1702,75	9 657 572,31
Аренда земли (не облагается НДС)	По данным Заказчика	242,15	1 648 097,12
Прочие расходы на обслуживание здания	По данным Заказчика	2860,78	16 225 628,97
Расходы на ремонт	По данным Заказчика	773,86	4 389 140,46
ИТОГО операционные расходы (без НДС)			**32 508 690,07**

Источник: Расчет оценщиков

5.1.6. Методика расчета коэффициента капитализации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где

Yt –годовая ставка текущей доходности;

q – среднегодовой темп роста стоимости;

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

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

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

В качестве безрисковой ставки Оценщиками выбрано значение доходности по облигациям федерального займа (SU26236RMFS8), которая составила на дату оценки 12,37%. (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.18. 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			5	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенная сумма			5	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма взвешенных факторов			9									

№ фактора	Вид риска	Категория риска	Уровень риска									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Количество факторов			7									
Средневзвешенная величина			1,29%									

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 12,37%

6×12,37%/12= 6,19%

Табл.19. Расчет ставки дисконта

Параметр	Значение
Безрисковая ставка	12,37%
Поправка на риск	1,29%
Поправка на ликвидность	6,19%
Ставка дисконта	19,84%

Источник данных: расчеты Оценщика

Таким образом, ставка дисконта, рассчитанная методом кумулятивного построения, составляет 19,84%

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

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

срок полезного использования объекта -100 лет;

эффективный возраст объекта равен его физическому возрасту - 46 годам.

Табл.20. Расчет нормы возврата капитала

Параметр	Значение
Типичный срок полезного использования объекта, лет	100
Дата оценки, год	2 023
Дата ввода, год	1 977
Эффективный возраст объекта, лет	46
Время владения объектом, лет	54
Норма возврата капитала, %	1,90%

Источник данных: расчеты Оценщика

Таким образом, НВК = 1,90%.

Расчет эффективной и текущей ставок капитализации представлен в таблице ниже.

Табл.21. Расчет эффективной ставки капитализации

Параметр	Значение
Безрисковая ставка	12,37%
Поправка на риск	1,29%
Поправка на ликвидность	6,19%
Ставка дисконта	19,85%
Норма возврата капитала	1,9%
Ставка дисконта	21,75%
Долгосрочная инфляция	4,00%
Ставка капитализации для земли	15,85%
Ставка капитализации для недвижимости	17,75%

Источник информации: расчеты Оценщика

В таблице ниже приведен расчет стоимости Объекта оценки.

Табл.22. Расчет справедливой стоимости

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход, руб.	152 084 118,87
Эффективный валовой доход, руб.	133 986 108,73
НДС (20%) от ЭВД, руб.	22 331 018,12
Операционные расходы, руб.	32 508 690,07
Чистый операционный доход	79 146 400,54
Ставка капитализации, %	17,75%
Стоимость объекта без учета НДС, руб.	**445 895 214,28**

Источник информации: расчет Оценщика

5.1.7. Определение справедливой стоимости объекта оценки

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

Стоимость доли в Объекте рассчитывается по формуле:

РД = РИ * РД * К, где:

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

РИ – справедливая стоимость нежилого здания,

РД – размер доли в праве собственности,

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

Понижающий коэффициент на долевую собственность был определен Оценщиками на основании оценочной практики и составил с учетом размера оцениваемой доли в праве 0,95.

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

СД = 445 895 214,28 * 52385 / 10000 * 0,95 = 221 903 097,60 руб.

5.1.8. Результаты применения доходного подхода

Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составляет на 25.10.2023 г. (без учета НДС)

221 903 097,60 руб. (Двести двадцать один миллион девятьсот три тысячи девяносто семь рублей 60 копеек).

5.2. Определение стоимости Объекта с применением затратного подхода

5.2.1. Методология оценки с применением затратного подхода

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

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

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

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

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

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

$$\mathbf{С = СЗ \times (1 – СИ),}$$

где:

С – стоимость здания или сооружения;

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

СИ – общий накопленный (совокупный) износ.

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

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

В теории оценки выделяют три вида износа:

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

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

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

Внешний износ ($И_{внешн}$) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование

недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п..

5.2.2. Применимость подхода

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

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

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.

5.2.3. 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.

5.2.4. Расчет восстановительной стоимости площадок с использованием сборника УПСС

Удельная восстановительная стоимость для оцениваемого сооружения определялась на основе данных представленных в сборнике КО-инвест «Общественные здания», 2016 г., 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 экстрополяция 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 123, стр. 151), рассчитанные по отношению к фактическим ценам на январь 1991 г. Расчет производился на основе зависимости вида:

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

где

$I_{Дата\ оценки}$ - коэффициент пересчета на дату оценки 25.10.2023 г. по отношению к ценам на 01.01.1991г., составляющий – 156,651 (с НДС);

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

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

К пер. =156,651 / 106,207=1,47

Определение величины предпринимательского дохода

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

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

Предпринимательская прибыль, включает в себя две составляющие:

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

Приблизительное выражение для определения прибыли предпринимателя имеет следующий вид:

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

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. 23 Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории РФ

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ, %	
				Май 2022 г.	Май 2023 г.
15.	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	53	52
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	48	47
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	46	40
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	71	72
	Центр	Магазины	1,4 «С»	46	53
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	75	71
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	55	58
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	38	34
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	34	30
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	63	65
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	57	61
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	47	52
	Середина	Офисы	3, 6, «В»	45	53
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	38	32
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	37	31
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	55	63
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	59	59
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	44	45
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	15	14
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	54	51
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	47	44
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	44	40
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	36	40
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	40-45	40-43

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №32) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2023 г.

Используя данные представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 32, 2023), учитывая местоположение объекта оценки и его качественные и технические характеристики, Оценщики приняли величину предпринимательской прибыли размере 61%.

Определение восстановительной стоимости объекта.

Восстановительная стоимость объекта оценки определялась на основе зависимости следующего вида:

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

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.24. 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	1,47	1,61	1 985 400 505,08

Источник: Расчет оценщиков

5.2.5. Определение износа

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

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

где

Ифиз. – физический износ в долях от стоимости замещения

Ифункц. – функциональный износ в долях от стоимости замещения

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

Физический износ

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

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

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

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

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

физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

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

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

Табл.25. 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	43	т.2
Каркас	0,0		0	т.18
Стены наружные с отделкой	10,0	Мелкие единичные трещины и местные выбоины в керамике	50	т.11
Внутренние стены и перегородки	4,0	Отдельные трещины и выбоины	48	т.10
Перекрытия и покрытия	17,3	Трещины в местах примыканий к стенам	47	т.31
Кровля	0,7	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям	44	т.41
Окна и балконные двери	3,7	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами	46	т.55
Полы	7,4	Мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20%	46	т.49
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	5,7	Местные единичные повреждения окрасочного слоя	45	т.59
Прочие конструкции	3,6	Мелкие повреждения металлических обделок и ограждений	44	т.37
Специальные конструкции	11,1	Мелкие выбоины на поверхности плит	43	т.40

Конструкции и виды работ по созданию улучшений	Удельный вес %	Описание дефектов	% износа	№ табл. ВСН 53-86(Р)
Отопление, вентиляция и кондиционирование	17,3	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков.	43	т.66
Водоснабжение и канализация	2,2	Повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах	44	т.67
Электроснабжение и освещение	13,4	Следы коррозии на поверхности металлических шкафов	43	т.69
Слаботочные системы	0,7	Следы коррозии на поверхности металлических шкафов	44	т.69
Прочие системы и специальное оборудование	0,3	Трещины в трубопроводах из полимерных материалов	42	т.68

Источник: расчет Оценщиков

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

Табл.26. 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	51 620 413,13	43	22 196 777,65	1,24			
Каркас	0,0	0,00	0	0,00	0,00			
Стены наружные с отделкой	10,0	197 944 430,36	50	98 972 215,18	5,53			
Внутренние стены и перегородки	4,0	78 621 860,00	48	37 738 492,80	2,11			
Перекрытия и покрытия	17,3	343 474 287,38	47	161 432 915,07	9,01	50	4,51	7 275 291,67
Кровля	0,7	13 897 803,54	44	6 115 033,56	0,34	50	0,17	10 439,12
Окна и балконные двери	3,7	74 253 978,89	46	34 156 830,29	1,91	50	0,95	325 702,70
Полы	7,4	146 919 637,38	46	67 583 033,19	3,77	50	1,89	1 275 092,20
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	5,7	113 564 908,89	45	51 104 209,00	2,85	50	1,43	729 087,36
Прочие конструкции	3,6	71 672 958,23	44	31 536 101,62	1,76	50	0,88	277 640,13
Специальные конструкции	11,1	221 173 616,27	43	95 104 654,99	5,31	50	2,66	2 525 048,82
Отопление, вентиляция и кондиционирование	17,3	343 474 287,38	43	147 693 943,57	8,25	50	4,12	6 089 639,79

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	43 678 811,11	44	19 218 676,89	1,07	50	0,54	103 112,95
Электроснабжение и освещение	13,4	266 242 207,73	43	114 484 149,32	6,39	50	3,20	3 658 954,03
Слаботочные системы	0,7	12 905 103,28	44	5 678 245,44	0,32	50	0,16	9 001,08
Прочие системы и специальное оборудование	0,3	5 956 201,52	42	2 501 604,64	0,14	50	0,07	1 747,04
Итого	100	1 985 400 505,08		895 516 883,22	50			22 280 756,89

Источник: расчет Оценщиков

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

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

Табл.27. Расчет неустранимого физического износа

Конструкции и виды работ по созданию улучшений	% от износа элемента	Стоимость конструктивных элементов в текущих ценах (руб.)	Фактический срок эксплуатации, (лет)	Нормативный срок эксплуатации (лет)	Неисправимый физический износ (руб.)
Подземная часть включая фундаменты					
Каркас					
Стены наружние с отделкой					
Внутренние стены и перегородки					
Перекрытия и покрытия	50	343 474 287,38	42	120	60 108 000,29
Кровля	50	13 897 803,54	19	120	1 100 242,78
Окна и балконные двери	50	74 253 978,89	19	40	17 635 319,99
Полы	50	146 919 637,38	19	50	27 914 731,10
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	50	113 564 908,89	19	50	21 577 332,69
Прочие конструкции	50	71 672 958,23	19	30	22 696 436,77
Специальные конструкции	50	221 173 616,27	19	20	105 057 467,73
Отопление, вентиляция и кондиционирование	50	343 474 287,38	19	30	108 766 857,67
Водоснабжение и канализация	50	43 678 811,11	19	30	13 831 623,52
Электроснабжение и освещение	50	266 242 207,73	19	15	168 620 064,90
Слаботочные системы	50	12 905 103,28	19	20	6 129 924,06
Прочие системы и специальное оборудование	50	5 956 201,52	19	20	2 829 195,72
Итого					556 267 197,21

Источник информации: расчет Оценщиков

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

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

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

Табл.28. Расчет неустранимого физического износа в долгоживущих элементах

Восстановительная стоимость здания, руб.	**1 985 400 505,08**
Восстановительная стоимость исправимого физического износа, руб.	22 280 756,89
Восстановительная стоимость неисправимого физического износа в короткоживущих элементах, руб.	556 267 197,21
Итого	1 406 852 550,98
Действительный возраст здания , лет	46,5
Общая физическая жизнь здания, лет	100
Неисправимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	**654 186 436,20**

Источник информации: расчет Оценщиков

Расчет физического износа офисного здания представлен ниже в таблице.

Табл.29. Физический износ зданий и сооружений

Физический износ	**Руб.**
Исправимый	22 280 756,89
Неисправимый (короткоживущие элементы)	556 267 197,21
Неисправимый (долгоживущие элементы)	654 186 436,20
Итого Физический износ	**1 232 734 390,31**

Источник информации: 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.30. Расчет совокупного износа

Наименование износа	Руб.
Накопленный физический износ	1 232 734 390,31
Функциональное устаревание	0,00
Внешнее устаревание	0,00
Итого: совокупный износ	**1 232 734 390,31**

Источник: расчет Оценщиков

Таким образом, совокупный износ оцениваемого здания, составляет 1 232 734 390,31 руб.

5.2.6. Расчет стоимости замещения Объекта

Табл.31. Результаты расчета стоимости замещения Объекта

Наименование показателей	Руб.
Восстановительная стоимость Объекта, с учетом предпринимательской прибыли	1 985 400 505,08
Совокупный износ	1 232 734 390,31
Стоимость замещения Объекта, без учета НДС	**752 666 114,77**

Источник: расчет Оценщиков

Таким образом, стоимость улучшений, составляет 752 666 114,77 руб.

5.2.7. Определение стоимости права аренды земельного участка

Стоимость права аренды земельного участка определялась на основании сборника под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» (стр. 133, табл. 65).

В соответствии с данным источником, доля стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости для высококлассных офисов составляет 0,17.

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

$C_{зу} = C_{зд}$ * / 0,83 -1 – $C_{зд}$ = 752 666 115 / 0,83 – 752 666 115 = 154 160 530 руб.

5.2.8. 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	752 666 115
Стоимость права аренды земельного участка	154 160 530
Справедливая стоимость нежилого здания с учетом земельного участка, без учета НДС	**906 826 644**

Источник информации: расчет Оценщиков

5.2.9. Определение справедливой стоимости объекта оценки

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

Стоимость доли в Объекте рассчитывается по формуле:

РД = РИ * РД * К, где:

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

РИ – справедливая стоимость нежилого здания,

РД – размер доли в праве собственности,

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

Понижающий коэффициент на долевую собственность был определен Оценщиками на основании оценочной практики и составил с учетом размера оцениваемой доли в праве 0,95.

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

СД = 906 826 644 * 52385 / 10000 * 0,95 = 451 289 080,74 руб.

5.2.10. Результаты применения затратного подхода

Стоимость Объекта оценки, полученная с применением затратного подхода, составляет на 25.10.2023 г. (без учета НДС)

451 289 080,74 руб. (Четыреста пятьдесят один миллион двести восемьдесят девять тысяч восемьдесят рублей 74 копейки).

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.

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 Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 5), рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

- 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

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V) (пункт 9), основными этапами сравнительного подхода являются:

Основные этапы оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

- выбор объектов-аналогов;
- выбор единиц сравнения;

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

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.32. Описание объекта Аналога №1

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		Тел.+7 917 519-96-56
Местоположение		Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 1А
Цена предложения на продажу	руб.	1 799 999 938
Общая площадь	кв.м	8 609
Цена 1 кв.м	руб.	209 083,51
Условия продажи		рыночные
Дата предложения		октябрь 2023 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.cian.ru/sale/commercial/293071259/

Рис. 19. Источник информации об аналоге№1

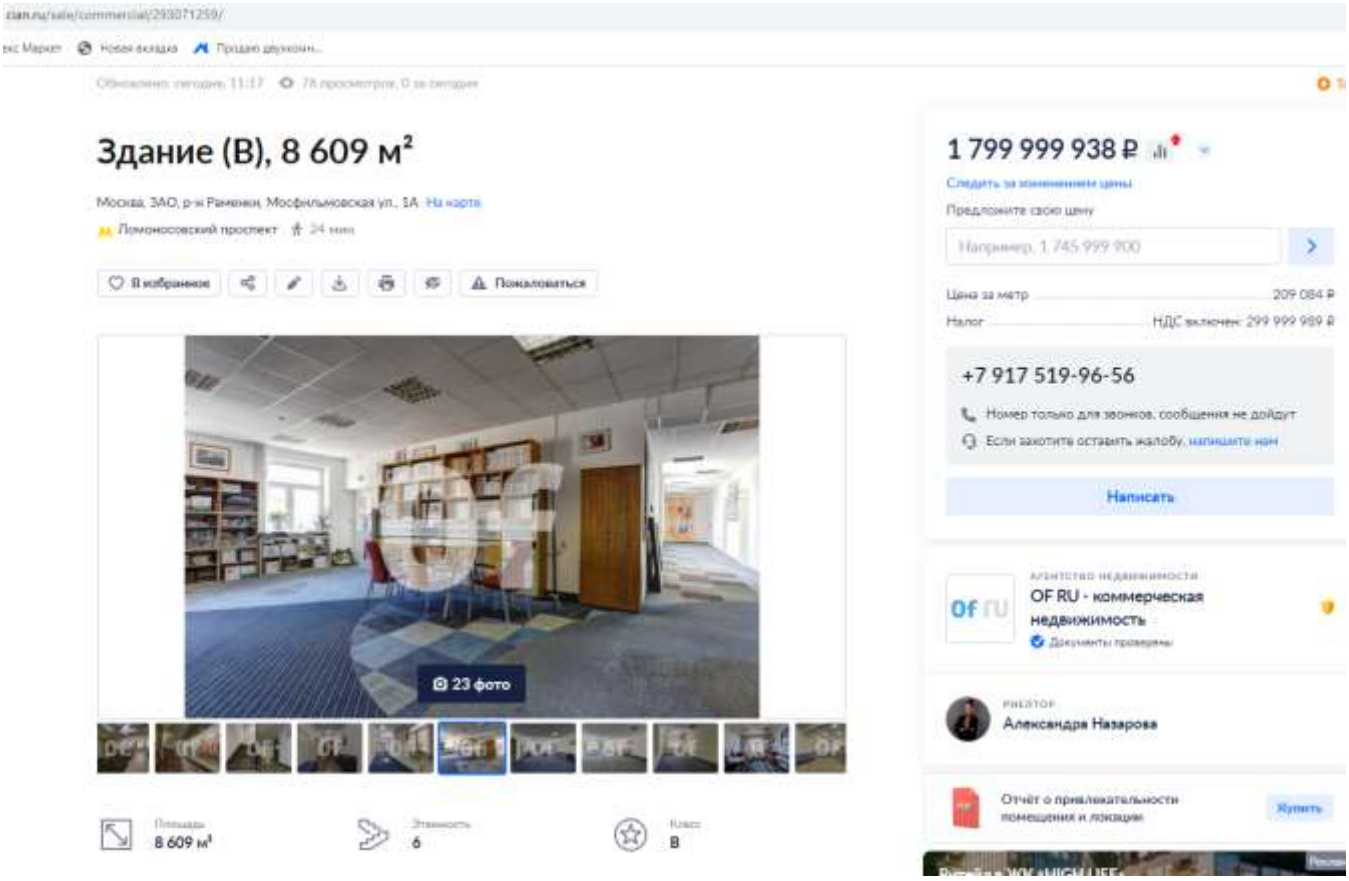


Табл.33. Описание объекта Аналога №2

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		Тел.+7 909 693-80-25
Местоположение		Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Дубининская ул., 45
Цена предложения на продажу	руб.	900 000 000
Общая площадь	кв.м	4 229
Цена 1 м.кв.	руб.	212 816,27
Условия продажи		рыночные
Дата предложения		октябрь 2023 г.
Качество строений		Хорошее, качественная отделка
Наличие охраны		есть
Коммуникации		водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Дополнительные улучшения		нет
Функциональное назначение		Офисный центр
Права на здания		собственность
Права на землю		Долгосрочная аренда (49 лет)

Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/293436855/

Рис. 20. Источник информации об аналоге №2

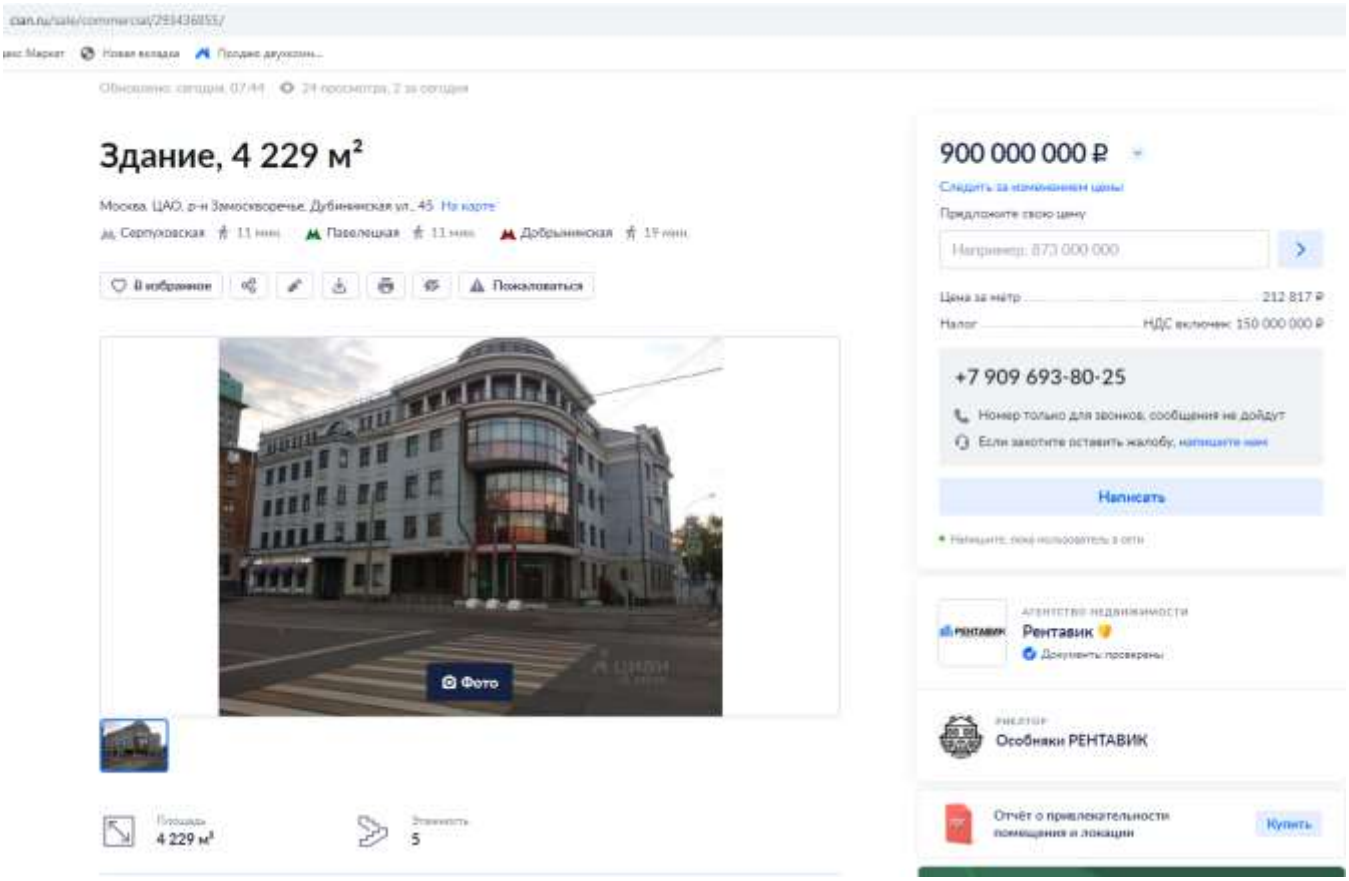
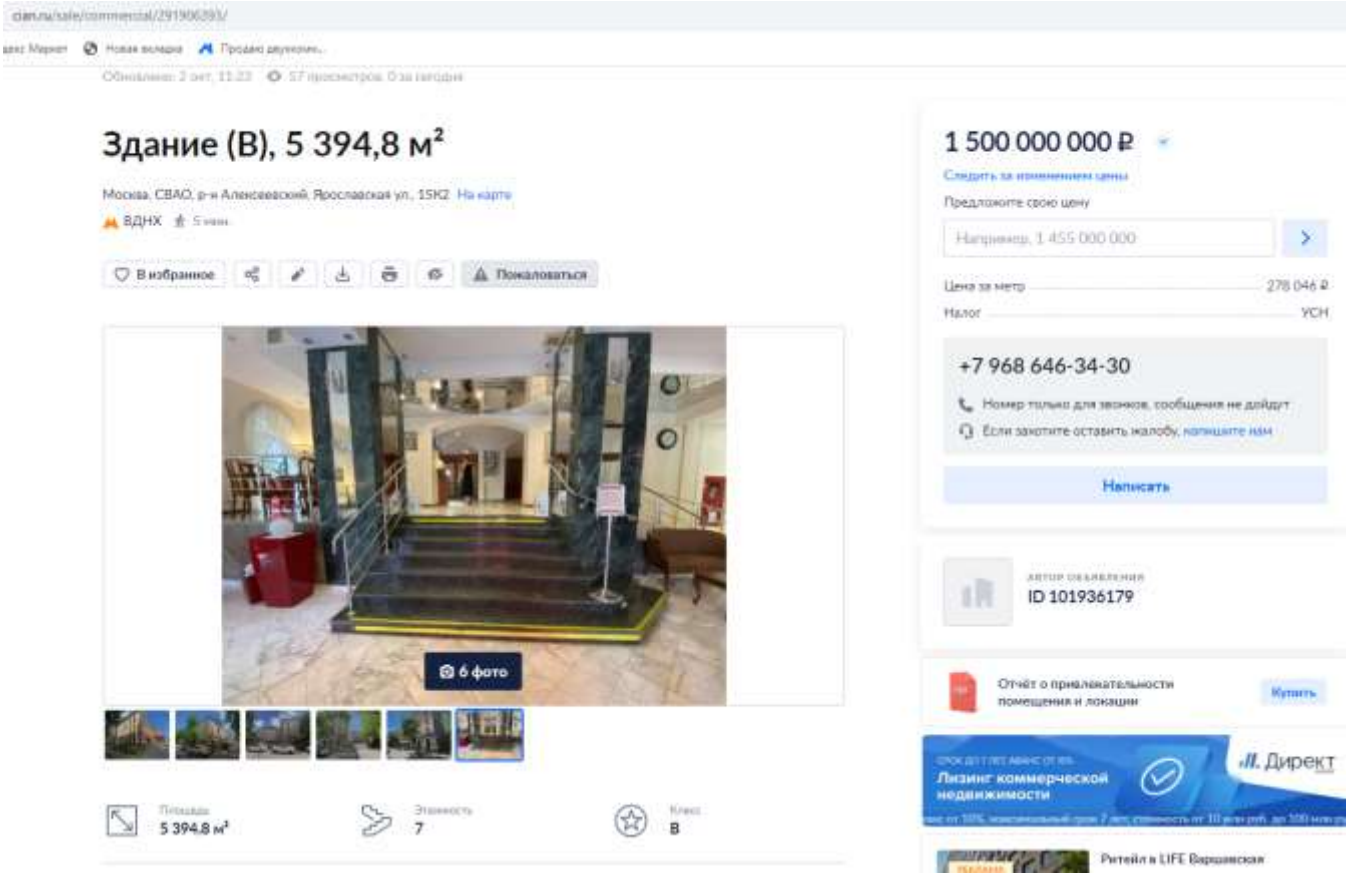


Табл.34. Описание объекта Аналога №3

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		Тел: +7 968 646-34-30
Местоположение		Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Ярославская ул., 15К2
Цена предложения на продажу	руб.	1 500 000 000
Общая площадь	кв.м	5 394,8
Цена 1 м.кв.	руб.	278 045,53
Условия продажи		рыночные
Дата предложения		октябрь 2023 г.
Качество строений		Хорошее
Наличие охраны		есть
Коммуникации		водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Дополнительные улучшения		нет
Функциональное назначение		Офисный центр
Права на здания		собственность
Права на землю		Долгосрочная аренда (49 лет)

Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/291906393/

Рис. 21. Источник информации об Аналоге №3



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

Табл.35. Расчет стоимости Объекта с применением сравнительного подхода

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения на продажу с учетом НДС	руб.		1 799 999 938,00	900 000 000,00	1 500 000 000,00
Общая площадь	кв.м	6806,1	8609	4229	5 394,8
Стоимость 1 м.кв. общей площади объекта с учетом НДС			209 083,51	212 816,27	278 045,53
Корректировка на условия продажи	%		-20%	-20%	-20%
Стоимость 1 м.кв. общей площади объекта , без НДС	руб.		174 236	177 347	231 705
Корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена			160 820,07	163 691,18	213 863,35
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		160 820,07	163 691,18	213 863,35
Дата предложения			октябрь 2023 г.	октябрь 2023 г.	октябрь 2023 г.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		160 820,07	163 691,18	213 863,35
Местоположение		15 мин. пешком от м. Ул. 1905 года	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 1А	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Дубининская ул., 45	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Ярославская ул., 15К2

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		160 820,07	163 691,18	213 863,35
Общая площадь	кв.м	6806,1	8609	4229	5394,8
Корректировка	%		3,2%	-6,1%	-3,0%
Скорректированная цена	руб.		165 926	153 652	207 355
Качество, состояние строений и отделки		Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		165 925,63	153 652,42	207 354,57
Коммуникации		Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		165 925,63	153 652,42	207 354,57
Функциональное назначение		Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		165 925,63	153 652,42	207 354,57
Обременения		Наличие заключенных договоров аренды	Здание заполнено арендаторами.	Здание заполнено арендаторами.	Здание заполнено арендаторами.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		165 925,63	153 652,42	207 354,57
Совокупная корректировка			0,75	0,66	0,69

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
В % от цены предложения			20,64	27,80	25,42
Весовой коэффициент			0,321	0,223	0,456
Стоимость 1 м.кв. общей площади объекта	руб.	182 070,66			
Стоимость объекта, без учета НДС	руб.	1 239 191 146,99			

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 – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (стр. 349, табл. 269). В соответствии с данным источником, корректировка на снижение цены в результате торга составляет -7,7%.

3. Корректировка на дату предложения.

Данная корректировка отражает изменение стоимости объекта оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов октябрь 2023 года - корректировка не проводилась.

4. Корректировка на местоположение.

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

5. Корректировка на общую площадь.

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

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$К\ масшт = (Soo/Soa)^{к},$$

где:

Soo - площадь объекта оценки, кв. м.

Soa - площадь объекта аналога, кв.м.

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

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

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

6. Корректировка на качество, состояние строений и отделки.

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

7. Корректировка на наличие коммуникаций.

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

8. Корректировка на функциональное назначение.

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

9. Корректировка на наличие обременений.

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

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

5.3.7. Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Тогда ее математическое ожидание равно:

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

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

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

Табл. 36. Характеристики выборки объектов-аналогов по стоимости

Аналог	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость, тыс. руб./кв. м	165 925,6	153 652,4	207 354,6
Средняя величина (X)	175 644,21		
Медиана ряда равна	165 925,63		
Среднеквадратичное отклонение (Sx)	28 139,26		
Отношение Sx/X	16,02%		

Источник информации: расчет Оценщика

Коэффициент вариации составил 16,02%, что находится в интервале, соответствующем однородному показателю выборки.

5.3.8. Определение справедливой стоимости объекта оценки

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

Стоимость доли в Объекте рассчитывается по формуле:

РД = РИ * РД * К, где:

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

РИ – справедливая стоимость нежилого здания,

РД – размер доли в праве собственности,

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

Понижающий коэффициент на долевую собственность был определен Оценщиками на основании оценочной практики и составил с учетом размера оцениваемой доли в праве 0,95.

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

СД = 1 239 191 146,99 * 52385 / 10000 * 0,95 = 616 692 768,23 руб.

5.3.9. Результаты применения сравнительного подхода

Справедливая стоимость объекта, полученная с применением сравнительного подхода, составляет на 25.10.2023 г. (без учета НДС):

616 692 768,23 руб. (Шестьсот шестнадцать миллионов шестьсот девяносто две тысячи семьсот шестьдесят восемь рублей 23 копейки)

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 недостаточно реально отражает величину справедливой стоимости Объекта оценки. Весовой коэффициент для доходного подхода принят равным 0,20.

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 0,70.

Результаты расчетов вышеуказанными методами с весовыми коэффициентами для согласования справедливой стоимости Объекта приведены ниже в таблице.

Табл.37. Согласование результатов оценки

Наименование подхода	Справедливая стоимость, руб.	Вес
Доходный	221 903 097,60	0,20
Затратный	451 289 080,74	0,10
Сравнительный	616 692 768,23	0,70
Согласованная стоимость	**521 194 465,36**	

Источник информации: расчет оценщиков

Согласно Федеральному стандарту оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (пункт 14), результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Справедливая стоимость Объекта оценки в соответствии с МСФО 13 составляет на 25.10.2023 г. (без учета НДС)

521 194 465,00 (Пятьсот двадцать один миллион сто девяносто четыре тысячи четыреста шестьдесят пять рублей 00 копеек)

7. Заключение и выводы о стоимости

Справедливая стоимость права общей долевой собственности в размере 52385/100000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15. Площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом прав аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г., по состоянию на 25.10.2023 г. составляет (без учета НДС)

521 194 465,00 (Пятьсот двадцать один миллион сто девяносто четыре тысячи четыреста шестьдесят пять рублей 00 копеек).

Оценщик Бурдюгов В.В.

Оценщик Григорян Г.Р.

25 октября 2023 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений» Григорян Г.Р.

Список использованных источников

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 организации оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций — 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@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18

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

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

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

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

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №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: 16 лет

Общий стаж: 28 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:
1. Диплом №ПП 656739 от 20.12.2006 Государственный университет по землеустройству (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ШВ 220636 от 25.06.1993 Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (высшее)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: За последние 2 (два) года мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 сентября 2023 г.

Дата составления выписки 29 сентября 2023 г.

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

М.П.

РОО ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ ОТДЕЛ ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Григорян Гарегин Рафаэлович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 504009619639

(инн)

включен в реестр членов РОО:

31 июля 2007 года, регистрационный № 000507

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000196

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018475-1 «29» января 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Григоряну Гарегину Рафаэловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «29» января 2021 г. № 186

Директор А.С. Бункин

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

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер:	001PIL-641074/2023
СТРАХОВЩИК:	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11, эт. 10, пом. 12I. Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.
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 г. Москва, Волгоградский пр-т, д.78, кв.120
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):	**с «28» июня 2023 г. по «27» июня 2024 г.** Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам 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 заключён трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	**10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей** по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей. Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2023 года. Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «14» июня 2023 года.
СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ:	- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. - Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять; - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24. - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе). Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе). - Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Группа Ренессанс Страхование»	СТРАХОВАТЕЛЬ: Григорян Гарегин Рафаэлович
От Страховщика: _____ /Погорелая А.С./ *(Доверенность №2022/72 от 05.03.2022 г.)* 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@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18

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

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

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

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

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №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: 17 лет

Общий стаж: 28 лет

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

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: За последние 2 (два) года мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 сентября 2023 г.
Дата составления выписки 29 сентября 2023 г.

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

М.П.

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 773700145593

(инн)

включен в реестр членов РОО:

07 августа 2007 года, регистрационный № 000564

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000223 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018472-1 «29» января 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бурдюгову Вячеславу Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «29» января 2021 г. № 186

Директор А.С. Бункин

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

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер:	001PIL-641075/2023
СТРАХОВЩИК:	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11, эт. 10, пом. 12I. Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.
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 2023 г. по «27» июня 2024 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда). Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключён трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей. Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2023 года. Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «14» июня 2023 года.
СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ:	- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. - Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять. - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24. - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе). Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе). - Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Андеррайтер
Погорелая А.С

СТРАХОВЩИК: ПАО «Группа Ренессанс Страхование»	СТРАХОВАТЕЛЬ: Бурдюгов Вячеслав Владимирович
От Страховщика: _____ /Погорелая А.С./ (Доверенность №2022/72 от 05.03.2022 г.) М.П.	_____ / _____ /

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

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

Номер Договора	**001 PIL-637686/2023**
Страховщик	**ПАО «Группа Ренессанс Страхование»** 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12. Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 14.10.2021г. бессрочно
Страхователь	**ООО «Центр корпоративных решений»,** ИНН 9705008380 119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16.
Предмет Договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (срок действия Договора)	**с «15» апреля 2023 г. по «14» апреля 2024 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 2023 года. В случае неоплаты Страхователем всей суммы страховой премии или оплаты Страхователем страховой премии в размере меньшем, чем установлено настоящим Полисом, Полис считается не вступившим в силу, Стороны не несут по нему обязательств.

Андеррайтер
Баранова Е.И.

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

Андеррайтер
Баранова Е.И.

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-637686/2023 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, посредствам почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре. Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре. 3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в г. Москве 31 марта 2023 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: **ПАО «Группа Ренессанс Страхование»**, ИНН/КПП 7725497022/772501001
115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12.
Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзенбанк»,
Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700
Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com

Страхователь: **ООО «Центр корпоративных решений»,** ИНН 9705008380
КПП770501001, ОГРН 5147746403239.
119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16.
р/с 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593, тел.: +7 495 646-0462

Андеррайтер Баранова Е.И.

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

М.П.

Страхователь: _____
(Дмитриев Г.Р. генеральный директор, на основании Устава).
ФИО, должность, основание полномочий
М.П.

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-637686/2023

3

Приложение 2. Копии документов на Объект

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

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

Номер кадастрового квартала:	77:01:0004037
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер М-01-033039
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, 2-я Звенигородская улица, вл 13, стр 15.
Площадь, м2:	1304 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб:	135963581.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0004037:1041, 77:01:0004037:3293
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатации помещений в здании под административные цели; эксплуатации помещений в здании под административные цели; эксплуатации помещений в здании под административные цели
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы (представитель правообладателя), Правообладатель: Департамент городского имущества города Москвы

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	01.04.2022 17:02:35	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004037:41-77/051/2022-11	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.08.2021 по 07.07.2070	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Пресненский машиностроительный завод", ИНН: 7703108868 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции", ИНН: 7703551413	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка предоставляемых правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-01-057034, выдан 02.08.2021, ДГИ, дата государственной регистрации: 01.04.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004037:41-77/051/2022-12	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

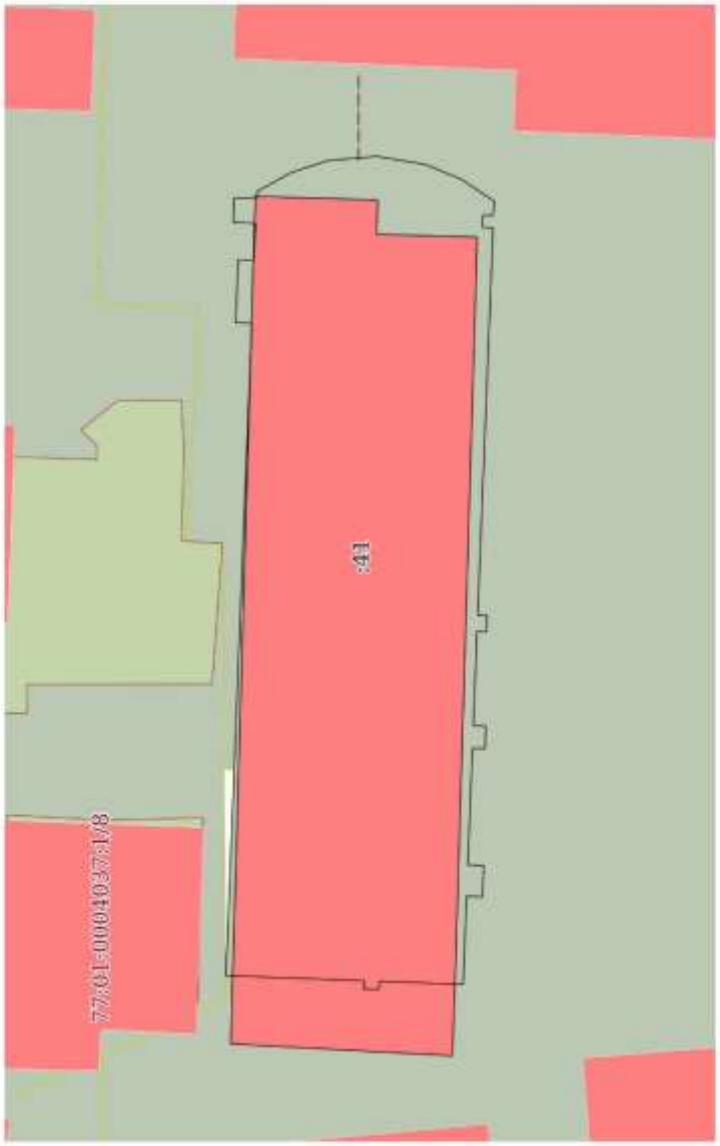
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

01.04.2022г.

Кадастровый номер: 77:01:0004037:41

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

25.04.2022г.	
Кадастровый номер:	77:01:0004037:3539

Номер кадастрового квартала:	77:01:0004037
Дата присвоения кадастрового номера:	08.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 788/3; Условный номер 77-77-11/167/2010-540
Местоположение:	Москва, Пресненский, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, строен. 15
Площадь, м2:	6806.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4, Этаж № 3, Этаж № 5, Антресоль № 1, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1073842160.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004037:1041
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Покровский Юрий Михайлович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "КРЭМОН", 7701010049

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

25.04.2022г.	
Кадастровый номер:	77:01:0004037:3539

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

25.04.2022г.	
Кадастровый номер:	77:01:0004037:3539

		управлением ООО "Управляющая компания "Реальные инвестиции"
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5 Лист 4

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

25.04.2022г.

Кадастровый номер: 77:01:0004037:3539	Номер этажа (этажей): 4

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 5

Помещение

вид объекта недвижимости

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

25.04.2022г.

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

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 6

Помещение

вид объекта недвижимости

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

25.04.2022г.

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

Масштаб 1

полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия

М.П.

Лист 7

Помещение

вид объекта недвижимости

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

25.04.2022г.

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

Масштаб 1

полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия

М.П.

Лист 8

Помещение

вид объекта недвижимости

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

25.04.2022г.

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

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 9

Помещение
вид объекта недвижимости

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

25.04.2022г.

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

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 10

Помещение

вид объекта недвижимости

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

25.04.2022г.

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

Масштаб 1

полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия

М.П.

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

№ М - 01 - 057034
(Номер договора)

02 08 2021
(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0004037:41
(Кадастровый №)

01/02/10352
(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Немировой Ольги Викторовны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 14 января 2021 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2021-5-17, с одной стороны, **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор «1»**, в лице генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПРЕСНЕНСКИЙ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор «2»**, в лице генерального директора Лосяновича Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 56, 39.2, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращениями Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» от 07 июля 2021 г. № 33-5-65865/21-(0)-0, АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ПРЕСНЕНСКИЙ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД» от 08 июля 2021 г. № 33-5-66168/21-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата Арендаторам «1», «2» начисляется *с даты присвоения учетного номера настоящему Договору в Департаменте городского имущества города Москвы* и вносится Арендаторами ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендаторам:

4.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением

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

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

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

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

4.5. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

5.1. Арендаторы имеют право:

5.1.1. Использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

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

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

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

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

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

5.2. Арендаторы обязаны:

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

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

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

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

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

5.2.6. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендаторам зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

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

5.2.8. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об

изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

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

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

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.2.3. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего

наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

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

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

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

8. САНКЦИИ

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

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

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

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

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

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

2 – расчет арендной платы;

3 – перечень лиц, вступивших в Договор аренды.

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

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

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

_____ О.В. Немирова
м.п.

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

_____ А.А. Асеев
м.п.

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

_____ А.В. Лосянович
м.п.

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

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

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер М-01-033039
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, 2-я Звенигородская улица, вл 13, стр 15.
Площадь:	1304 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб.:	132612731.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0004037:1041, 77:01:0004037:3293
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатации помещений в здании под административные цели; эксплуатации помещений в здании под административные цели; эксплуатации помещений в здании под административные цели
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781

Кадастровый номер:	77:01:0004037:41
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Литвинчук Геннадий Анатольевич, действующий(ая) Департамент городского имущества города Москвы

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М П

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

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

10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

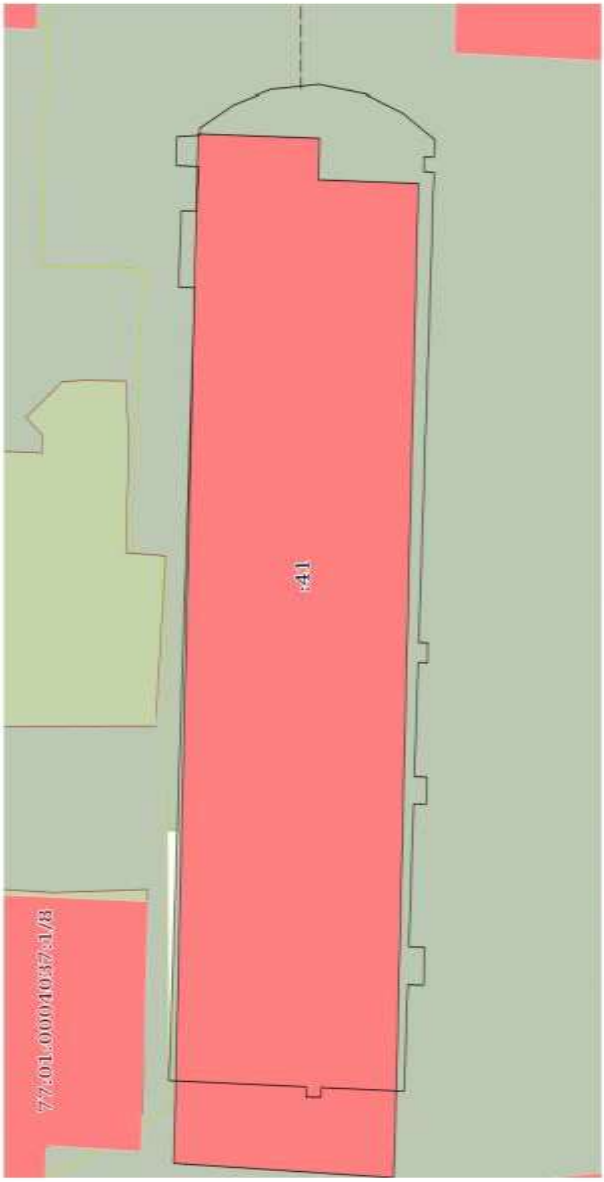
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781

Кадастровый номер: 77:01:0004037:41

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

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

Описание местоположения границ земельного участка

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

м.п.

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

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

26	1.1.26	1.1.27	271°44.2'	0.66	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
27	1.1.27	1.1.28	0°55.9'	1.23	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
28	1.1.28	1.1.29	92°29.4'	0.69	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
29	1.1.29	1.1.30	2°7.5'	11.33	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
30	1.1.30	1.1.31	92°18.9'	16.83	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
31	1.1.30	1.1.30			данные отсутствуют	77:01:0004037:1	адрес отсутствует
32	1.1.31	1.1.32	92°15.5'	36.55	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
33	1.1.32	1.1.33	2°10.1'	1.32	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
34	1.1.33	1.1.34	92°20.1'	5.15	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
35	1.1.34	1.1.35	180°27.1'	1.27	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
36	1.1.35	1.1.36	93°3.8'	2.99	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
37	1.1.36	1.1.37	2°10.7'	1.84	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
38	1.1.37	1.1.38	91°45.2'	1.96	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
39	1.1.38	1.1.39	177°32.2'	1.86	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует
40	1.1.39	1.1.1	92°23.2'	0.48	-	77:01:0004037:42	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

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

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат ПМСК Москвы

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

19.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781

Кадастровый номер: 77:01:0004037:41

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____-001

Арендатор «1»: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский»
Адрес Участка: г. Москва, 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр. 15
Кадастровый номер: 77:01:0004037:41

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве
(Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40102810545370000003
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве
БИК 004525988
КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 380 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года
ФЛС № _____-_____. * НДС не облагается.

4. Примечание

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

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

_____ О.В. Немирова
м.п.

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

_____ А.А. Асеев
м.п.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____-002

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

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве
(Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40102810545370000003
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве
БИК 004525988
КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 380 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года
ФЛС № _____-_____. * НДС не облагается.

4. Примечание

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

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

_____ О.В. Немирова
м.п.

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

_____ А.В. Лосянович
м.п.

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

Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

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

_____ О.В. Немирова
м.п.

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

_____ А.А. Асеев
м.п.

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

_____ А.В. Лосянович
м.п.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции»

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

№ 106 от 20 октября 2023

В ООО «Центр корпоративных решений»

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

№ п/п	Арендатор	Договор	Арендуемая площадь кв.м.	Доля собственности 52,385%	Срок окончания действия договора	Стоимость аренды в месяц руб.
1	ООО ЧОП "АВАНПОСТ"	001/15-23-11 от 01.01.2023	6,1	3,20	31.11.2023	4 105,55
2	АО «АС РУС МЕДИА»	012/15-19 от 28.05.2019	1056,2	553,29	31.05.2024	1 065 708,84
3	ООО «АРКТОН Строй»	008/15-23-11 от 01.03.2023	308,9	161,82	31.01.2024	353 564,70
4	ООО «БЕЙОНД МЕДИА»	010/15-23-11 от 01.04.2023	37,46	19,62	29.02.2024	41 008,73
5	ООО «БОНД ТРИ КОНСАЛТ»	036/15-23-11 от 01.09.2023	110,2	57,73	31.07.2024	114 286,61
6	БИЗНЕС ИНСАЙТ МЕДИА"	007/15-23-11 от 01.03.2023	25,9	13,57	31.01.2024	25 782,16
7	ООО «Вельд -21»	002/15-23-11 от 01.02.2023	433,96	227,33	31.12.2023	396 344,92
8	ООО «Дальнефтепромо»	004/15-23-11 от 01.03.2023	81	81 (100%)	28.01.2024	124 875,00
9	Евдокимов Вадим Юрьевич	024/15-23-11 от 01.06.2023	22,68000	11,88	30.04.2024	25 400,17
10	ООО «ЕСК СИСТЕМС»	029/15-23-11 от 01.08.2023	17,6	9,22	30.06.2024	20 141,16
11	ООО «ИнСижн»	021/15-23-11 от 01.04.2023	15,61	15,61 (100%)	29.02.2024	32 633,33
12	ООО "КТ-АЛП"	034/15-23-11 от 01.09.2023	23,2	12,15	31.07.2024	19 051,76
13	ООО "КТ-АЛП"	035/15-23-11 от 01.09.2023	20,9	10,45	31.07.2024	17 164,60
14	Карлов Валентин Валерьевич	016/15-23-11 от 01.05.2023	70,2	34,82	31.03.2024	2 911,29
15	ООО "КВАНТИНВЕСТ"	046/15-22-11 от 01.12.2022	13,76	13,76 (100%)	31.10.2023	25 226,66
16	ООО «Лабораторная практика»	006/15-23-11 от 01.03.2023	29,65	15,53	31.01.2024	33 199,00
17	МБ КОМПАНИЯ	032/15-23-11 от 05.07.2023	54,36	28,48	31.05.2024	54 104,98
18	МБ КОМПАНИЯ	033/15-23-11 от 05.07.2023	48,6	25,46	31.05.2024	48 368,82
19	ООО «МИНОРГ»	018/15-23-11 от 01.05.2023	30,09	15,76	31.03.2024	34 438,78

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции»

20	ООО «Миртэк»	015/15-23-11 от 01.04.2023	17,12000	8,97	29.02.2024	20 025,05
21	ООО «МУВИ 360»	005/15-23-11 от 08.03.2023	39,27	29,23 (74,43%)	31.01.2024	57 730,61
22	ООО «Надлежащая экспертиза»	013/15-23-11 от 01.04.2023	18,03	9,45	29.02.2024	20 184,60
23	ООО "ПАЙН"	037/15-23-11 от 01.09.2023	20,58	10,78	31.07.2024	23 554,91
24	ООО "ПРОФ РЕСУРС"	031/15-23-11 от 01.09.2023	23,53	12,33	31.07.2024	26 352,94
25	ООО «Регконсалт»	026/15-23-11 от 01.06.2023	89,50	46,88	30.04.2024	97 490,46
26	ООО "РЭДЕКС"	027/15-23-11 от 01.07.2023	166,5	166,5 (100%)	31.05.2024	319 637,50
27	Садыков Р. Н.	030/15-23-11 от 11.09.2023	55,05	28,84	31.07.2024	11 780,87
28	ООО "СВАРОГ"	019/15-23-11 от 01.05.2023	119,80	62,76	31.03.2024	104 595,38
29	Семака Т.А. ИП	028/15-23-11 от 26.06.2023	15,6	8,17	30.04.2024	16 687,68
30	ООО «СМИТТ»	009/15-23-11 от 01.03.2023	43,4	22,74	31.01.2024	43 990,52
31	ООО «Современные технологии»	032/15-20-11 от 02.09.2020	324,3	169,88	Действует на не опред. срок	372 832,99
32	ООО «Трейд Хаус Компани»	011/15-23-11 от 07.02.2023	34,82	18,24	31.12.2023	36 321,79
33	ООО «ТУРИРУС»	023/15-23-11 от 20.03.2023	58,72	30,76	31.01.2024	62 827,51
34	ООО «Хендрикс Студио»	020/15-23-11 от 01.05.2023	124,00	124,00 (100%)	31.03.2024	155 000,00
35	ЦЭИМ (бывш БКК)	012/15-23-11 от 01.04.2023	20,15	10,56	29.02.2024	22 060,20
36	ЭнергоСеть	014/15-23-11 от 01.03.2023	18,7	9,80	31.01.2024	17 683,43
37	ЭнергоСеть	022/15-23-11 от 15.03.2023	35,4	18,54	31.01.2024	35 176,52

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

№ 107 от 20.10.2023 г.

В ООО «Центр корпоративных решений»

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

Наименование расходов	Сумма/кв.м. в год, в т.ч. НДС, в рублях
Расходы на страхование (не облагается НДС)	86,43
Коммунальные платежи	1702,75
Аренда земли (не облагается НДС)	242,15
Расходы на обслуживание здания	2860,78
Расходы на ремонт	773,86

Генеральный директор А.А. Асеев

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Ограничение: Предприятие входит в Перечень предприятий и организаций на территории исторического центра Москвы, подлежащих перебазированию, реформированию, ликвидации (рапоряжение 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	в т.ч. основ.	в т.ч. 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						

1 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 2

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
п	1	склад	195,4	195,4		складс.			400
	1а	венткамера	2,5		2,5	произв.			
	1б	венткамера	3,6		3,6	произв.			
	2	склад	181,2	181,2		складс.			
	3	пом.подсобное	8,5		8,5	произв.			
	4	коридор	7,0		7,0	складс.			
	5	венткамера	4,3		4,3	произв.			
	6	служебное	5,3		5,3	произв.			
	7	служебное	6,1		6,1	произв.			
	8	венткамера	4,6		4,6	произв.			
	9	прочее	35,2	35,2		произв.			
	10	коридор	5,0		5,0	произв.			
	11	служебное	5,1		5,1	произв.			
	12	служебное	5,0		5,0	произв.			
	13	венткамера	70,2		70,2	произв.			
	14	венткамера	3,0		3,0	произв.			
	15	венткамера	3,2		3,2	произв.			
	16	уборная	14,1		14,1	произв.			
	17	умывальная	7,3		7,3	произв.			
	18	уборная	13,3		13,3	произв.			
	19	умывальная	5,2		5,2	произв.			
	20	служебное	11,2		11,2	произв.			
	21	коридор	17,6		17,6	произв.			
	22	коридор	13,7		13,7	произв.			
Итого		по помещению	627,6	411,8	215,8				
---------		Нежилые всего	627,6	411,8	215,8				
в т.ч.		Производствен.	244,0	35,2	208,8				
		Складские	383,6	376,6	7,0				
Площадь с летними			627,6						

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 3

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

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

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

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

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

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

Центральное межрайонное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 4

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

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 5

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

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

1 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 6

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

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

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

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

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

стр. 7

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

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

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 8

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

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

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 9

Помещение N XI Тип: Производствен.
Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

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

Итого		по этажу 5	949,1	829,1	120,0				
---------		Нежилые всего	949,1	829,1	120,0				
в т.ч.		Производствен.	926,0	806,0	120,0				
		Прочие	23,1	23,1					
Площадь с летними			949,1						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 10

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 11

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 12

Тип: Прочие

ф.25

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 13

Тип: Прочие

ф.25

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 15

Тип: Прочие

ф.25

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

стр. 16

Тип: Прочие

ф.25

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

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

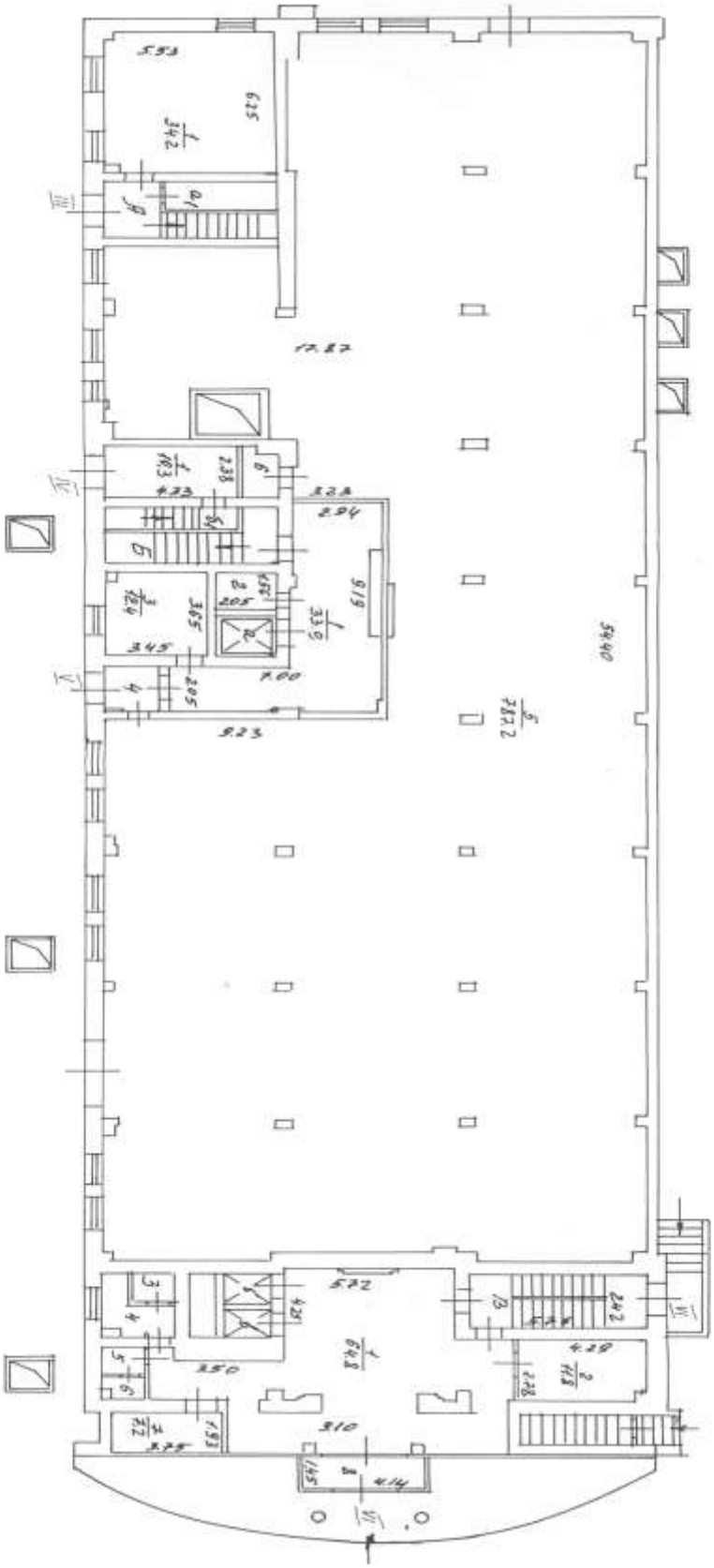
Экспликация на 16 страницах 11.09.2006 г.

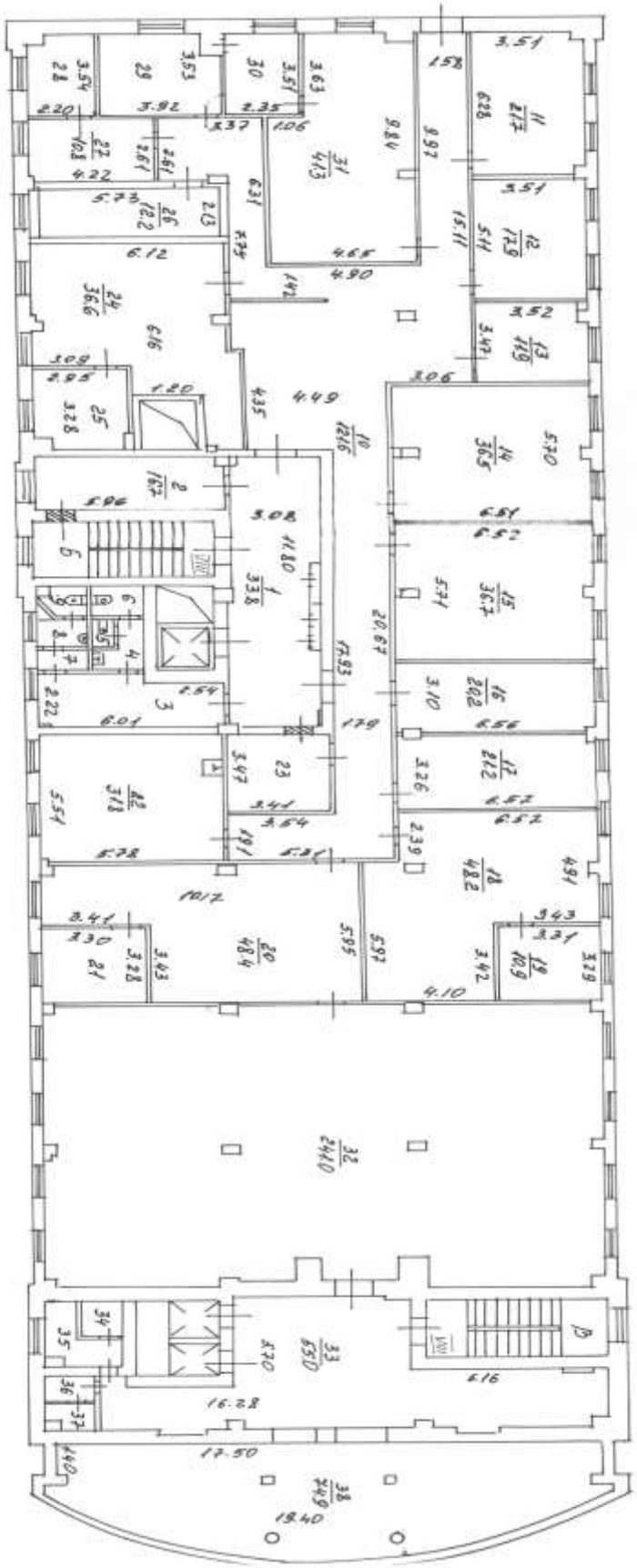
Исполнитель _____ Чимерина Л.Н.

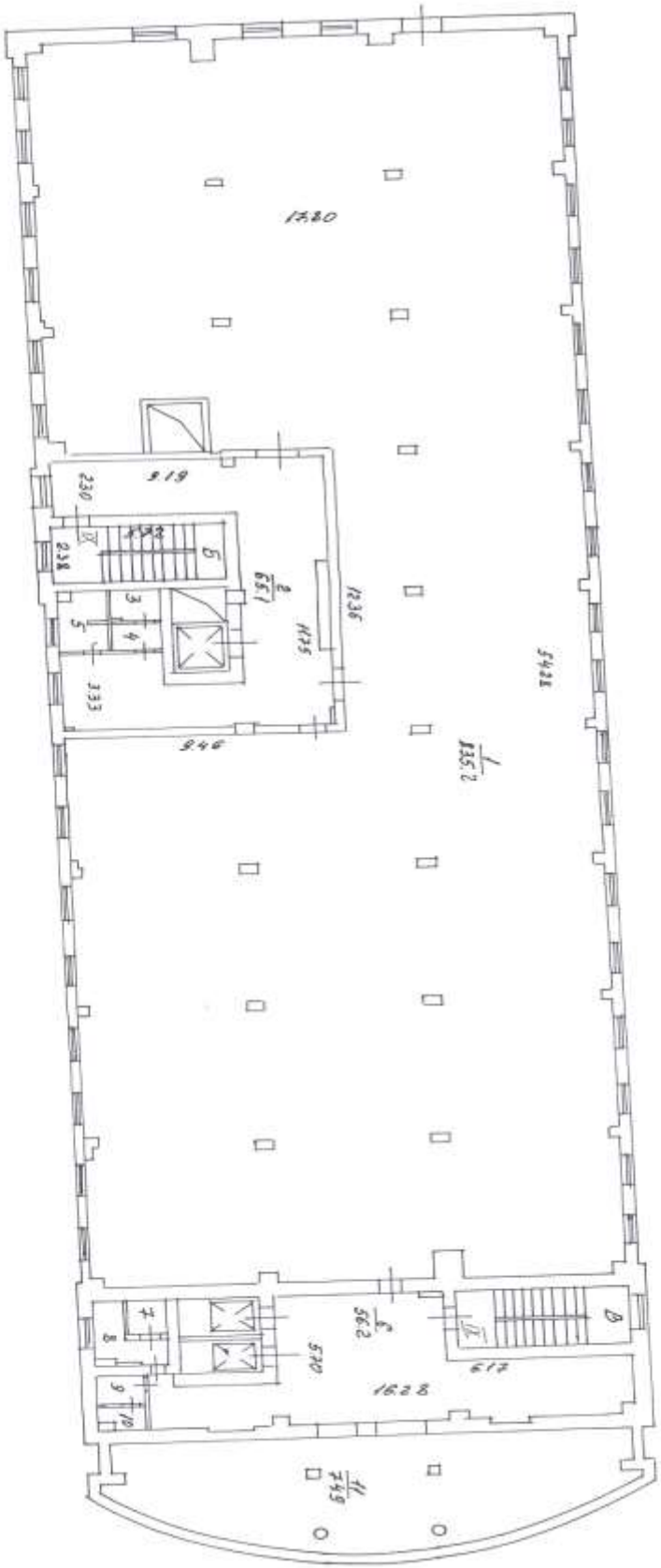
2006.3.010152

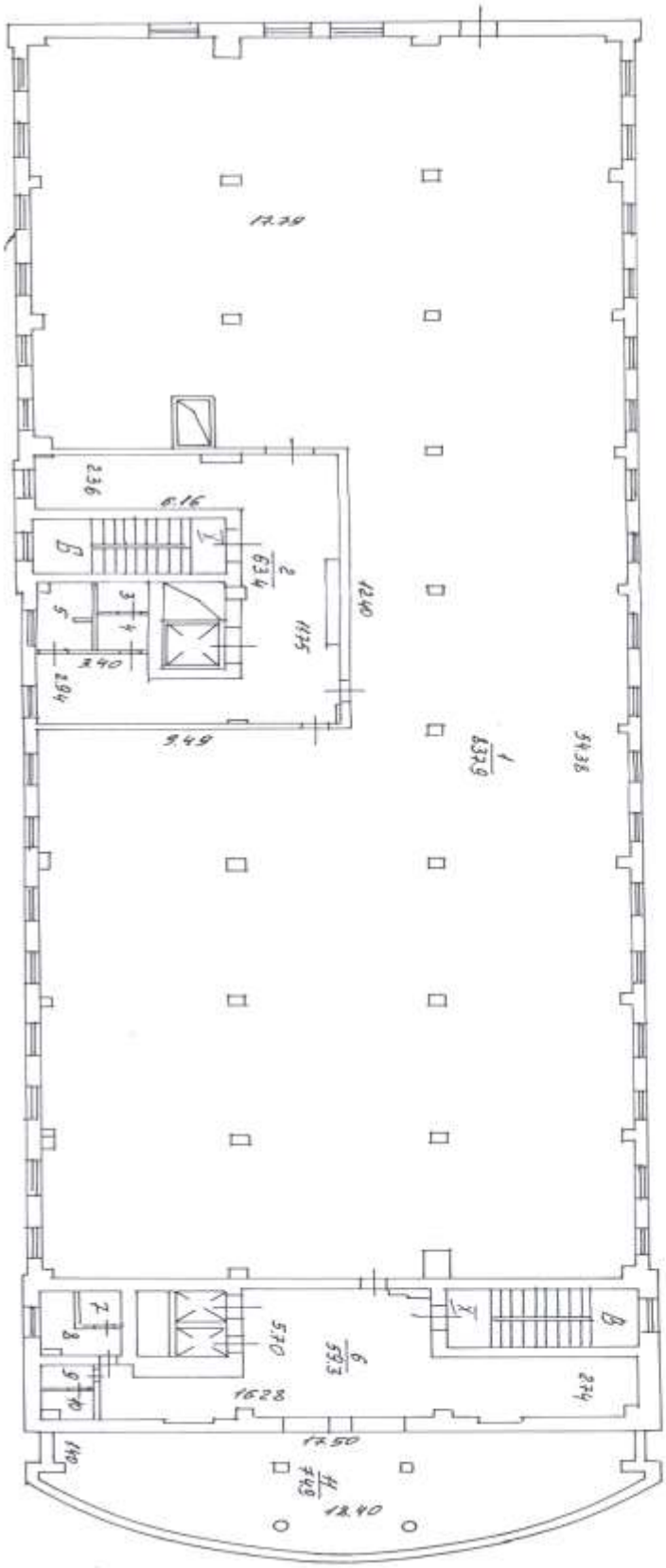
Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений

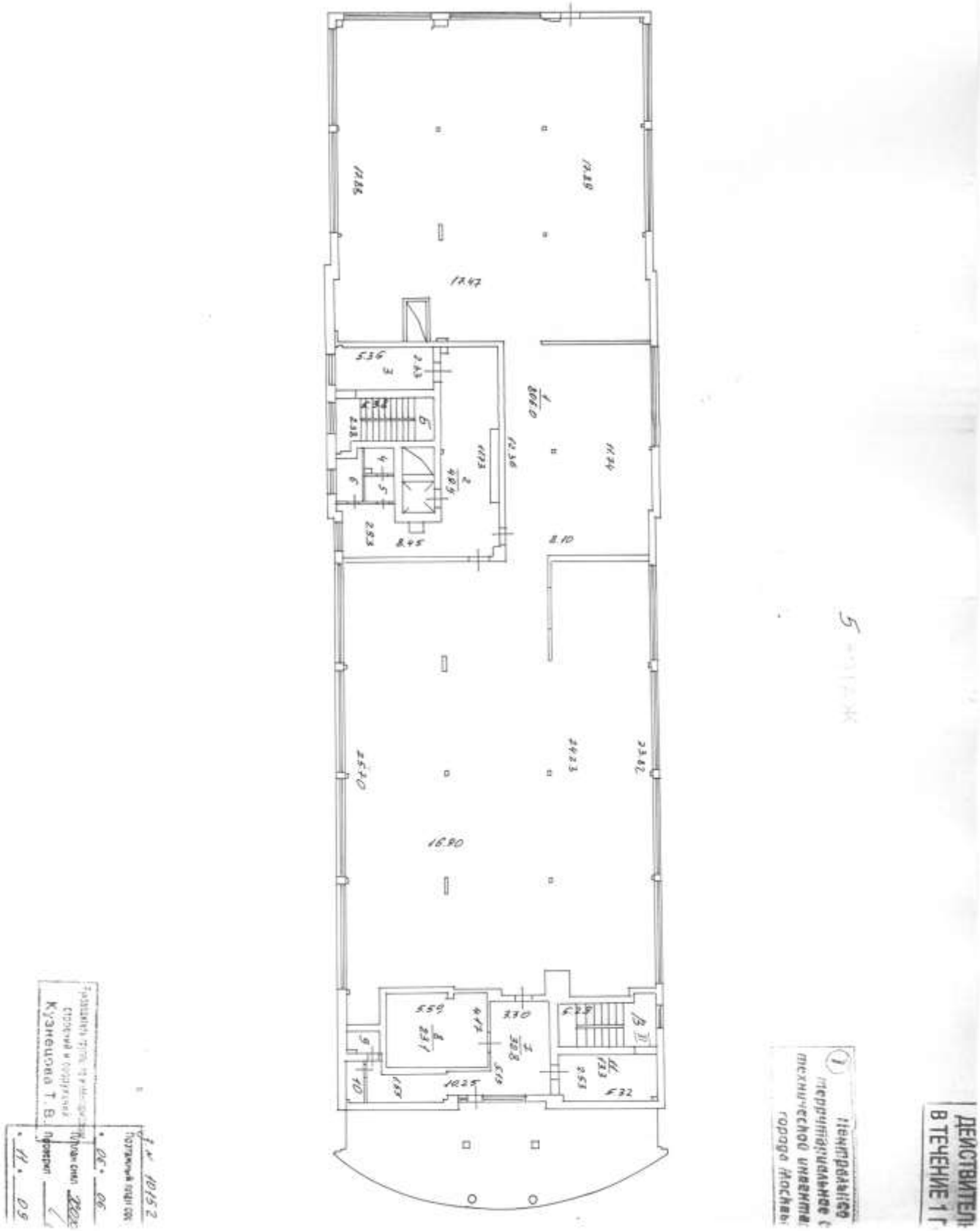


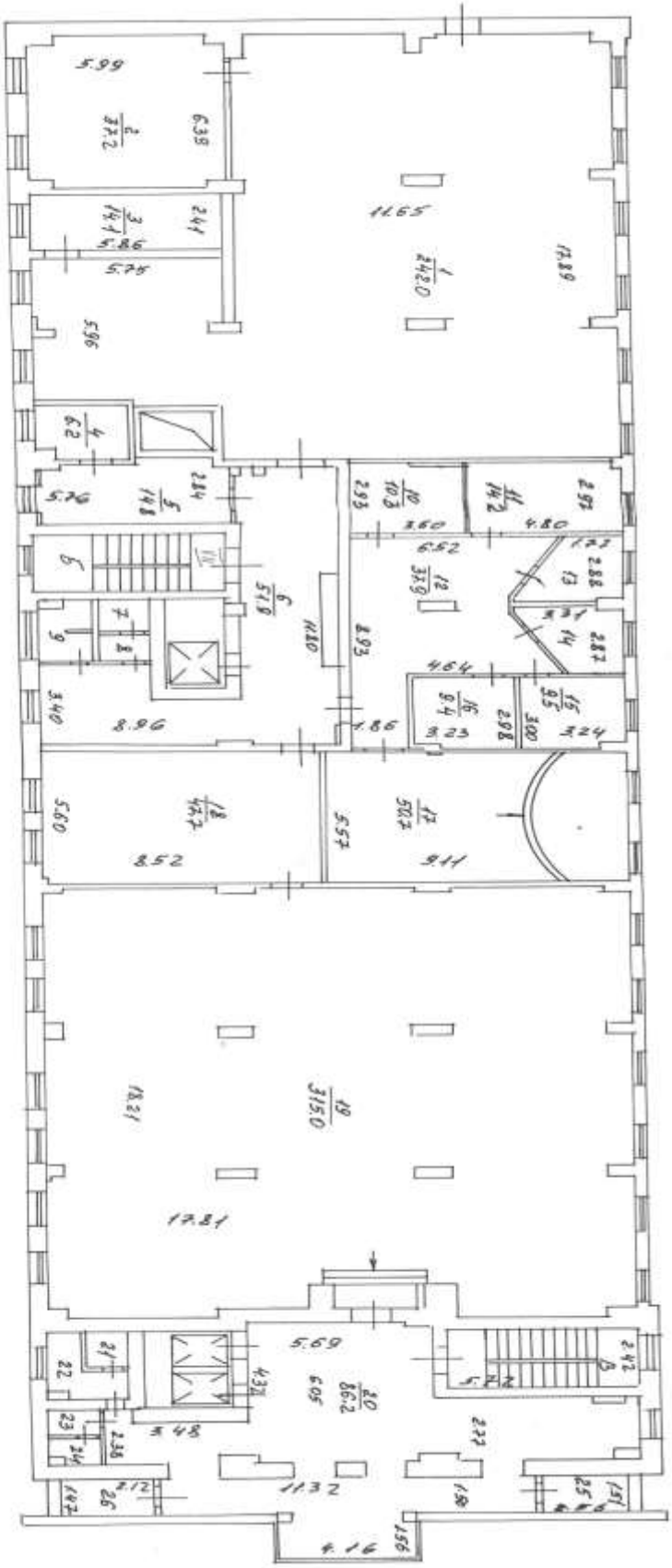



1780
5428
1/135,2
1236
1125
946
819
230
238
133
6
2/651
3
4
5
7
8
9
10
11/749
5/562
540
1628
617
8

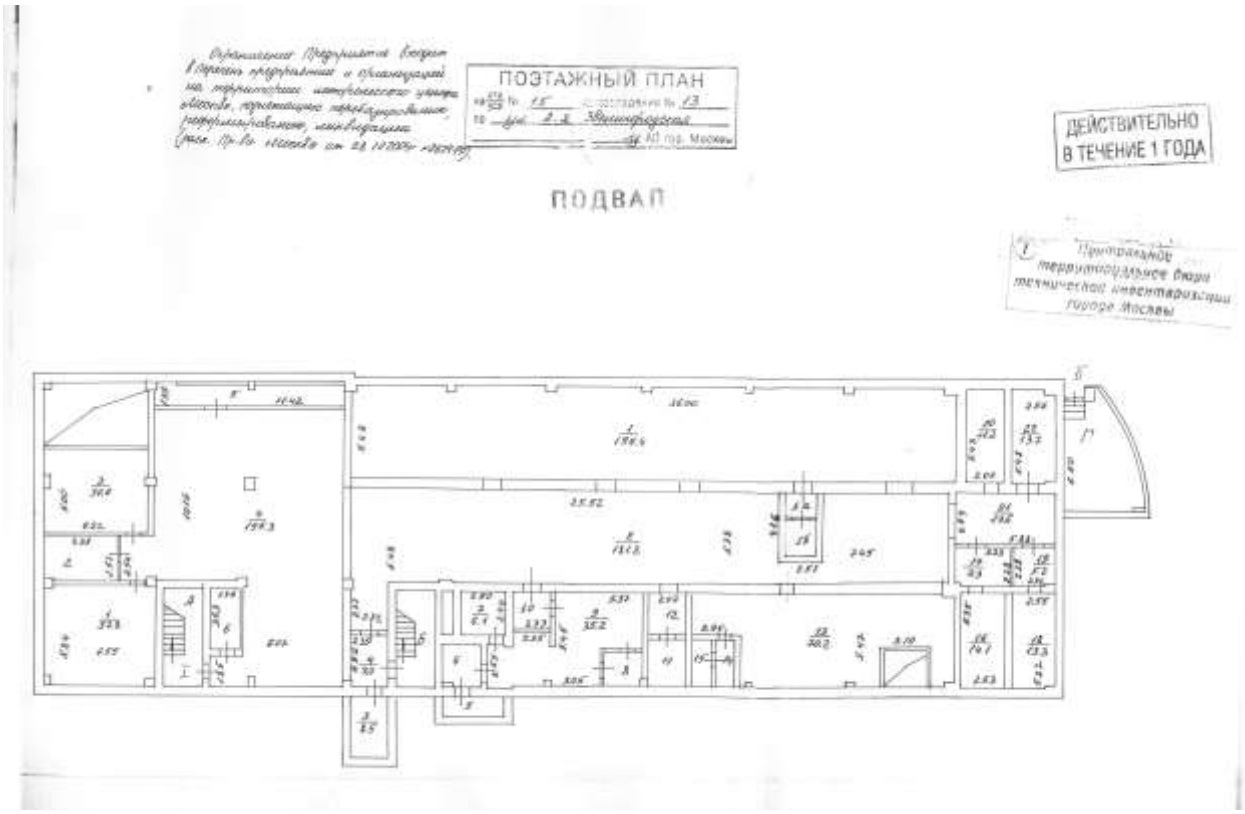


ДЕЙСТВИТЕЛ
В ТЕЧЕНИЕ 1
Территориальная
экспертная инвент
города Москв


ДЕЙСТВИТЕЛ
В ТЕЧЕНИЕ 1 Г
Кузнецова Т. В.



АНТРЕСОЛЬ


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ПОДВАЛ
ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Приложение 3. Фотографии, относящиеся к объекту оценки

Общий вид фасадов здания

Центральный вход в здание

Офисные помещения

Табл.38. Общий вид территории и парковки

Табл.39. Помещения первого этажа

Табл.40. Общие помещения других этажей

Табл.41. Лестница

Табл.42. Лифт

Табл.43. Помещение санузла.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

165 (Сто шестьдесят пять) лист *ов*

Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»

_____ Г.Р. Григорян

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 5147746403239 * МОСКВА * „Центр корпоративных решений"