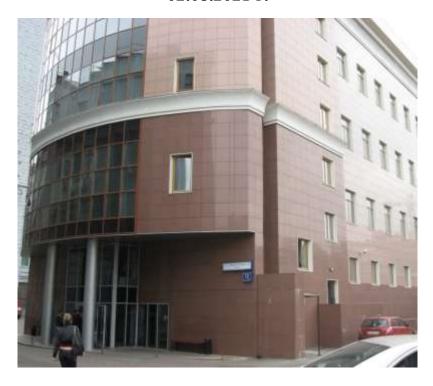




# ОТЧЕТ № 240238

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



Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений»

Заказчик: ООО «УК «Реальные инвестиции»

Д.У. ЗПИФ недвижимости

«Краснопресненский»

Дата оценки: 29 февраля 2024 г.

Дата составления отчета: 29 февраля 2024 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 OOO «УК «Реальные инвестиции» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

А. А. Асееву

## Уважаемый Андрей Алексеевич!

На основании Договора №ОЦО902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г. и Дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС87 от 29.02.2024 г., оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости права общей долевой собственности в размере 52385/100000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15, площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г., в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», 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 29.02.2024 г. Датой составления Отчета является 29.02.2024 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 права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г., по состоянию на 29.02.2024 г. составляет (без учета НДС):

529 660 000,00 руб. (Пятьсот двадцать девять миллионов шестьсот шестьдесят тысяч рублей 00 копеек).

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



Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 29.02.2024 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 (29.02.2024 г.) прошло не более 6 месяцев.

29 февраля 2024 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»

Г. Р. Григорян



# Оглавление

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ       7         1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки       7         1.1.2. Цель оценки       7         1.1.3. Вид стоимости       7         1.1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке       7         1.1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки       8         1.1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости       8         1.1.7. Основание для проведения оценки       8         1.1.8. Дата осмотра       8         1.1.9. Дата оценки       8         1.1.0 Дата составления отчета       8         1.2. Задание на оценку       9         1.3. Заказчике и объем работ, использованных для проведения оценки       11         1.5. Сведения о Заказчике       12         1.5.1. Сведения о Заказчике       12         1.5.2. Сведения о б Оценциках, работающих на основании трудового договора       12         1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценцики заключили трудовой договор       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)       13         1.5.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности       14         2. Описание быты правичение от вытр
1.1.2. Цель оценки       7         1.1.3. Вид стоимости       7         1.1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке       7         1.1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки       8         1.1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости       8         1.1.7. Основание для проведения оценки       8         1.1.8. Дата осмотра       8         1.1.9. Дата оценки       8         1.1.10.Дата составления отчета       8         1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ       9         1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ       11         1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ       11         1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ       12         1.5.1. Сведения о Заказчике       12         1.5.2. Сведения о Юценциках, работающих на основании трудового договора       12         1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценцики заключили трудовой договор       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)       13         1.5. Допущения и ограничительные условия       13         1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.       14
1.1.3. Вид стоимости       7         1.1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке       7         1.1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки       8         1.1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости       8         1.1.7. Основание для проведения оценки       8         1.1.8. Дата осмотра       8         1.1.9. Дата оценки       8         1.1.10. Дата составления отчета       8         1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ       9         1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ       11         1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ       11         1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ       12         1.5.1. Сведения о Заказчике       12         1.5.2. Сведения о Оценциках, работающих на основании трудового договора       12         1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценцики заключили трудовой договор       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)       13         1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ       13         1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности       14
1.1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
1.1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки
1.1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости       8         1.1.7. Основание для проведения оценки       8         1.1.8. Дата осмотра       8         1.1.9. Дата оценки       8         1.1.10.Дата составления отчета       8         1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ       9         1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ       11         1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ       11         1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ       12         1.5.1. Сведения о Заказчике       12         1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора       12         1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)       13         1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ       13         1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ       14
1.1.7. Основание для проведения оценки       8         1.1.8. Дата осмотра       8         1.1.9. Дата оценки       8         1.1.10. Дата составления отчета       8         1.2. Задание на оценку       9         1.3. Заявление о соответствии       11         1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки       11         1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках       12         1.5.1. Сведения о Заказчике       12         1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора       12         1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)       13         1.6. Допущения и ограничительные условия       13         1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности       14
1.1.8. Дата осмотра.       8         1.1.9. Дата оценки.       8         1.1.10.Дата составления отчета.       8         1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.       9         1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.       11         1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.       11         1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.       12         1.5.1. Сведения о Заказчике.       12         1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора.       12         1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах).       13         1.6. Допущения и ограничительные условия.       13         1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.       14
1.1.9. Дата оценки       8         1.1.10.Дата составления отчета       8         1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ       9         1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ       11         1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ       11         1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ       12         1.5.1. Сведения о Заказчике       12         1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора       12         1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)       13         1.6. Допущения и ограничительные условия       13         1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности       14
1.1.10. Дата составления отчета       8         1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ       9         1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ       11         1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ       11         1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ       12         1.5.1. Сведения о Заказчике       12         1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора       12         1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)       13         1.6. Допущения и ограничительные условия       13         1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности       14
1.2. Задание на оценку       9         1.3. Заявление о соответствии       11         1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки       11         1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках       12         1.5.1. Сведения о Заказчике       12         1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора       12         1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)       13         1.6. Допущения и ограничительные условия       13         1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности       14
1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.       11         1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.       11         1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.       12         1.5.1. Сведения о Заказчике.       12         1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора.       12         1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах).       13         1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.       13         1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.       14
1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.       11         1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках.       12         1.5.1. Сведения о Заказчике.       12         1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора.       12         1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах).       13         1.6. Допущения и ограничительные условия.       13         1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.       14
1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках.       12         1.5.1. Сведения о Заказчике.       12         1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора.       12         1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах).       13         1.6. Допущения и ограничительные условия.       13         1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.       14
1.5.1. Сведения о Заказчике
1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора
1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор       13         1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)       13         1.6. Допущения и ограничительные условия       13         1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности       14
1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)       13         1.6. Допущения и ограничительные условия       13         1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности       14
1.6. Допущения и ограничительные условия
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности
2 OHIICAHIIE OFI EKTA OHEHKII
2. ОПИСАПИЕ ОВВЕКТА ОЦЕПКИ
2.1. Анализ достаточности и достоверности информации
2.1.1. Анализ достаточности информации
2.1.2. Анализ достоверности информации
2.2. Описание оцениваемого имущества
2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
2.3.1. Состав объекта оценки
2.3.2. Сведения об износе и устареваниях Объектов
2.3.3. Правовой статус объекта оценки
2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ23
3.1. Анализ макроэкономического развития России
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
3.3. Социально-экономическое положение г. Москвы
3.4. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы



3.5. Обзор рынка нежилых зданий г. Москвы	42
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	52
4.1. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования	52
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	55
5.1. Определение стоимости Объекта с применением доходного подхода	55
5.1.1. Методология оценки с применением доходного подхода	55
5.1.2. Применимость доходного подхода	55
5.1.3. Описание этапов оценки	56
5.1.4. Оценка потенциального валового дохода	56
5.1.5. Анализ расходов	56
5.1.6. Методика расчета коэффициента капитализации	57
5.1.7. Определение справедливой стоимости объекта оценки	60
5.1.8. Результаты применения доходного подхода	61
5.2. Определение стоимости Объекта с применением затратного подхода	62
5.2.1. Методология оценки с применением затратного подхода	
5.2.2. Применимость подхода	63
5.2.3. Описание этапов оценки	63
5.2.4. Расчет восстановительной стоимости площадок с использованием сборника УПСС	63
5.2.5. Определение износа	67
5.2.6. Расчет стоимости замещения Объекта	74
5.2.7. Определение стоимости права аренды земельного участка	74
5.2.8. Определение справедливой стоимости нежилого здания с учетом земельного участка	74
5.2.9. Определение справедливой стоимости объекта оценки	75
5.2.10. Результаты применения затратного подхода	75
5.3. Определение стоимости Объекта с применением сравнительного подхода	76
5.3.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода	76
5.3.2. Применимость сравнительного подхода	76
5.3.3. Описание этапов оценки	77
5.3.4. Выбор объектов аналогов	77
5.3.5. Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки значений единице для объектов-аналогов и согласование результатов корректировок	
5.3.6. Обоснование применяемых корректировок	84
5.3.7. Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов	85
5.3.8. Определение справедливой стоимости объекта оценки	86
5.3.9. Результаты применения сравнительного подхода	86
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	87
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ	88
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ	103







# 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 права аренды земельного участка 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 29.02.2024 г. (без учета НДС)

527 533 802,78 руб. (Пятьсот двадцать семь миллионов пятьсот тридцать три тысячи восемьсот два рубля 78 копеек).

#### Доходный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием доходного подхода, стоимость Объекта оценки составляет на 29.02.2024 г. (без учета НДС)

241 399 941,62 руб. (Двести сорок один миллион триста девяносто девять тысяч девятьсот сорок один рубль 62 копейки).

## Сравнительный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость Объекта оценки составляет на 29.02.2024 г. (без учета НДС)

571 454 142,69 руб. (Пятьсот семьдесят один миллион четыреста пятьдесят четыре тысячи сто сорок два рубля 69 копеек).



#### 1.1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость Объекта оценки в соответствии с МСФО 13 составляет на 29.02.2024 г. (без учета НДС)

529 660 000,00 руб. (Пятьсот двадцать девять миллионов шестьсот шестьдесят тысяч 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) опенки.

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 Дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС87 от 29.02.2024 г.

#### 1.1.8. Дата осмотра

Дата осмотра объекта оценки 29.02.2024 г.

#### 1.1.9. Дата оценки

Датой проведения оценки является 29.02.2024 г.

#### 1.1.10. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 29 февраля 2024 г.



# 1.2. Задание на оценку

# Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС87

г. Москва

«29» февраля 2024 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/ДС87 от 29.02.2024 г.

Объект оценки	Право общей долевой собственности в размере 52385/100000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15. Площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м, с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», 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	предполагается сделка с объектом оценки;     участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);     дата оценки: 29.02.2024;     предполагаемое использование объекта — наиболее эффективное использование, текущее использование;     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	29.02.2024 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.

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



维护

1	Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих в результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таки скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
	Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д. использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менен Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения и полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценк данные, снабженные ссылками на источники информации, не могу рассматриваться как его собственные утверждения.
	Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использование встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результат расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчет 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 ег характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оцень исходит из предположения (допущения), что данная характеристив равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
	Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитически разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке буду использованы им исключительно в соответствии с предполагаемы использованием результата оценки.
Ограничения оценки	Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующе рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могу измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности изменения социальных, экономических, юридических, физически природных и иных факторов, а также изменения местного или федеральног законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять и рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценк
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценцик не могут использовать Отчет о оценке иначе, чем это предусмотрено Договором. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или друга уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объекто оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномочениь 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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации
Срок проведения оценки	He позднее 29.02.2024 г.
	В виде единого числа для каждого объекта, без указания возможных грани интервалов стоимости.



#### 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. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский».
	ОГРН 1057747030000 от 17.05.2005 г. ИНН 7703551413, КПП 770301001.
Реквизиты	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» № 035665-1 от 19.01.2024 г.	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 035663-1 от 19.01.2024 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ПП №656739 выдан 20.12.2006 г.	Межотраслевой институт повышения квалификации кадров МГТУ им. Баумана, диплом ПП №491680 выдан 11.03.2005 г.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование»,	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование»,



	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.	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	Страховая сумма 10 000 000,00 руб.  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» (POO).
- 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.
- копия дополнительного соглашения от 30 января 2023 г. к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 02 августа 2021 г. № М-01-057034.

Копии 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 №123.

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 29.02.2024 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

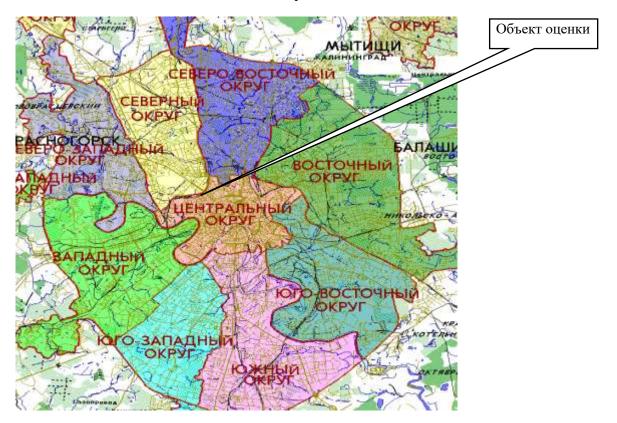


Рис. 2. Место нахождения Объекта оценки в пределах района



# 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.

Табл. 5. Общие сведения о земельном участке под объектом оценки

Показатель	Значение
Кадастровый номер	77:01:0004037:41
Адрес (местонахождение) объекта	г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, вл. 13, стр. 15
Тип	Право аренды земельного участка
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Эксплуатации помещений в здании под административные цели; эксплуатации помещений в здании под административные цели; эксплуатации помещений в здании под административные цели
Площадь, кв. м	1304
Договор аренды	Договор аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г.

Источник информации: данные Заказчика

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

#### 2.3.2. Сведения об износе и устареваниях Объектов

#### Физические характеристики

Табл. 6. Физическое состояние Объектов оценки

Наименование	Характеристика
Состояние здания	Хорошее
Техническое состояние жилых помещений (субъективная оценка)	Помещения находятся в рабочем состоянии
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. 7. Правовой статус Объекта

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

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 недвижимости.

#### Опережающие индикаторы системных, финансовых и макроэкономических рисков

Вероятность реализации различных видов системных рисков:

- возникновения системного банковского кризиса (до октября 2024 г.) высокая;
- возникновения новой экономической рецессии (отрицательных годовых темпов
- прироста ВВП) до октября 2024 г. низкая;
- системных кредитных рисков (до августа 2024 г.) средняя;
- системных валютных рисков (до октября 2024 г.) низкая;
- системных рисков ликвидности (до октября 2024 г.) низкая.

# Индикаторы продолжения системного банковского кризиса

Сводный опережающий индикатор (СОИ) возникновения системного банковского кризиса на протяжении уже восьми месяцев подает сигнал о высокой вероятности реализации этого риска. На начало октября значение СОИ составило 0.113, что превышает критический его уровень (0.098). Правда, в течение последних пяти месяцев значение СОИ снижается, хотя пока и не вернулось на уровни ниже критического. Для сравнения: на начало мая значение СОИ составляло 0.138.

Произошедшее в начале этого года превышение сводным опережающим индикатором (СОИ) своего критического порога, судя по динамике входящих в СОИ частных опережающих индикаторов, стало результатом действия следующих факторов:

- снижения (по сравнению с максимальными уровнями накануне геополитического шока) объемов производства, что ограничивало доходы заемщиков и клиентов банков;
- предшествующего длительного периода «переукрепления» рубля, что, при прочих равных условиях, ограничивало прибыли корпоративных заемщиков-экспортеров;
- опережающего роста совокупного объема кредитов населению и предприятиям к ВВП, что означало возрастание долговой нагрузки на доходы экономических агентов.

В дальнейшем первые два фактора исчезли, что привело к некоторому снижению СОИ в последние месяцы. Однако действие третьего фактора - роста уровня долговой нагрузки на доходы экономических агентов - сохраняется.

Означает ли это, что резкое снижение динамики кредитования, вплоть до абсолютного сокращения объемов банковского кредитного портфеля, приведет к устранению риска возникновения кризиса?

Разработанная ЦМАКП система раннего оповещения о макрофинансовых рисках дает на этот вопрос отрицательный ответ. Исходя из методологии построения опережающих индикаторов, после того, как СОИ хотя бы раз вышел за пределы критического порога, на протяжении года с этого момента риск предсказываемого события оценивается как высокий. Содержательно это означает, что в используемую нами систему раннего оповещения имплицитно заложена гипотеза о невозможности бескризисного разрешения ситуации после достижения долговой нагрузкой некоторых пороговых уровней. После этого и затягивание ситуации закредитованности, и искусственное подталкивание кредитного сжатия (например, путем ужесточения денежно-кредитной политики и урезания государственных программ льготного кредитования) приведет к тем или иным эксцессам. В первом случае они произойдут вследствие накопления скрытого проблемного долга, во втором - вследствие падения прибыли банков и снижения стоимости их активов.



#### Индикаторы входа в рецессию

Темп прироста физического объема ВВП за скользящий год октябрь 2022 г. - сентябрь 2023 г. к аналогичному периоду предшествующего года составил +1.5% в соответствии с данными Росстата по II квартал 2023 г. включительно и оценками Минэкономразвития за июль-сентябрь 2023 г.

В начале октября значение СОИ входа российской экономики в рецессию заметно сократилось по сравнению с предшествующим месяцем и достигло отметки 0.08 (для сравнения: предшествующее значение было равно 0.20). Поскольку текущее значение 0.08 находится ниже пороговой отметки 0.18, это означает полное отсутствие тревожных сигналов, которые могли бы указывать на возникновение новой рецессии на горизонте последующих двенадцати месяцев.

Значение СОИ снизилось в октябре под влиянием следующих факторов:

- инерционного фактора (прирост ВВП за предшествующий скользящий год);
- роста значения опережающего индикатора экономической динамики США (в методологии ОЕСD);
- улучшения показателя бизнес-уверенности для России (в методологии ОЕСD);
- снижения вероятности реализации системного банковского кризиса для России (снижение значения СОИ возникновения системного кризиса банковского сектора).

#### Индикаторы системных кредитных рисков

В начале октября 2022 г. сводный опережающий индикатор (СОИ) системных кредитных рисков подавал сигнал высокой вероятности реализации данного вида риска.

Событием, соответствующем реализации этого риска, является увеличение за последующие двенадцать месяцев доли проблемных и безнадежных ссуд в банковском портфеле не менее, чем на 1 п. п. По состоянию на начало октября 2023 г. такого события зафиксировано не было: долю этих категорий ссуд в совокупном портфеле кредитов банков населению и предприятиям можно косвенно оценить в 5.7%, что ниже аналогичного показателя годовой давности на 1.2 п. п. Однако есть основания полагать, что фактическое ухудшение качества кредитного портфеля в предсказанных СОИ масштабах всё-таки произошло.

По данным Банка России, в период с конца марта 2022 г. по начало октября 2023 г. кредитными организациями была проведена реструктуризация кредитных договоров физических лиц на общую сумму свыше 772 млрд. руб. (около 2.4% от совокупного портфеля розничных ссуд российского банковского сектора по состоянию на 1.10.2023), а объем реструктурированной ссудной задолженности юридических лиц (кроме субъектов МСП) превысил 11.4 трлн руб., или 19.4% от совокупного портфеля корпоративных банковских ссуд. Если предположить, что хотя бы 20% ссуд, реструктурированных за последние 1.5 года, впоследствии будут оценены как проблемные и безнадежные, то их доля в совокупном кредитном портфеле составит 8.3-8.4%.

Накоплению кредитных рисков в среднесрочном периоде будет способствовать и замедление динамики кредитования. В соответствии с обновленным прогнозным сценарием развития российской экономики до 2026 г., опубликованным Банком России по итогам очередного заседания по ключевой ставке 27 октября, базовый вариант прогноза предполагает более скромный рост объема требований банковской системы к населению и организациям по итогам 2024 г.: темп прироста совокупного портфеля ссуд физическим и юридическим лицам может составить от 5% до 10% (на 2 п. п. ниже, чем ожидалось еще в сентябре) в сравнении с приростом в размере 17-20% по итогам текущего года.

Как и в предыдущем месяце, в сентябре значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных кредитных рисков оставалось в зоне низкой вероятности реализации риска (0.39 на начало октября при пороговом уровне 0.40). Тем не менее, в соответствии с применяемой нами методологией, вероятность реализации системного кредитного риска будет оцениваться как средняя в течение двенадцати месяцев с момента последнего превышения СОИ пограничного значения «средней» зоны (июль 2023 г.).



#### Индикаторы системных валютных рисков

В октябре индекс валютного давления на рубль (ЕМР) начал сокращаться и достиг отметки 0.88, что свидетельствует о снижении давления в сторону ослабления рубля. Так как значение ЕМР еще больше отдалилось от критического уровня 1.86, то до реализации события валютного кризиса было ещё очень далеко.

Значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных валютных рисков в октябре сохранялось на отметке 0.2, находясь, при этом, ниже критического уровня (0.3). Таким образом, в соответствии с нашей методологией, вероятность реализации валютного кризиса продолжает оцениваться как низкая.

Единственный индикатор, который, несмотря на его снижение за последний месяц, по-прежнему продолжал сигнализировать о возможном повышении вероятности наступления валютного кризиса в ближайшей перспективе, - прирост отношения кредитов к ВВП за скользящий год (его текущее значение составляет 7.8 п. п. при пороговом уровне 5.0 п. п.). Ускоренный рост банковского кредитования может быть связан с финансированием импорта или дебиторской задолженности по экспорту, что, при прочих равных условиях может вести к уменьшению чистых валютных поступлении на внутренний рынок от внешнеторговых операций.

#### Индикаторы системных рисков ликвидности

В начале октября 2022 г. сводный опережающий индикатор (СОИ) системных рисков ликвидности подал сигнал о средней вероятности реализации данного вида риска. Событием, соответствующим реализации этого риска, является отток вкладов физических лиц в размере не менее 1% от совокупного объема розничных вкладов банковского сектора за месяц. Тогда оно по времени в точности совпало с сигналом СОИ

В соответствии с нашей методологией, вероятность реализации системного риска ликвидности оценивалась как средняя в течение двенадцати месяцев с момента превышения СОИ пограничного значения «средней» зоны (т.е. до начала октября 2023 г.). Однако на протяжении всего этого времени значение СОИ «бегства вкладчиков» оставалось нулевым. При этом, темпы прироста розничных вкладов по отношению к аналогичному периоду прошлого года последовательно увеличивались с +3.3% в сентябре прошлого года до +18.1% год спустя. Этому способствовало повышение привлекательности срочных рублевых вкладов благодаря устойчивому росту предлагаемых банками процентных ставок по ним. Рост рублевых остатков средств на счетах и депозитах населения перекрыл снижение остатков средств в иностранной валюте, обусловленное валютными переводами за рубеж, а также конвертацией валютных средств в рубли.

В сентябре прирост средств на счетах и депозитах населения незначительно ускорился по сравнению с августом - до +1.0% с +0.8%. Росли только остатки средств в рублях (+488 млрд, руб., или +1.3%), при этом продолжился переток средств с текущих счетов (-471 млрд, руб., -3.4%) на срочные вклады (+959 млрд, руб., +4,3%) под влиянием повышения предлагаемых банками депозитных ставок. Средства населения в валюте продолжали снижаться - на 0.9 млрд. долл. США (-86 млрд. руб. в рублевом эквиваленте, -2.1%), что могло быть вызвано стремлением «зафиксировать прибыль», конвертировав валюту в рубли по максимальному курсу.

Источник информации: Центр макроэкономического анализа и среднесрочного прогнозирования, http://www.forecast.ru/\_ARCHIVE/Analitics/SOI/SOI\_november\_2023.pdf



#### Основные макроэкономические параметры

Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в октябре 2023 года в 5% после увеличения на 5,2% в сентябре. По итогам десяти месяцев 2023 года, по оценке ведомства, ВВП страны увеличился на 3,2%.

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

По данным Росстата, в октябре 2023 года рост промышленного производства продолжился, при этом его темп замедлился до 5,3% к соответствующему периоду 2022 года после роста на 5,6% в сентябре. По итогам января-октября промышленное производство показывает рост на 3,3%.



Рис. 3. Динамика промпроизводства, % год к году

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\_dannye\_za\_noyabr\_2023/

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в октябре снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» продолжило замедляться и составило 0,1% после падения на 0,7% в сентябре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост в октябре замедлился до 9,5% после 10,9% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь падение в сентябре на 3% сменилось ростом на 1,3%. В сегменте «Водоснабжение» рост выпуска в сентябре составил умеренные 3,5% после околонулевой динамики месяцем ранее.

Табл. 8. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июнь 2023	-2,0	+11,8	+2,2	+3,1
Июль 2023	-1,5	+9,5	+2,7	+8,0
Август 2023	-1,2	+10,3	+2,1	+2,3
Сентябрь 2023	-0,7	+10,9	-3,0	+0,3
Октябрь 2023	-0,1	+9,5	+1,3	+3,5
Январь- октябрь 2023	-1,1	+7,4	+0,2	-2,0

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\_dannye\_za\_noyabr\_2023/



Таким образом, замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в октябре было обусловлено исключительно замедлением положительной динамики в обрабатывающей промышленности. При этом остальные сегменты внесли положительный вклад в общий результат индекса промышленного производства, так как ситуация с динамикой объемов выпуска там улучшилась. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице.

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

Вид продукции	Январь- октябрь 2023	Октябрь 2023 / Октябрь 2022	Январь-октябрь 2023 / Январь-октябрь 2022
Добыча угля, млн тонн	353,0	-0,8%	+0,7%
Природный газ, млрд куб. м	430,0	+7,4%	-9,6%
Сжиженный природный газ (СПГ), млрд куб. м	26,6	-1,1%	-4,0%
Мясо скота, тыс. тонн	3,0	+9,9%	+5,2%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	4,2	-0,7%	+0,1%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	3,8	-1,4%	+9,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	170,0	-3,2%	+ 1,7%
Спецодежда прочая, млрд руб.	42,7	-11,0%	+37,5%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	4,5	-6,4%	-6,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	24,0	+4,5%	+2,1%
Цемент, млн тонн	55,0	+4,0%	+2,5%
Бетон товарный, млн куб. м	57,5	+ 14,7%	+ 12,8%
Прокат готовый, млн тонн	53,9	+ 12,5%	+4,1%
Трубы стальные, млн тонн	11,3	+ 1,4%	+2,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	417,0	+58,4%	+8,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	134,0	+51,0%	+17,6%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\_dannye\_za\_noyabr\_2023/

В добывающем сегменте отметим продолжение умеренного снижения добычи угля на 0,8% (однако темпы снижения замедлились с 1,4% в сентябре), при этом с начала года по-прежнему отмечается слабое увеличение добычи на 0,7%. Динамика добычи природного газа в отчетном периоде оставалась положительной, причем темпы роста ускорились до 7,4% после 1,4-1,5% в августе-сентябре. Тем не менее, по итогам десяти месяцев отмечается падение добычи на 9,6% (сократилась с 11,4% за 9 месяцев). Что касается СПГ, то в последние месяцы объемы его добычи вели себя волатильно: так, в августе добыча падала на 12%, в сентябре - увеличилась на 3,2%, а в октябре объемы добычи вновь снизились (-1,1%). По итогам января-октября добыча снизилась на 4%.

В продовольственном сегменте в октябре динамика выпуска мясной продукции оставалась разнонаправленной. Так, производство мяса скота выросло на 9.9%, а с начала года выпуск увеличился на 5.2%. Производство мяса птицы снизилось на незначительные 0.7%, а по итогам десяти месяцев выпуск показывает околонулевую динамику (+0.1%). Производство рыбной продукции в октябре перешло к снижению на 1.4% после сентябрьского роста на 6.3%, при этом по итогам января-октября темпы роста производства составляют умеренные 9.2%.

В легкой промышленности прекратился рост производства спецодежды - в октябре выпуск снизился на 11% (в сентябре рост составлял 23,8%). За десять месяцев объемы производства спецодежды выросли на



37,5%. При этом выпуск трикотажных и вязаных изделий продолжил снижаться, в октябре сокращение составило 3,2%. Но, тем не менее, с начала года производство этой позиции увеличилось на 1,7%.

Динамика производства стройматериалов в октябре была положительной по большинству основных групп строительных товаров, за исключением керамических кирпичей. Их производство сократилось на 6,4%, а с начала года оно показывает снижение на 6,1%. В остальном, лидером по темпу роста среди строительных материалов остается бетон (+14,7% в октябре, с начала года рост составляет 12,8%), а с наименьшей скоростью увеличивается производство цемента (+4% в октябре, с начала года: +2,5%). В тяжелой промышленности динамика выпуска по всем рассматриваемым позициям также была положительной. Отдельно отметим, что в октябре перешло к росту производство стальных труб (+1,4% после снижения на 1,9% в сентябре, с начала года сохраняется рост на 2,8%). В остальном, производство готового проката выросло на 12,5% после увеличения на 6,4% в сентябре (по итогам января-октября рост выпуска составляет 4,1%). Что же касается выпуска автомобилей, то в октябре сохранились значительные темпы роста производства как по легковым, так и по грузовым транспортным средствам. Так, выпуск легковых авто вырос в октябре на 58,4%, при этом рост с начала года ускорился до 8,1% после 2,7% по итогам девяти месяцев. Что же касается выпуска грузовых авто, то его рост в октябре ускорился до 51% после роста на 45,2% месяцем ранее, а рост с начала года составил 17,6% после увеличения на 14% за январь-сентябрь.

Переходя к финансовым результатам организаций, отметим, что Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам девяти месяцев 2023 в конце ноября. Этот показатель составил 26,07 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 20,97 трлн руб. Таким образом, рост накопленной с начала года сальдированной прибыли значительно ускорился до 24,3% после увеличения на 2,6% по итогам января-августа 2023 года.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже.

Табл. 10. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

Вид продукции	Сальдированный результат в январе-сентябре 2023 г., млрд руб.	Январь-сентябрь 2023 г. / Январь-сентябрь 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+473,9	-15,9%
Добыча полезных ископаемых	+5 035,0	+3,0%
Обрабатывающие производства	+7 252,2	-8,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т.ч.:	+ 1 607,6	> в 2,4 раза
производство, передача и распределение электроэнергии	+ 1 568,7	> в 2,3 раза
Водоснабжение	+63,8	+27,6%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3 422,8	-6,1%
Строительство	+488,4	+80,1%
Транспортировка и хранение, в т. ч.:	+ 1 518,0	+19,4%
ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+44,1	+88,7%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-1,5	-



Вид продукции	Сальдированный результат в январе-сентябре 2023 г., млрд руб.	Январь-сентябрь 2023 г./ Январь-сентябрь 2022 г.
Информация и связь	+745,8	> в 2,2 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+59,6	+8,7%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor dannye za noyabr 2023/

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее — финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность (зафиксирован убыток в 1,5 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Обеспечение электроэнергией, газом и паром (рост в 2,4 раза) на фоне схожей динамики Производства, передачи и распределения электроэнергии. Кроме того, сегмент Информация и связь нарастил свой финансовый результат в 2,2 раза, Строительство — на 80,1%, финрез в Пассажирских перевозках на ж/д транспорте вырос на 88,7%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в Сельском хозяйстве (-15,9%). В Обрабатывающих производствах снижение финреза составило 8,4%. При этом снижение финреза в Оптовой и розничной торговле по итогам девяти месяцев замедлилось до 6,1% после падения на 39,4% за январь-август.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в октябре 2023 года составила 256 млрд руб. после 296 млрд руб. по итогам сентября. По пояснениям Банка России, прибыль снизилась в том числе изза убытков от валютной переоценки на фоне укрепления рубля в пределах 5%, а также из-за отрицательной переоценки ценных бумаг. За десять месяцев 2023 года сектор заработал 2,9 трлн руб. по сравнению с убытком в 416 млрд руб. за аналогичный период 2022 года.

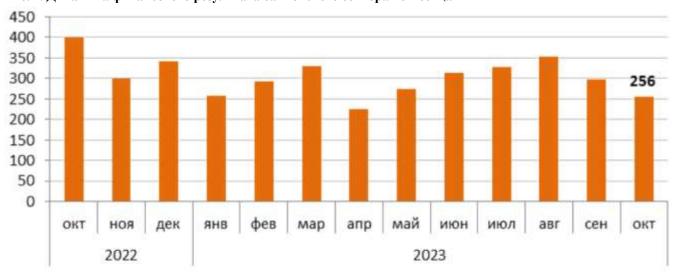


Рис. 4. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\_dannye\_za\_noyabr\_2023/

Банк России в обзоре ключевых тенденций октября 2023 года отмечает, что, несмотря на рост процентных ставок, компании продолжали предъявлять активный спрос на кредиты. Так, за месяц корпоративное кредитование выросло на 2,3% (+1,6 трлн руб.) после увеличения на 2% в сентябре. Заметим, что около трети прироста пришлось на компании, занимающиеся добычей крабов, так как в октябре были проведены аукционы в рамках второго этапа продажи инвестиционных квот на их добычу. Кроме того, около 10%

Финансовый результат, млрд руб.



прироста пришлось на проектное финансирование строительства жилья. Вероятно, компании продолжали наращивать кредитование на фоне ожидания очередного повышения процентных ставок. Что касается ипотечных кредитов, то темпы роста ипотеки в октябре замедлились до 2,9% после рекордных 4,2% в сентябре, что, тем не менее, остается все еще очень высоким уровнем. С начала года прирост ипотечного портфеля составил 27%, что выше аналогичного показателя исключительного 2021 года (+23,7%), когда был зафиксирован предыдущий рекорд по объему выданных ипотечных кредитов. По объему в октябре было выдано 770 млрд руб., что на 19% ниже, чем в сентябре (955 млрд руб.). По состоянию на конец октября объем портфеля достиг 17,6 трлн руб. Снижение объемов выдач ипотеки, скорее всего, было связано с повышением первоначального взноса по льготным программам, ростом ставок по рыночной ипотеке, а также с ужесточением так называемых макронадбавок по наиболее рискованной ипотеке.

Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в октябре его рост продолжил замедляться, увеличившись всего на 1,1% после роста на 1,5% месяцем ранее. Способствовать этому также могло удорожания стоимости кредитования на фоне роста процентных ставок, а также ужесточение макропруденциального регулирования (лимиты на высокорисковые кредиты). В итоге общий объем кредитного портфеля физических лиц на конец октября составил 13,7 трлн руб. после 13,6 трлн руб. месяцем ранее.

Отметим также, что в октябре средства на счетах юридических лиц показали слабую динамику, увеличившись на 0,2% после роста на 0,7% в сентябре. По пояснениям Банка России, динамика корпоративных средств была слабой из-за крупных налоговых выплат, в том числе квартального налога на дополнительный доход нефтегазовых компаний. Что же касается средств населения, то, по данным ЦБ, в октябре прирост средств населения ускорился до 1,4% по сравнению с сентябрем (+1%). При этом граждане активно размещали средства на срочных вкладах ввиду их привлекательности на фоне роста ставок, в то время как остатки на текущих счетах сокращались. На конец октября размер средств населения составил 41,3 трлн руб. Ускорение темпов роста объема средств населения на банковских счетах может свидетельствовать о некотором ограничении потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в ноябре 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,20-0,42%. За весь ноябрь рост цен составил 1,11% (в ноябре прошлого года инфляция составила 0,37%). С начала года по состоянию на 1 декабря 2023 года потребительские цены выросли на 6,64% (за январь-ноябрь 2022 года рост цен составлял 11,07%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец ноября инфляция ускорилась до 7,5% по сравнению со значением в 6,7%, которое наблюдалось месяцем ранее.

Табл. 11. Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

Месяц	2022	2023
Август	-0,52%	0,28%
Сентябрь	0,05%	0,87%
Октябрь	0,18%	0,83%
Ноябрь	0,37%	1,11%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\_dannye\_za\_noyabr\_2023/

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на снижение средней цены на нефть по итогам ноября до уровня в 83 долл. за баррель после 91 долл. месяцем ранее, средний курс рубля за месяц значительно укрепился. Так, среднее значение курса доллара в ноябре составило 90,4 руб. после 97,1 руб. месяцем ранее. При этом на конец ноября его значение снизилось до 88,9 руб. после 93,2 руб. месяцем ранее. Вероятно, укрепление рубля поддержала продажа экспортерами валютной выручки в рамках подписанного ранее указа. Напомним, сейчас крупнейшие экспортеры должны возвращать в страну не менее 80% валютной выручки, а 90% из поступившей на российские счета валюты – продавать.



Табл. 12. Динамика официального курса доллара США в 2023 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Август 2023	91,0	95,9	95,3
Сентябрь 2023	95,9	97,4	96,6
Октябрь 2023	97,4	93,2	97,7
Ноябрь 2023	93,2	88,9	90,4

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\_dannye\_za\_noyabr\_2023/

Переходя к анализу внешней торговли страны, отметим, что Банк России вернулся к публикации помесячных данных о денежной оценке экспорта и импорта товаров, а также сальдо торгового баланса. При этом Росстат не возобновил предоставление данных о динамике экспорта и импорта в разрезе основных товарных позиций. Тем не менее, раскрытые данные ЦБ помогут составить представление о динамике сальдо торгового баланса за последние два года.

200% 40 180% 35 160% 30 140% 25 120% 100% 20 80% 15 60% 10 40% 5 20% 0% май MINH февраль март октябрь декабрь февраль октябрь ноябрь декабрь январь anpene ИЮЛЬ эснтя брь ноябрь нварь ИЮЛЬ сентябрь MINH aBrycr anpene сентябрь aBryct Сальдо внешней торговли, млрд долл. (пр.шк.) -Экспорт, % к соотв. периоду пред. года Импорт, % к соотв. периоду пред. года

Рис. 5. Динамика экспорта и импорта товаров РФ

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\_dannye\_za\_noyabr\_2023/

На графике выше видно, что динамика импорта с начала текущего года опережала динамику экспорта, а к концу первого квартала — значительно оторвалась от нее и ускорила темпы роста, что создало предпосылки для давления на курс рубля. При этом, как можно видеть, по последним данным, сальдо внешней торговли оставалось положительным во всех месяцах на протяжении I-III кварталов 2023 года.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться именно платежным балансом (денежными потоками от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В середине ноября Банк России опубликовал оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам января-октября 2023 года.

Положительное сальдо счета текущих операций в первые десять месяцев 2023 года снизилось в 3,9 раза по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до \$53,8 млрд. ЦБ поясняет, что снижение профицита счета текущих операций произошло вследствие уменьшения положительного сальдо торгового баланса в 2,6 раза до \$104 млрд из-за сокращения экспорта при увеличении импорта товаров. Что же касается баланса услуг, то дефицит по этой статье расширился на 55,7% до \$27,1 млрд за счет снижения объема предоставленных нерезидентам прочих услуг, а также роста импорта услуг по статье «Поездки» (выездного туризма). Говоря об объеме золотовалютных резервов по состоянию на начало декабря, на годовом окне их объем увеличился на 4,4% до \$592,35 млрд.



#### Выводы:

- ВВП в октябре вырос в годовом выражении на 5%, как и месяцем ранее. При этом по итогам января-октября 2023 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 3,2% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в октябре 2023 года в годовом выражении выросло на 5,3% после увеличения на 5,6% месяцем ранее. За 10 месяцев 2023 года промпроизводство увеличилось на 3,3%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-сентября 2023 года составил 26,07 трлн руб., продемонстрировав рост на 24,3% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе по итогам октября прибыль составила 256 млрд руб. после 296 млрд руб. месяцем ранее. С начала 2023 года кредитные организации заработали 2,9 трлн руб.
- На потребительском рынке в ноябре 2023 года цены выросли на 1,11% после увеличения на 0,83% в октябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция ускорилась до 7,5% после 6,7% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в ноябре 2023 года снизилось до 90,4 руб. после 97,1 руб. месяцем ранее. При этом на конец ноября курс доллара снизился до 88,9 руб. на фоне продажи валютной выручки крупнейшими экспортерами;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам десяти месяцев 2023 года упало в 3,9 раза до \$53,8 млрд по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо торгового баланса снизилось в 2,6 раза до \$104 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 декабря 2023 года на годовом окне увеличился на 4,4% и составил \$592,4 млрд.

Источник обзора: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor dannye za noyabr 2023/

# 3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

- 1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты):
- 2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- 3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- 4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- 5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими



предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от целевого назначения (сегменты рынка). Таким образом, классификацию рынка недвижимости можно проиллюстрировать в виде следующего рисунка.

Рис. 6.Классификация зданий по целевому назначению



Оцениваемые объекты относятся к коммерческой недвижимости (офисное назначение).

Основные ценообразующие факторы для объектов коммерческой недвижимости:

- 1. Местоположение объекта, в том числе:
- расположение (удаленность) относительно центра города;
- расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- 2. Конструктивные особенности объекта, в том числе:
- площадь объекта;
- планировка объекта;
- этажность;
- материал стен;
- 3. Текущее физическое состояние объекта;
- 4. Прочие факторы, в том числе:
- наличие парковки;
- наличие охраны;
- обеспеченность коммуникациями;
- инфраструктура объекта;
- экологический фактор и др.



# 3.3. Социально-экономическое положение г. Москвы

Табл. 13. Социально-экономическое положение г. Москвы

Показатель	Значение за период	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства		
июнь 2023 года в % к маю 2023 года	102,9	x
январь-июнь 2023 года в % к январю-июню 2022 года	108,6	x
Оборот организаций, миллионов рублей	31882462,9	97,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	106819,0	9,3
обрабатывающие производства	4448996,5	91,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	514923,1	117,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	103166,3	99,9
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	278,0	84,0
молоко, тонн	2033,4	88,1
яйца, тыс. штук	281,3	73,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
июнь 2023 года в % к маю 2023 года	100,66	x
июнь 2023 года в % к июню 2022 года	103,10	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за май 2023 года, рублей	127327,1	111,8
май 2023 года в % к апрелю 2023 года	92,7	x
за январь-май 2023 года	127792,4	106,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2023 года, рублей	154510,5	112,3
май 2023 года в % к апрелю 2023 года	92,8	x
за январь-май 2023 года	156166,7	106,8
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в июне 2023 года, рублей	7303,27	101,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2023 года, человек	24826	95,1



Показатель	Значение за период	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2023 года, в процентах	0,3	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	5370,1	116,1
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за июнь 2023 года, миллионов пассажирокилометров	389,1	103,5
за январь-июнь 2023 года	2364,6	103,8
июнь 2023 года в % к маю 2023 года	97,8	x
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2023 года, тысяч рублей	37545	93,7
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за январь-июнь 2023 года	2966824,0	96,8
за июнь 2023 года	520806,3	102,4
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за январь-июнь 2023 года	19440764,6	114,2
за июнь 2023 года	3733576,4	110,6
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2023 года		
миллионов рублей	418450,9	105,9
уровень запасов, дней торговли	30	103,4
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за январь-июнь 2023 года	254557,6	120,1
за июнь 2023 года	41295,0	95,5
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-июнь 2023 года	1497066,7	108,5
за июнь 2023 года	271198,1	102,9
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	764501,6	116,7
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	3299,1	109,8
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
дошкольные образовательные организации, мест	4548	167,5
общеобразовательные организации, ученических мест	9125	312,0
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	2890	317,6
больничные организации, коек	380	155,1
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	2	-



Показатель	Значение за период	К соответствующему периоду предыдущего года, %
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м.	800	-

Источник информации: https://mosstat.gks.ru/folder/64645

# 3.4. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы

#### Основные выводы

- Объем ввода офисов в 2023 г. составил 279,8 тыс. м2.
- Доля вакантных площадей на конец 2023 г. снизилась до 12,4% в офисах класса А и 6,9% в офисах класса В, зафиксировано годовое и квартальное снижение.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам 2023 г. составили 26 303 руб./м2/год в классе А и 18 276 руб./м2/год в классе В.

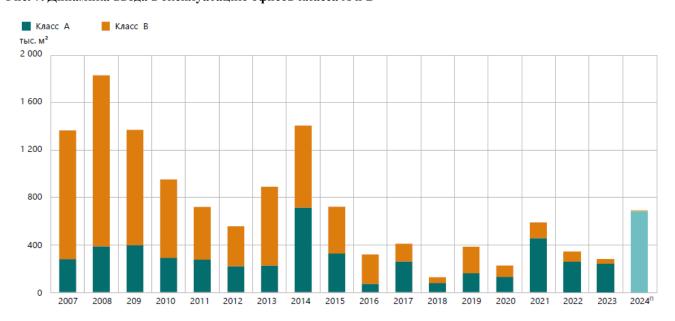
#### Предложение

Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2023 года составил более 18,2 миллионов квадратных метров, из них 5,6 млн относятся к классу A, а 12,7 млн – к классу B.

В 2023 году разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 279 763 квадратных метра, это на 19% меньше, чем результат 2022 года. Крупнейшими объектами среди них являются БЦ «Парк Легенд», класс А (41 873 м2), кластер «Нагатино i-Land» на проспекте Лихачева (30 059 м2), DM Tower (27 125 м2). Более 30% годо-вого объема было введено за период IV квартала 2023 (92 372 м2). Большая часть введенного объема (76%) была построена для последующей продажи.

В 2024 году к вводу планируется более 708 000 квадратных метров офисной недвижимости, 91% придется на поме-щения класса А. Большая часть про-гнозируемого ввода будет предлагать-ся к реализации в формате продажи (62%), в формате аренды – 6%; 32% прогнозируемого объема составят про-екты BTS или те, которые арендованы/куплены единым лотом еще до ввода.

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



Источник информации: NF Group Research, 2024



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

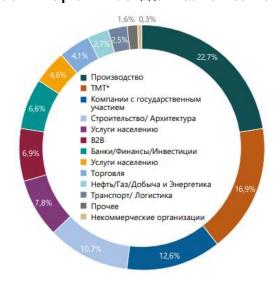


Источник информации: NF Group Research, 2024

#### Вакантность

Большая часть введенных в 2023 году объектов была реализована частично полностью до ввода, на спекулятивный рынок вышло только 35% объема нового строительства. Вследствие небольшого объема новых на рынке площадей и высокого спроса на офисы вакантность в классе А снизилась на 0,6 п. п. (до 12,4%) и на 0,6 п. п. в классе В (до 6,9%). Общая вакантность офисных помещений сократилась до 8,6%, на рынке остаются свободными около  $691\ 000\ \text{м2}$  офисных площадей класса А и около  $871\ 000\ \text{м2}$  класса В. В целом тренд на снижение вакантности наблюдался в течение всего года, однако докризисные показатели -9,5% и 5,6% в классе А и В - пока не достигнуты.

Рис. 9. Распределение аренд купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Источник информации: NF Group Research, 2024

#### Cnpooc

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за год оказался положительным и составил порядка 350 000 м2 по сравнению с отрицательным показателем (-101 600 м2) в 2022 году.



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, в III и IV квартале показатель составил 202 тыс. м2 и 113 тыс. м2 соответственно.

Ограниченный объем ввода с реализованными площадями, не добавившими новой вакантности на рынок, а также высокий уровень спроса вывели чистое поглощение в положительные значения. В 2023 году значительную долю спроса на офисные помещения формировали компании производственного сектора (22,7%), ТМТ-сектора (16,9%), а также компании с участием государственного капитала (12,6%). За год структура лидеров поменялась незначительно: в 2022 году лидировали компании производственного и ТМТ-секторов (19,8% и 15,8%), а также сектор финансовых организаций с долей 13,2%. Компании с участием госкапитала занимали шестую строчку с долей 7,6% от общего объема.

Рис. 10. Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока

Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 11. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве 2023 г.

Офисное здание	Объем сделки, м²	Компания	Тип сделки
iCity	47 000	Правительство Москвы	Продажа
Orbital MNF	27 271	Конфиденциально	Продажа
БП Останкино, к. 2	20 132	Евромир Групп	Продажа
БП Останкино, к. 5	17 479	AO BAPTOH	Продажа
Ducat Place II	14 249	Университет Тинькофф	Аренда
<ol> <li>Садовая ул., 8с1 нигова</li> </ol>	13 740	Частный инвестор	Продажа
ОКО Фаза II	13 396	Россельхозбанк	Продажа
БП Аврора	13 000	Яндекс	Аренда
Alcon III	11 071	Частный инвестор	Продажа
Чемпион Парк	10 000	Доширак	Продажа

Источник информации: NF Group Research, 2024

## Коммерческие условия

По итогам 2023 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла по сравнению с концом 2022 года на 1,0% и составила 26 303 руб./м2/год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В она выросла на 4,0% и составила 18 276 руб./м2/год. Динамика ставок в течение года была связана в основном с фактом «вымывания» менее дорогого предложения, курсовой разницей и появлением новых офисных площадей на рынке.



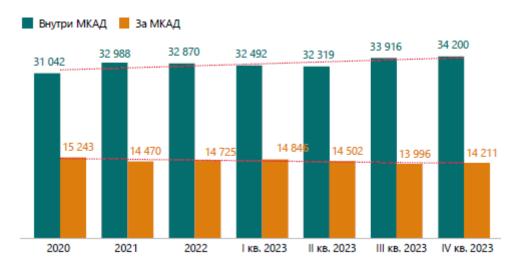
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах также выросла и на конец декабря составила 44 311 руб./м2/год, что оказалось на 2,4% выше ставки конца 2022 года.

Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора по аренде офисов составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–8%.

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.

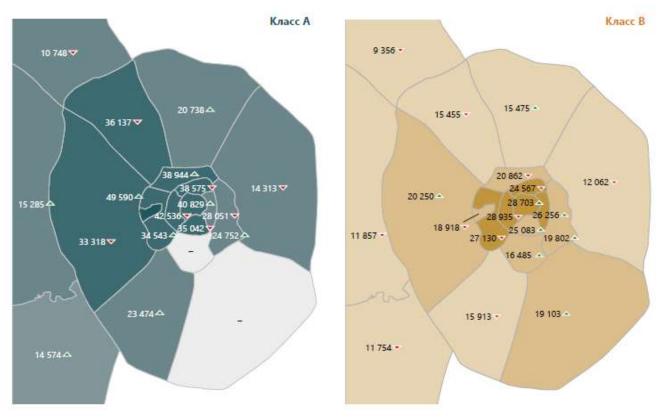
Рис. 12. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А по зонам, номинированных в российских рублях



Источник информации: NF Group Research, 2024

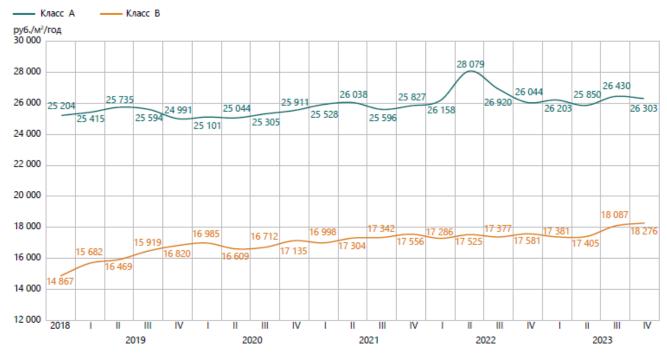


Рис. 13. Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год



Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 14. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В



Источник информации: NF Group Research, 2024



# Рынок продажи 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 1,5 млн м2 на конец 2023 года.

Общий объем офисов на продажу составляет 429,6 тыс. м2. Средневзвешенная цена продажи офисов составляет 360 357 руб./м2/год (с учетом НДС, если применимо).

В 2023 году более 403 тыс. м2 было реализовано в продажу (как в новых строящихся объектах, так и в построенных). При этом объем сделок превысил результат 2022 года более чем в 2 раза. Основной спрос пришелся на небольшие сделки 100-300 м2 (по количеству сделок), в то время как по объему сделок лидирует сегмент 1-3 тыс. м2 офисных площадей.

По проектному объему офисных площадей лидером является девелопер STONE, в рамках портфеля которого 380,4 тыс. м2 офисов (7 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 371,7 тыс. руб./м2\*\*. Вторым по объему является MR Group: совокупный проектный объем составляет 237,4 тыс. м2 (2 проекта), средневзвешенная запрашиваемая цена – 635,8 тыс. руб./м2\*\*. Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК «Пионер»: совокупный проектный объем составляет 180,2 тыс. м2 (4 проекта), а сред-невзвешенная запрашиваемая цена – 257,2 тыс. руб./м2.

Проектный объем офисов, м² Средневзвешенная цена по портфелю, руб/м² (с учетом НДС, если применимо) 635 818 371 653 350 000 380 400 304 808 269 047 257 172 170 333 237 383 180 169 142 089 39 688 91 320 34 067 79 595 62 000 STONE MR Group ГК Пионер A101 Автотех/ РБ-парк **KR** Properties Forma Vesper УК ФИН-Партнер (Парк Легенд)

Рис. 15. Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам

\*Данные представлены на декабрь 2023 г.

Источник информации: NF Group Research, 2024

# Прогноз

В 2024 году ввод новых объектов может составить более 700 тыс. м2, где более 90% будут являться проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне СК-ТТК (43%) и ТТК-МКАД (41%). По итогам 2024 года показатель вакантности может составить 11-12% в классе A и 6.9-7.0%в классе В. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А могут составить порядка 27 000



руб./м2/год (без учета операционных расходов и НДС) и 18 500 руб./м2/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при стабильном внешнем фоне).

Источник обзора: https://media.kf.expert/lenta\_analytics/0/700/NF%20Group\_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0% BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0.%202023\_rus.pdf?\_gl=1\*hyubjx\*\_ga\*Nzk3NDk1MzM5LjE2OTIyMDA2NDg.\*\_ga\_202TG0TXRL\*MTcwOTAzMzgz Ni42LjAuMTcwOTAzMzgzNi42MC4wLjA.

# 3.5. Обзор рынка нежилых зданий г. Москвы

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

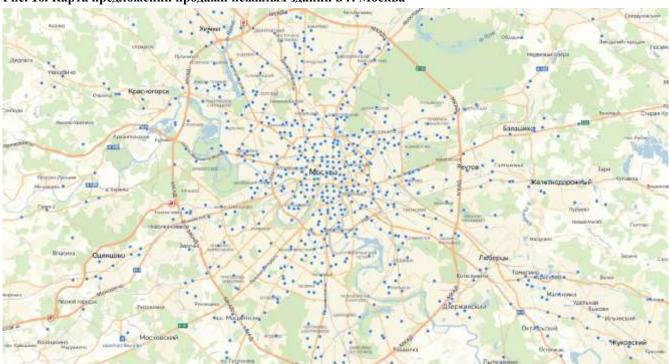


Рис. 16. Карта предложений продажи нежилых зданий в г. Москва

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

<b>№</b> п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
1	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/298128167
2	Продажа здания	Москва, Институтский переулок, 2/1	3893,0	452 755 900,00	116 300,00	+79150275058	м. Достоевская (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293072265
3	Продажа здания	Москва, Строительный проезд, 7Ак28	4004,0	299 900 000,00	74 900,10	+79637525328, +79670208858	м. Тушинская (8 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/298016376
4	Продажа здания	Москва, Ленинградский проспект, 80Бк6	3502,0	285 000 000,00	81 382,07	+79645667638, +79670208858	м. Сокол (3 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/297321962
5	Продажа здания	Москва, Ленинградский проспект, 80б	3502,0	286 000 005,00	81 667,62	+79096938025	м. Сокол (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/290598040
6	Продажа здания	Москва, Институтский переулок, 2/1	3893,0	463 759 500,00	119 126,51	+79096938025	м. Достоевская (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293303748
7	Продажа здания	Москва, Очаковское шоссе, 28C3	4800,0	600 000 000,00	125 000,00	+79096938025	м. Давыдково (6 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293922005



№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
8	Продажа здания	Москва, Складочная улица, 1С15	7400,0	749 999 990,00	101 351,35	+79096938025	м. Савёловская (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/288942971
9	Продажа здания	Москва, Милютинский переулок, 18А	4362,0	860 000 000,00	197 157,27	+79096938025	м. Тургеневская (5 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/291768589
10	Продажа здания	Москва, улица Плеханова, 15AC3	10970,0	1 337 191 000,00	121 895,26	+79096938025	м. Шоссе Энтузиастов (18 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/288942906
11	Продажа здания	Москва, улица Наметкина, 10АК1	4444,0	1 457 000 018,00	327 857,79	+79096938025	м. Новые Черёмушки (17 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/288942918
12	Продажа здания	Москва, Скаковая улица, 9	7877,0	1 500 000 000,00	190 427,83	+79096938025	м. Белорусская (13 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/288943299
13	Продажа здания	Москва, переулок Большой Староданиловский, 2с7	6540,0	1 733 100 000,00	265 000,00	+79096938025	м. Тульская (6 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/288943005
14	Продажа здания	Москва, Гостиничная улица, 5	8500,0	630 000 000,00	74 117,65	+79637525328, +79670208858	м. Владыкино (2 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/298591555



№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
15	Продажа здания	Москва, Дорожная улица, 8к1	6731,2	841 400 000,00	125 000,00	+79151577386	м. Южная (5 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/289026804
16	Продажа здания	Москва, Хохловский переулок, 13C1	3123,0	800 000 000,00	256 163,94	+79660615053, +79150590316	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/296642858
17	Продажа здания	Москва, Милютинский переулок, 18A	4362,5	860 000 000,00	197 134,67	+79647113869	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/295395798
18	Продажа здания	Москва, Милютинский переулок, 18A	3299,0	860 000 000,00	260 685,06	+79660615053, +79150590316	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/298452268
19	Продажа здания	Москва, Славянская площадь, 2/5С5	4674,0	1 300 000 000,00	278 134,36	+79160767966	м. Китай-город (2 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/269128111
20	Продажа здания	Москва, Ружейный переулок, 6C1	3697,0	1 600 000 000,00	432 783,34	+79660615053, +79150590316	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/294986603
21	Продажа здания	Москва, Зеленоградская улица, 18А	3024,0	250 000 007,00	82 671,96	+79660614984	м. Ховрино (27 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071664



№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
22	Продажа здания	Москва, Зеленоградская улица, 18А	3024,0	250 000 000,00	82 671,96	+79660625120, +79670208858	м. Ховрино (8 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/298453514
23	Продажа здания	Москва, Строительный проезд, 7Ак28	4004,0	299 999 980,00	74 925,07	+79150275058	м. Тушинская (17 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071492
24	Продажа здания	Москва, Сигнальный проезд, 39	3491,0	299 700 000,00	85 849,33	+79191050554	м. Владыкино (6 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/298277568
25	Продажа здания	Москва, Колодезный переулок, 3C25	5091,0	450 000 006,00	88 391,28	+79660614984	м. Преображенская площадь (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070989
26	Продажа здания	Москва, улица Розанова, 10С1	4424,0	499 999 993,00	113 019,89	+79660614984	м. Беговая (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/297361667
27	Продажа здания	Москва, Дубининская улица, 33Б	3890,0	525 150 000,00	135 000,00	+79167314012	м. Павелецкая (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071177
28	Продажа здания	Москва, улица Ибрагимова, 31к1	6600,0	629 999 964,00	95 454,54	+79660614984	м. Партизанская (19 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070731



№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
29	Продажа здания	Москва, улица Габричевского, 5К1	5475,0	699 995 175,00	127 853,00	+79660614984	м. Щукинская (13 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070835
30	Продажа здания	Москва, Складочная улица, 1С15	7368,0	749 996 088,00	101 791,00	+79660614984	м. Савёловская (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071971
31	Продажа здания	Москва, улица Сокольнический Вал, 1/2С1	4212,0	749 997 144,00	178 062,00	+79660614984	м. Сокольники (21 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070956
32	Продажа здания	Москва, Большая Почтовая улица, 26BC2	13119,0	899 989 638,00	68 602,00	+79660614984	м. Электрозаводская (13 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071306
33	Продажа здания	Москва, Ленинский проспект, 37К1	3420,0	999 707 040,00	292 312,00	+79660614984	м. Ленинский проспект (3 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/298189870
34	Продажа здания	Москва, Севастопольский проспект, 43AK2	5661,0	999 998 667,00	176 647,00	+79660614984	м. Нагорная (4 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070754
35	Продажа здания	Москва, проспект Мира, 16С2	3928,0	1 060 560 000,00	270 000,00	+79660614984	м. Сухаревская (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070863



№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
36	Продажа здания	Москва, шоссе Энтузиастов, 21С1	10701,0	1 100 000 000,00	102 794,13	+79637525328, +79670208858	м. Авиамоторная (9 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/297429868
37	Продажа здания	Москва, Сущевская улица, 27С1	9090,0	1 499 850 000,00	165 000,00	+79660614984	м. Новослободская (7 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070637
38	Продажа здания	Москва, Городская улица, 8	9455,0	1 499 997 930,00	158 646,00	+79660614984	м. Тульская (10 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071551
39	Продажа здания	Москва, Скаковая улица, 9	7889,0	1 499 999 944,00	190 138,16	+79660614984	м. Белорусская (13 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071396
40	Продажа здания	Москва, Береговой проезд, 4/6С3	9928,0	1 547 000 816,00	155 822,00	+79660614984	м. Фили (19 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071480
41	Продажа здания	Москва, шоссе Энтузиастов, 21	10661,0	1 600 000 002,00	150 079,73	+79660614984	Нет данных	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071360
42	Продажа здания	Москва, Шмитовский проезд, 3C1	4626,0	1 793 766 000,00	387 757,46	+79096938025	м. Улица 1905 года (11 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/288942945



№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
43	Продажа здания	Москва, Мосфильмовская улица, 1А	8609,0	1 799 999 938,00	209 083,51	+79660614984	м. Ломоносовский проспект (24 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071259
44	Продажа здания	Москва, Бауманская улица, 11С8	4400,0	1 904 400 000,00	432 818,18	+79660614984	м. Бауманская (6 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293071677
45	Продажа здания	Москва, Большая Андроньевская улица, 17	16159,0	2 423 850 000,00	150 000,00	+79660614984	м. Римская (11 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/293070911
46	Продажа здания	Москва, улица Прянишникова, 5А	4229,0	269 999 997,00	63 844,88	+79096938025	м. Лихоборы (24 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/288943003
47	Продажа здания	Москва, Ленинградский проспект, 80КД	3501,0	286 000 000,00	81 690,95	+79060404641, +79153228423	м. Сокол (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/292162130
48	Продажа здания	Москва, Строительный проезд, 7Ак28	4003,0	300 000 000,00	74 943,79	+79096938025	м. Тушинская (17 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/288943178
49	Продажа здания	Москва, Внуковское поселение, д. Ликова, вл85, ш. Боровское (13 км до МКАД), ш. Киевское (14 км до МКАД)	6000,0	385 000 000,00	64 166,67	+79670293421	м. Аэропорт Внуково (4 мин на машине)	https://www.cian.ru/sale/commercial/296590695



№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Метро	Ссылка на объявление
50	Продажа здания	Москва, улица Зорге, 3С1	3028,0	400 000 000,00	132 100,40	+79096938025	м. Хорошёвская (12 мин пешком)	https://www.cian.ru/sale/commercial/295747779

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.	250 000 000,00	910 280 574,84	2 423 850 000,00
Площадь, кв. м	3 024,00	5 837,59	16 159,00
Цена 1 кв. м, руб.	63 844,88	163 964,94	432 818,18

Источник информации: расчет Оценщиков

В результате анализа рынка нежилых зданий класса В в г. Москва выявлен разброс цен от 63 844,88 до 432 818,18 рублей за 1 кв. м в зависимости от месторасположения, площади, класса здания, качества отделки и прочих факторов. Среднее значение составляет 163 964,94 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 89 894 595,80 руб. Средняя стоимость аренды оцениваемого объекта составляет

23 310,50 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.

 $\Pi B Д = 6806,1 кв. м * 23 310,50 руб./кв. м = 158 653 565,11 руб.$ 

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 = 158653565,11\*(1-0,119) = 139773790,86 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	2223,87	12 613 234,67
Аренда земли (не облагается НДС)	По данным Заказчика	255,74	1 740 592,01
Прочие расходы на обслуживание здания	По данным Заказчика	2672,13	15 155 653,33
Расходы на ремонт	По данным Заказчика	297,4	1 686 778,45
ИТОГО операционные расходы (без НДС)			31 784 509,69

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: <a href="https://zdanie.info/2393/2420/news/11955">https://zdanie.info/2393/2420/news/11955</a>), 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 (SU26224RMFS4), 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

№	Вид риска	Категория	Уровень риска									
фактора	<b>Б</b> ид риски	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									



№ фактора	Duranuana	Категория	Уровень риска									
	Вид риска	риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5	Неполучение планируемых доходов	динамичный	1									
6	Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
7	Криминогенные факторы	динамичный	1									
Количеств	о наблюдений		7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенна	я сумма		7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма взв	Сумма взвешенных факторов											
Количеств	Количество факторов		7									
Средневзвешенная величина		1,0	0%									

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	1,00%
Поправка на ликвидность	6,19%
Ставка дисконта	19,56%

Источник данных: расчеты Оценщика

Таким образом, ставка дисконта, рассчитанная методом кумулятивного построения, составляет 19,56%

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



Параметр	Значение
Время владения объектом, лет	54
Норма возврата капитала, %	1,90%

Источник данных: расчеты Оценщика

Таким образом, HBK = 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	1,00%
Поправка на ликвидность	6,19%
Ставка дисконта	19,56%
Норма возврата капитала	1,9%
Ставка дисконта	21,46%
Долгосрочная инфляция	4,00%
Ставка капитализации для земли	15,56%
Ставка капитализации для недвижимости	17,46%

Источник информации: расчеты Оценщика

В таблице ниже приведен расчет стоимости Объекта оценки.

Табл.22. Расчет справедливой стоимости

Показатель	Значение	
Потенциальный валовой доход, руб.	158 653 565,11	
Эффективный валовой доход, руб.	139 773 790,86	
НДС (20%) от ЭВД, руб.	23 295 631,81	
Операционные расходы, руб.	31 784 509,69	
Чистый операционный доход	84 693 649,36	
Ставка капитализации, %	17,46%	
Стоимость объекта без учета НДС, руб.	485 072 447,67	

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:

 $C \Pi = 485\ 072\ 447,67 * 52385 / 10000 * 0,95 = 241\ 399\ 941,62\ py6.$ 

# 5.1.8. Результаты применения доходного подхода

Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составляет на 29.02.2024 г. (без учета НДС)

241 399 941,62 руб. (Двести сорок один миллион триста девяносто девять тысяч девятьсот сорок один рубль 62 копейки).



# 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., вопервых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, в нем использовались бы уже новые материалы, технологии и машины и оборудование, используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

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

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

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

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

$$C = C3 \times (1 - CH),$$

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:

$$CH = 1 - (1 - H_{_{\phi_{H3}}}) \times (1 - H_{_{\phi_{VHKII}}}) \times (1 - H_{_{BHellih}})$$

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  $(И_{\phi \mu 3})$  – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве техникоэксплуатационных 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 ( $И_{\phi y н \kappa u}$ ) — несоответствие объемно-планировочного или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.



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

## 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:

$$K_{nep} = I_{\partial ama \ oyenkw}/I_{01.01.2016}$$
г. (1)

где

 $I_{\it Дата оценки}$  - коэффициент пересчета на дату оценки 29.02.2024 г. по отношению к ценам на 01.01.1991г., составляющий — 160,808 (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:

K пер. =160,808 / 106,207=1,51

## 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:

$$\Pi\Pi = \sum \left[ \frac{PCi}{(1 + \mathcal{A}\kappa)^t} - \frac{CCi}{(1 + \mathcal{A}o)^t} \right],\tag{2}$$

где

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

ССі – 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	местоположение нелижимости		Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ, %		
			класс	Май 2022 г.	Май 2023 г.	
15.	Москва					
20.	Центр	Элитное жилье	1, 3, «A»	53	52	
$\vdash$	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «B»	48	47	
	Окраниа	OMETHOE MEMBE	1, 5, 45//			
	Середина	Типовое жилье	4, «C-B»	46	40	
	Центр	Торговые комплексы	1, 6,	71	72	
		1	«A, B»			
	Центр	Магазины	1,4	46	53	
			«C»			
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «B»	75	71	
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «B»	55	58	
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «C»	38	34	
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «C»	34	30	
	Центр и основные	Офисы	3, 6, «A»	63	65	
	магистрали					
	Центр и основные	Офисы	3, 6, «B»	57	61	
	магистрали					
	Центр и основные	Офисы	1, «C»	47	52	
	магистрали					
	Середина	Офисы	3, 6, «B»	45	53	
	Окраина	Офисы	3, 6, «B»	38	32	
	Окраина	Офисы	4, 1, «C»	37	31	
	Середина	Склады-терминалы	4, «B»	55	63	
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «B»	59	59	
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «C»	44	45	
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	15	14	
	Центр	Подз. парковки в	1,3	54	51	
		элитных жилых зданиях				
	Середина	Подз. парковки в	1,3	47	44	
		элитных жилых зданиях				
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в	1, 3	44	40	
		элитных жилых зданиях				
	Середина	Гостиницы	3, 6,	36	40	
		3-4 звезды	«B, C»			
	Середина	Типовое жилье	4, «C, B»	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:

$$C_{o\delta} = C_{e\delta} * S * K_{per. 3K.} * K_{nep.} * K_{np.uhs.},$$

$$(3)$$

где

 $C_{\it ed}$  - удельная стоимость единицы сравнения объекта оценки;

S - площадь объекта оценки, кв. м;



 $K_{\mathit{pee.\, 9K.}}$  - регионально-экономический коэффициент;

 $K_{\it nep.}$  - коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве;

 $K_{\it np.\,uhe.}$  - коэффициент, учитывающий прибыль инвестора (заказчика строительства).

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

Табл.24. Результаты расчета восстановительной стоимости оцениваемого сооружения

Наименовани е 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 "Многофункциональны е здания и комплексы" строка таблицы 03.03.000.073	30 658,20	1,060	1,51	1,61	2 038 091 761,28

Источник: Расчет оценщиков

# 5.2.5. Определение износа

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

$$H = 1 - (1 - H_{\phi u s})(1 - H_{\phi n \kappa})(1 - H_{\epsilon n e u}), \tag{4}$$

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	44	т.2
Каркас	0,0		0	т.18
Стены наружные с отделкой	10,0	Мелкие единичные трещины и местные выбоины в керамике	51	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	43	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



Конструкции и виды работ по созданию улучшений	Удельный вес %	Описание дефектов	% износа	№ табл. ВСН 53-86(P)
Прочие конструкции	3,6	Мелкие повреждения металлических обделок и ограждений	44	т.37
Специальные конструкции	11,1	Мелкие выбоины на поверхности плит	44	т.40
Отопление, вентиляция и кондиционирование	17,3	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков.	44	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	43	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	52 990 385,79	44	23 315 769,75	1,26			
Каркас	0,0	0,00	0	0,00	0,00			
Стены наружные с отделкой	10,0	203 197 748,60	51	103 630 851,79	5,59			
Внутренние стены и перегородки	4,0	80 708 433,75	48	38 740 048,20	2,09			
Перекрытия и покрытия	17,3	352 589 874,70	47	165 717 241,11	8,93	50	4,47	7 401 732,36
Кровля	0,7	14 266 642,33	43	6 134 656,20	0,33	50	0,17	10 143,28
Окна и балконные двери	3,7	76 224 631,87	46	35 063 330,66	1,89	50	0,95	331 363,24
Полы	7,4	150 818 790,33	46	69 376 643,55	3,74	50	1,87	1 297 252,62
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	5,7	116 578 848,75	45	52 460 481,94	2,83	50	1,41	741 758,51
Прочие конструкции	3,6	73 575 112,58	44	32 373 049,54	1,75	50	0,87	282 465,37
Специальные конструкции	11,1	227 043 422,21	44	99 899 105,77	5,39	50	2,69	2 689 807,44



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.)
Отопление, вентиляция и кондиционирование	17,3	352 589 874,70	44	155 139 544,87	8,36	50	4,18	6 486 986,81
Водоснабжение и канализация	2,2	44 838 018,75	44	19 728 728,25	1,06	50	0,53	104 905,00
Электроснабжение и освещение	13,4	273 308 105,19	43	117 522 485,23	6,34	50	3,17	3 722 544,71
Слаботочные системы	0,7	13 247 596,45	44	5 828 942,44	0,31	50	0,16	9 157,51
Прочие системы и специальное оборудование	0,3	6 114 275,28	43	2 629 138,37	0,14	50	0,07	1 863,05
Итого	100	2 038 091 761,28		927 560 017,66	50			23 079 979,90

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	40	352 589 874,70	42	120	49 362 582,46
Кровля	30	14 266 642,33	19	120	677 665,51
Окна и балконные двери	30	76 224 631,87	19	40	10 862 010,04
Полы	30	150 818 790,33	19	50	17 193 342,10
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	30	116 578 848,75	19	50	13 289 988,76
Прочие конструкции	30	73 575 112,58	19	30	13 979 271,39
Специальные конструкции	30	227 043 422,21	19	20	64 707 375,33
Отопление, вентиляция и кондиционирование	30	352 589 874,70	19	30	66 992 076,19
Водоснабжение и канализация	30	44 838 018,75	19	30	8 519 223,56
Электроснабжение и освещение	30	273 308 105,19	19	15	103 857 079,97
Слаботочные системы	30	13 247 596,45	19	20	3 775 564,99
Прочие системы и специальное оборудование	30	6 114 275,28	19	20	1 742 568,46
Итого					354 958 748,76



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.	2 038 091 761,28	
Восстановительная стоимость исправимого физического износа, руб.	23 079 979,90	
Восстановительная стоимость неисправимого физического износа в короткоживущих элементах, руб.	354 958 748,76	
Итого	1 660 053 032,63	
Действительный возраст здания, лет	47,0	
Общая физическая жизнь здания, лет	100	
Неисправимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	780 224 925,34	

Источник информации: расчет Оценщиков

Расчет физического износа офисного здания представлен ниже в таблице.

Табл.29. Физический износ зданий и сооружений

Физический износ	Руб.
Исправимый	23 079 979,90
Неисправимый (короткоживущие элементы)	354 958 748,76
Неисправимый (долгоживущие элементы)	780 224 925,34
Итого Физический износ	1 158 263 653,99

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 аналогфункциональное 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	1 158 263 653,99
Функциональное устаревание	0,00
Внешнее устаревание	0,00
Итого: совокупный износ	1 158 263 653,99

Источник: расчет Оценщиков

Таким образом, совокупный износ оцениваемого здания, составляет 1 158 263 653,99 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	2 038 091 761,28
Совокупный износ	1 158 263 653,99
Стоимость замещения Объекта, без учета НДС	879 828 107,29

Источник: расчет Оценщиков

Таким образом, стоимость улучшений, составляет 879 828 107,29 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:

 $C_{3y} = C_{3x} * / 0.83 - 1 - C_{3x} = 879828107 / 0.83 - 879828107 = 180205757 py6.$ 

# 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	879 828 107
Стоимость права аренды земельного участка	180 205 757
Справедливая стоимость нежилого здания с учетом земельного участка, без учета НДС	1 060 033 864

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:

PД = PИ \* PД \* K, 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:

 $C \Pi = 1\ 060\ 033\ 864 * 52385 / 10000 * 0,95 = 527\ 533\ 802,78\ py6.$ 

# 5.2.10. Результаты применения затратного подхода

Стоимость Объекта оценки, полученная с применением затратного подхода, составляет на 29.02.2024 г. (без учета НДС)

527 533 802,78 руб. (Пятьсот двадцать семь миллионов пятьсот тридцать три тысячи восемьсот два рубля 78 копеек).



# 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 куплипродажи 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 «Инкомнедвижимость» (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 объектаманалогам.

# 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

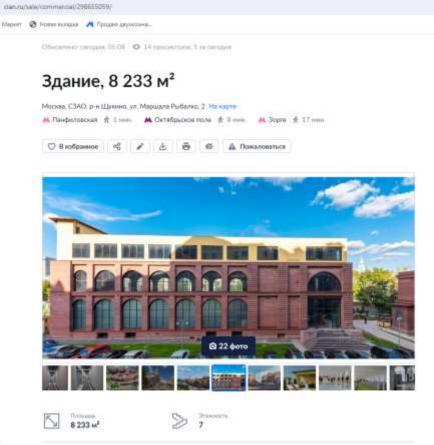
Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		+7 909 693-80-25
Местоположение		Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Рыбалко, 2
Цена предложения на продажу	руб.	1 834 869 938
Общая площадь	КВ.М	8233
Стоимость 1 кв. м	руб.	222 867,72
Условия продажи		Рыночные
Дата предложения		Февраль 2024 г.
Качество строений		Хорошее, качественная отделка
Наличие охраны		Есть
Коммуникации		Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение, оптико-волоконная связь.
Дополнительные улучшения		Нет



Наименование	Ед. изм.	Описание
Функциональное назначение		Офисный центр
Права на здания		Собственность
Права на землю		Долгосрочная аренда (49 лет)

Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/298655059/

# Рис. 17. Источник информации об аналоге№1



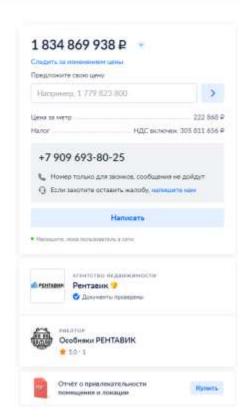




Табл.33. Описание объекта-аналога №2

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		+7 909 693-80-25
Местоположение		Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 16С2
Цена предложения на продажу	руб.	866 485 908
Общая площадь	KB.M	3 924
Стоимость 1 кв. м	руб.	220 817,00
Условия продажи		Рыночные
Дата предложения		Февраль 2024 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/288943138/

# Рис. 18. Источник информации об аналоге №2

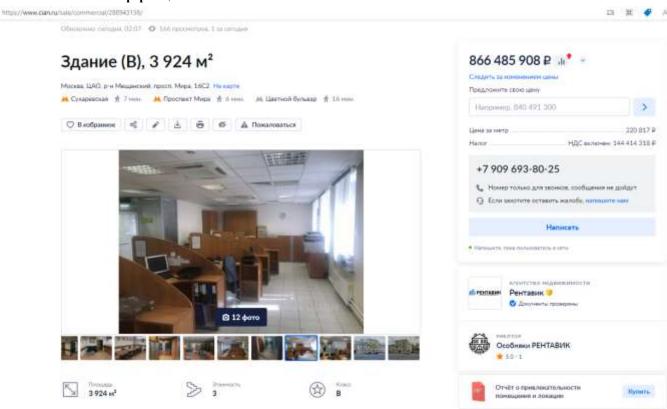


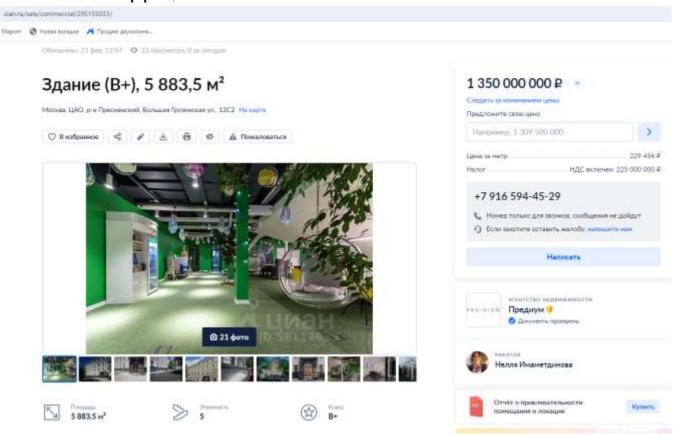


Табл.34. Описание объекта-аналога №3

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		+7 916 594-45-29
Местоположение		Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2
Цена предложения на продажу	руб.	1 350 000 000,00
Общая площадь	кв.м	5 884
Стоимость 1 кв. м	руб.	229 455,26
Условия продажи		Рыночные
Дата предложения		Февраль 2024 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/295155033/

# Рис. 19. 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.		1 834 869 938,00	866 485 908,00	1 350 000 000,00
Общая площадь	кв.м	6806,1	8233	3924	5 883,5
Стоимость 1 м.кв. общей площади объекта с учетом НДС			222 867,72	220 817,00	229 455,26
Корректировка на условия продажи	%		-20%	-20%	-20%
Стоимость 1 м.кв. общей площади объекта, без НДС	руб.		185 723	184 014	191 213
Корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена			171 422,42	169 845,08	176 489,33
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		171 422,42	169 845,08	176 489,33
Дата предложения			Февраль 2024 г.	Февраль 2024 г.	Февраль 2024 г.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		171 422,42	169 845,08	176 489,33



# Описание процесса оценки Объекта

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение		15 мин. пешком от м. Ул. 1905 года	Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Рыбалко, 2	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 16С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		171 422,42	169 845,08	176 489,33
Общая площадь	кв.м	6806,1	8233	3924	5883,5
Корректировка	%		2,6%	-7,1%	-1,9%
Скорректированная цена	руб.		175 817	157 850	173 103
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.		175 817,21	157 849,58	173 102,98
Коммуникации		Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		175 817,21	157 849,58	173 102,98
Функциональное назначение		Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		175 817,21	157 849,58	173 102,98
Обременения		Наличие заключенных договоров аренды	Здание заполнено арендаторами.	Здание заполнено арендаторами.	Здание заполнено арендаторами.

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



# Описание процесса оценки Объекта

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		175 817,21	157 849,58	173 102,98
Совокупная корректировка			0,75	0,65	0,70
В % от цены предложения			21,11	28,52	24,56
Весовой коэффициент			0,322	0,345	0,333
Стоимость 1 м.кв. общей площади объекта	руб.	168 714,54			
Стоимость объекта, без учета НДС	руб.	1 148 288 014,72			

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 февраль 2024 года - корректировка не проводилась.

4. Корректировка на местоположение.

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

5. Корректировка на общую площадь.

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

Корректировка определяется по следующей формуле:

K масш $T = (Soo/Soa)^{K}$ ,

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 ОЦЕНЦИКА 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.

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

S – стандартное отклонение;

 $x_i$  - i-й элемент выборки;

 $x_{\rm cp}$ - среднее арифметическое выборки;  ${\bf n}$  - 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  $\mu$ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

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

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	175 817,2	157 849,6	173 103,0
Средняя величина (Х)	168 923,26		
Медиана ряда равна	173 102,98		
Среднеквадратичное отклонение (Sx)	9 685,63		
Отношение Sx/X	5,73%		

Источник информации: расчет Оценщика

Коэффициент вариации составил 5,73%, 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:

 $C \Pi = 1 \ 148 \ 288 \ 014,72 \times 52385 / 10000 \times 0,95 = 571 \ 454 \ 142,69 \text{ py6}.$ 

# 5.3.9. Результаты применения сравнительного подхода

Справедливая стоимость объекта, полученная с применением сравнительного подхода, составляет на 29.02.2024 г. (без учета НДС):

571 454 142,69 руб. (Пятьсот семьдесят один миллион четыреста пятьдесят четыре тысячи сто сорок два рубля 69 копеек)



# 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 0,10.

Затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития. Рыночная стоимость больше в разы, чем стоимость нового строительства рассчитанного с помощью затратного подхода. И покупатель, и продавец совершенно не будут ориентироваться на затратный подход. Зачастую инвесторы, просто не обращают на затратный подход внимания, поэтому ему присваивается вес 0,20.

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.	Bec
Доходный	241 399 941,62	0,10
Затратный	527 533 802,78	0,20
Сравнительный	571 454 142,69	0,70
Согласованная стоимость	529 664 654,60	

Источник информации: расчет оценщиков

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

С учетом округления до десятков тысяч рублей, справедливая стоимость Объекта оценки в соответствии с МСФО 13 составляет на 29.02.2024 г. (без учета НДС)

529 660 000,00 руб. (Пятьсот двадцать девять миллионов шестьсот шестьдесят тысяч 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 права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г., по состоянию на 29.02.2024 г. составляет (без учета НДС)

529 660 000,00 руб. (Пятьсот двадцать девять миллионов шестьсот шестьдесят тысяч рублей 00 копеек).

Оценщик

Бурдюгов В.В.

Оценщик

Григорян Г.Р.

29 февраля 2024 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» (POO).

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, л. 6/19, стр. 1, Москва, 101000 тел. (495) 917-15-24, фикс (495) 983-40-20 e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

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

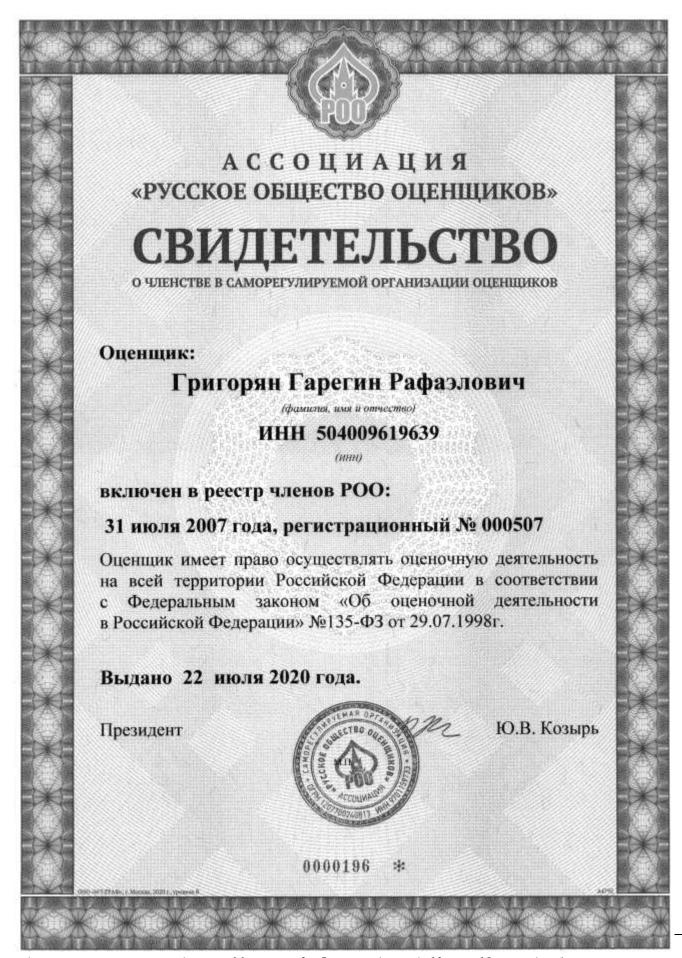
Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	POO
Место нахождения некоммерческой организации	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2A
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный 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

Саш — 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 E-mail: info@sroroo.ru Web: www.sroroo.ru ⊠ 107078, г. Москва, а/я 308



ТЕ G ▼ VA Ассоции рованный член Европейской группы ассоциаций осинщиков (ТЕGoVA)





### Выписка

# из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

# Григоряна Гарегина Рафаэловича

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович

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:

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

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 17 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 дисциплинарных взысканий: За последние 2 (два) года мер дисциплинарного воздействия не применялось.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 января 2024 г.

Дата составления выписки 29 января 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



# Ренессанс.

СТРАКОВАНИЕ

# 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. 121.

Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Григорян Гарегин Рафаэлович,

ласпорт 46 16 378867, выдан 26 10 2016г. ТП № 2 Межрайонного ОУФМС России по Москраской объ 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 дазы включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором

Пописом).

Страхование, обусловленное настоящим Договором (Погисом), распространяется на страховые случам происыедшие после 00 часов дня, спедующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счит Строховщико страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала дейстаия настоящего Договора (Полика), 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!

PETPOAKTUBHASI JIATA:

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 Правилани страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. фалее — 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)

Страковой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 42. Правил

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;

1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной. деятельности.

случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования

10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и по всем

страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Пописа).

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового

Не установлена

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО

покрытия:

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:

СТРАХОВАЯ СУММА

(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): ФРАНЦИЗА

(БЕЗУСЛОВНАЯ): СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. порядок оплаты:

5.950,00 (Пять тысяч девятьсот гитьдесят) рублей.

Страховая премия подлежит оплате ОСО «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 страковой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Превыл стракования.

- Форма, порядок и срок осуществления страковый выгитать предусмотрены разделом 10 и 11 Привил стракования.
 - Подписыван настоящий Договор Втолис! стракования Стракования подписредают, что
- получет. Правила стракования ответственности оценцива АО «Трутпа Речессан». Стракованием, увигродовные. Примахом (сперального
авресторы № 181 гот «Ста ослебря 2019г, оценсиван, согласан с ними и обязуется их выполнять.
- в поличен объеме получил винформации, подкурстатренную опучательную стандарта защиты прав и интереков физическия и
средическия лиц. — толучателей физическия услук, оказываетных членами саморелутируельных организаций, объединенных страковые
организации, уга. Решением ХЕН ЦБ РФ. Прогоком ог 9 автуста 2018 г. № КРКМНТ-24.
 - согласано опучаствлять вызмусирейстине со Страковщемом путим обращуения в офисы Страковщика, посредствим понтовой и телефонной связу,
а также иными способыми в случаях, специально предусмотренных Правилими страхования.
 - согласан опучает по деросам, телефонам, указанным в
настоящем Договоре Колиной.

частоящем Договоре (Полисе). настоящем договоре Екольков. Отражовщима, в которых осуществляется приеме документов при наступлении стражовых случаев и нечах обращений, а также о случаем и порядке приеми документов в электронной форми, размещаета на официальном сийте Стражовщика и может быть, получены при обращении по этелефонате Стражовщика, указаннями в настоящем Договоре (Поляков).

- Упосвит стражования, не отоворовные настоящим Договором (Поляков).

- Ипосвит стражования на нему, регламентизуются действующем компениями в нему, регламентизуются действующем заменность.

СТРАХОВЩИК:

ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

Teo Coropenas AC От Страховщика: Доверенность №2022/72 в 05.03.2022 г.)

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Григорян Гарегин Рафаэлович

buyers /

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







# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ в области оценочной деятельности 20 24 г. « 19 » No 035663-1 января Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Бурдюгову Вячеславу Владимировичу выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от « 19 » 2024 г. № 331 января Директор Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 19 » января 2027 г.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

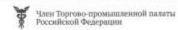
# АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

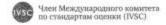


ОГРН 1207700240813 ИНН 9701159733 ⊠ 107078, г. Москва, а/я 308 E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 Факс: (499) 267-87-18



ТЕСОVA Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценциков (ТЕGoVA)





# Выписка

# из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

# Бурдюгова Вячеслава Владимировича

(Ф.И.О. заиметеля или полное наименование организа

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(OHO meneral)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №035663-1 от 19.01.2024. Оценка недвижимости, действителен до 19.01.2027

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 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 дисциплинарных взысканий: За последние 2 (два) года мер дисциплинарного воздействия не применялось.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 января 2024 г. Дата составления выписки 29 января 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



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. 121. Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.

CTPAXOBATERIS

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

Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на стражовые случай, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или постугления на расчетный счет Страховицика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия

настоящего Договора (Пописа).

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.

УСПОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора N°181 от 103» 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 аступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

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

страхования.

выгодоприобретатели:

Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:

 заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключён трудовой договор;

иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ

исключения из СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования 1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА

UNIMUT OTBETCTBEHHOCTU):

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):

5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.

страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса). Не установлена

Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в

10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и по всем

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, порядок оплаты:

ОГОВОРКИ

срок до «28» июня 2023 года.

Настоящий Договор (Попис) составлен в г. Москва «14» июня 2023 года.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И

Настоящим договор (полис) составлен в т. Москва «14» июня 2023 года.

- Форма, порадок и срок осуществения страховой выплаты предускотрень разделом Тои 11 Правки страховачия.

- Подгисьмая настоящий договор Втолиф страхования Страхования подгвержает, что

- получил Правкия страхования ответственности оценцика АО «Группа Ренессаи». Страхование», утвержденные Приказом Генерельного

директоря МРЗВ от «20» союбре 2019г, опнакомень, солжеет с ними и обязуетсями выстанить.

- в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 21.2. Базового станцарта защиты прав и интересов физических и организации, и получательно физических инжами с аморенулируемых организации, объединекции страховые организации ути Решенном КСН ЦБ РФ, Протоком от 9 аеусса 2018 г. № Месквани с аморенулируемых организации, объединекции страховые организации ути Решенном КСН ЦБ РФ, Протоком от 9 аеусса 2018 г. № СМОНП-24

- согласен осуществлять взаимодействие со Страховшиком путем обращения в офисы Страховшика, посредствам почтовой и тилефонной связы, а такое изыни способами в случаех, оперативно продусмотренных Правилами страховшика, посредствам почтовой и тилефонам, указанным в

сокласен получать сообщения и уведонлиния от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в астоящем Договоре Полисе).

Унаромация об адресии офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступинным страховых случиев и иных объящений, а также о случайх и порядке приема документов в электронной форме, размещена не официонаном сайте Страховщика и может быть получена при обращения по телефонем Страховщика, указа-тым в настоящем Договоре Поликов.

Устовня страхования, не оговоренные настоящим Договором. Полисом! и Приложениями к нему, регламентируются действующим законацительством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВЩИК:

Андерраиты

Погорелен А.С

ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

Бурдюгов Вячеслав Владимирович

/Погорелая А.С./ От Страховщика: (Доверенность №2022/72 6) 05.03.2022 г.)

зоиние, рисположенное по иоресу.  $\epsilon$ . глоскви, ул. 2-я эвенигорооския, о. 1э, стр. 1э, площиов оовекти оценки: 6806,1 кв.м, с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-057034 от 02.08.2021 г.





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

Номер Договора

001 PIL-637686/2023

Страховшик

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

считяется не вступившим в силу.

Ретроактивный период

после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов отвественности, 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 отвественности, 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

Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одици событнем 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 премня, 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.

Условия страхования

Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страховател» и Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального дирсктора №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 (Гретьим 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 федеразьных 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, заключивлянии 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 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 оценхи, 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 дица, 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:
- Реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц;
- Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Сграхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;
- Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причии наступления страхового случая
- 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 условин, что они были произведены Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) во исполнение письменных указаний Страховшика, 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 оценции заключил трудовой договор 001PIL-637686/2023

2



# Ренессанс.

CTPAXOBAHME

Исключения из страхового покрытия

В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования 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:

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

# АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховиник:

ПАО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН/КПП 7725497022/772501001 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12.

Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзсибанк», Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700

Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com

Страхователь:

мудеручийтер

Bapaladea E. V

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. І. комн. 16.

p/c 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва

к/с 30101810200000000593, БИК 044525593 TCI- 105 646-0462

Стиковщико Досла сеобо (Баранова Е.И., на основания доверенности

No 2012/76 om 05.03.20222

поратив Страуователь:

ackrum ФИO. Ность, осцов уни//полномочий

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

3



# Приложение 2. Копии документов на Объект

Управление Фелеральной службы госупарственной регистратил, каластра и картографии по Москае (ул. Большая Тульская, л. 15)

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

ведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Местоположение установлено стиссительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый эксплуатации помещений в здании под административные цели; эксплуатации помещений в здании под Всего листов выписки административные цели, эксплуатации помещений в здании под административные цели Денартамент городского имущества города Москвы (представитель правообладателя), Ведення об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" гравообладатель. Департамент городского имущества города Москвы адрес ориентира: г Москва, 2-я Звенигородская ушща, вл 13, стр 15 Всего разделов: 77:01:0004037:1041, 77:01:0004037:3293 вид объекта недвижниости Земельный участок Условный номер M-01-033039 Земли населениых лунктов данные отсутствуют 77:01:0004037:41 77:01:0004037 Всего листов раздела 1:1 304 +/адастровые номера расположенных в пределях земельного внее прискоенный государственный учетный номер татус записи об объекте недвижимости из присвоения кадастрового номера зили разрешенного использования: стка объектов недвижниости: Номер кадастрового квартала лист № 1 раздела дастровая стоимость, руб Голучатель выписки: адастровый номер **естоположение** атегория земель собые отметки: TOTTINGEN MC

	S S	
полное наименование должности	пединев	инициалы, фамминя
	MIL	



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о заретистрированных правах

			Земельный участок	MOL	
			вил объекта недвижниости	ИМОСТИ	
			DEED CODERIG INCIDENTAL	TOTAL CITY	
	Лист № 1 раздела 2 Всего	Всего листов раздела 2: 2	na 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.04	.04.2022r.				
Кадв	Кадастровый немер:	77:01	77:01:0004037:41		
	Правсобладатель (правообладатели).	171	данные о правообладателе отсутствуют	(areae orcyrcraytor	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	фи 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		
160	Ограничение прав и обреженение объекта недвликимостит не зарегистрировано	мости: не зар	житетрировано		
	Отраничение прав и обременение объекта недвижимости	мости	SACCEOUT CLASSIFICATION IN		
	5.1 Butz.	Аренда	ia ia		
	дата государственной регистрации:	40.10	01.04.2022 17:02:35		
	номер государственной регистрации:	77:01	77:01:0004037:41-77/051/2022-11	22-11	
	срок, на который установлено ограничение прав и Срок действия с 02.08.2021 по 07.07.2070 обременение объекта недвижимости:	рав и Срок	действия с 02.08.2021	по 07.07.2070	
	лицо, в пользу которого установлено отраничение прав и обременение объекта недвижимости:		онерное общество "Пр	Акционерное общество "Пресненский машиностроительный завод", ИНН: 7703108868	завод", ИНН: 7703108868
		7703	Общество с ограниченной о 7703551413	яветственностью "Управляющая ко	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции", ИНН: 7703551413
	основание государственной регистрации:	Дого: расис регис	зор аренды земельного соженных на земельного трации: 01.04.2022, но	Договор аренды земельного участка предоставляемых правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-01-057034, выдан 02.08.2021, ДГИ, дата государств регистрации: 01.04.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004037:41-77/051/2022-12	Договор аренды земельного участка предоставляемых правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-01-057034, выдан 02.08.2021, ДГИ, дата 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 гретьего лица, органа:		данные отсутствуют		
	сведения об управляющем запотом и о договоре управления запотом, если такой договор заключен для управления плотекой:		данные отсутствуют		

подпись M.II.



		Земельный участок вид объекта недвижимости	TOK	
	Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
1.04	.04.2022r.	2000		
адас	Кадастровый номер:	77:01:0004037:41		
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9.50	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
	Сведения о невозможности госупарственной регистрации данные отсутствуют без личного участия правообладателя или его законного представителя:	и данные отсутствуют		
01	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.	o orcyzerBysor.		
_	Сведения о невозможности государственной регистрации данные отсутствуют перехода, прекращения, отраничения права на эсмельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	и данные отсутствуют й		



Раздел 3 Лист 4



Покровский Юрий Михайлович (представитель правосбладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "КРЭМОН", 7701010049

цанные отсутствую

Іолучатель выписки:

обые отметки



Раздел 1 Лист

# Управление Федеральной службы госуларственной репистрации, каластра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)

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

Оведения об основных характеристиках объекта недвиживкостн

Всего листов выписки: STAR Nº 4, STAR Nº 3, STAR Nº 5, AHTINCOID Nº 1, DOUBAI Nº 0, STAR Nº 1, STAR Nº 2 зведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные Москва, Преспенский, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, строен. 15 Всего разделов: вид объекта недвижимости Помещение нвентарный номер данные отсутствуют цанные отсутствуют цанные отсутствую 77:01:0004037:3539 77:01:0004037:1041 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения: 073842160.22 77:01:0004037 Помещение 08 10 2013 Нежилое Всего листов раздела омер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино адастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах ведения об отнесении жилого помещения к определенному зиду жилых помещений специялизированного жилищного ронда, к жилым помещениям наемного дома социального инее присвоенный государственный учетный номер использования или наемного дома коммерческого которых расположен объект недвижимости: гатус записи об объекте недвижнисти: ата присвоения кадастрового номера илы разрешенного использования омер кадастрового квартала Інст № 1 раздела цастровая стоимость, руб ки жилого помещения дластровый номер естоположение аименование ошаль, м2 азначение

подпись наименование должности подпись подпись
--



гдел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

		l	
			BAJI OODERTA HEJBERKHMOCTH
	Jiner Ne 1 pautena 2 Beero metos pautena 2	раздел	2:2 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 10
25.04	1,2022r		
Кадв	Каластровый номер:	77.01:	77.01:0004037.3539
_	Превооблазатель (тревооблазатели):	=	Обтество с ограниченной ответственностью "КРЭМОН". ИНН 7701010049 ОГРН: 1027700447972
CI	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	-2	Общия долевыя 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 осуществления государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4. E.	данные отсутствуют
in	Отраничение прав и обременение объекта недвижимости:		не заретистрировано
	Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев - закрытого пасвого инвестиционного фонда недвижимости "Краснопреснеказий", данные о которых устанявляются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных гасв в ресстре владельцев инвестиционных гасв и счетов депо владельцев инвестиционных гасв
	Правсобладатель (правосбладатели):	1.3	Общество с ограниченной ответственностью совместное предприятие "КРЭМОН", ИНН 7701010049, ОГРН: 1027700447972
C1	Вид, вомер, дата и время государственной регистрации права:	23	Общая долевая собственность, 454/1000 77-77-11/167/2010-540 30.12.2010 00:00:00
m	Документы-основания	3.3	Заявление, № 11/167/2010-540, выдан 04.12.2010 Акт, выдан 22.05.2006
71	Сведения об осуществления государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласня третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют
2	Отраничение прав и обременение объекта недвижимости:		не заретистрировано
	Правообладатель (правообладатели):		Владельцы Закрытого пасвого инвестиционного фонда недвижимости "Красногресиенский" под
	DOTHOR REPAREDOSPHUS TOTALIOCTE	_	полиясь инивиалы, фамилия



		Помещение		
		вид объекта недвижимости	жимости	
П	JINCT No 2 passiera 2 Beero micros	Beero meros pasuem 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки 10
25.04	25.04.2022r			
Кала	Каластровый номер:	77:01:0004037:3539		
		управлением ООО	управлением ООО "Управляющая компания "Реальные инвестиции"	ые инвестиции"
9	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	0.0	50
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют		
90	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения о невозможности государственной регистрации данные отсутствуют без пичного участии правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
01	Правопритятания и сведения о напичии поступпация, но отсутствуют не рассмотренных заявлений о проведения посударственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют		

000	инициалы, фамелия	
	чэнцион	MII.
	полное наименование должности	



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)

	Всего листов выписки: 10	v			инициалы, фамилия	
Помещение вил объекта непвижимости	qena 5.7 Bceropasgenom 3	а (этажей): 4			подпись	MI
	Jihot Me 1 pangena 5 Beero mucrob pangena 5.7	4037.3539	Масштаб 1		полное наименование должности	



	Помешение	пение	Лист 5	
	вид объекта недвижимости	едвижимости		T
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10	П
25.04.2022r				П
Кадастровый номер: 77:01:0004037:3539	Номер этажа (этажей): 3	) 3		П
				ĺ
Масштаб 1				
	9			£ 1
полное наименование должности	кности	подпись	инициалы, фамилия	П
etuo:	×.	MII	D 35	ĝ



Лист б		3 Всего листов выписки: 10					инициалы, фамилия	200 No. Ny
Помещение	вид объекта недвижимости	ела 5: 7 Всего разделов: 3		Номер этажа (этажей): 5			подпись	T Ju
		та 5 Всего листов раздела 5: 7		la de la constitución de la cons		9	полное наименование должности	4000
		Лист № 3 раздела 5	25.04.2022r.	Кадастровый номер: 77:01:0004037:3539	Масштаб 1		полное наи	



		Помешение	Jinct 7	70
	вид обл	вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	В сего листов выписки: 10	П
25.04.2022r.	65 g to 1		8	ř
Кадастровый номер: 77:01:0004037:3539	Номер этажа (этажей): 1	этажей): 1		П
				ı
Масштаб 1				
	:			ê Î
полное наименование должности	лжности	подпись	инициалы, фамилия	П
STAND.		MII		0



The Spangera 5	Transcent	толеть вителения объекта недактичности	Be ero mecros paragema 5: 7 Be ero paragemos: 3 Beero mecros sammenen: 10	36	37:3539 Homep этыма (этымей): 0			
			Jircr Ne Spazzena 5 Ecero mecros pa	36	Kaqacuporani nomep:77:01:0004037:3539			TOTTOO TO TOTO BOTTO TOTTOTO



				6886	3	890	
Лест9		Всего пистов выписки: 10				रत्तवयत्तरंत्र गर्धः, क्षे अध्यववस्त	
Theo	ERCHERTOCITE	Beero paragemon:3				финсъ	MII
Помоттально	жа объекъ неджинатости	Всего пестов раздела 5: 7		Ноперэтана (этамей): 1			
		Jker Ne6paspera 5	25.04.2022r.	Кадастровый нопер: 77:01.0004037:3539	Macieras 1	HOTHOR HARDWENDERFORE HOTHROCTER	



	оппошом∨∐	d Fi	Macr 10
	вид объекта недвижимости	ижимости	
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
25.04.2022r.	200	No.	
Кадастровый номер: 77:01:0004037:3539	Номер этажа (этажей): 2		
Масштаб 1			
	c	,	
полное наименование должности	557	подпись	инициалы, фамилия
6000	IIW		



## ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА,

предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке

№ M - 0 1 - 0 5 7 0 3 4

(Номер договора)

02 08 2021 (Число) (Месяц) (Год)

77:01:0004037:41

(Кадастровый №)

01/02/10352

(Условный №)

#### г. Москва

**Департамент** городского имущества города **Мо**сквы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления оформления Департамента городского имущественных и земельно-правовых отношений 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 № 77/1955-н/77-2021-5-17, с одной стороны, Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. паевым инвестиционным фондом Закрытым недвижимости «Краснопресненский», именуемое в дальнейшем «Арендатор «1», в лице генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании АКЦИОНЕРНОЕ общество «ПРЕСНЕНСКИЙ Устава. 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 ОБІЦЕСТВА «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.

- 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



площали Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных обязательственных правах здание/строение/сооружение (увеличение, на уменьшение) В связи c 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.\*
- 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.

 Усполнять 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 инвестиционных фондах.
- 8.5. Начисление пітрафа 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

- 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:

- 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.

<sup>\*</sup> 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

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

От Арендодателя: Начальник Управлен имущественных и зе отношений Департа	мельно-правовых	000 «УК «	лй директор
имущества города М	<b>Госквы</b>	200	онным фондом сти «Краснопресненский»
<u></u>	_ О.В. Немирова		А.А. Асеев
M.II.		М.П.	
От Арендатора «2»	4		
Генеральный директ	rop		
AO «ПМЗ»			
	А.В. Лосянович		
м.п.			

MIII



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

Филиал фецерального госулярственного бюджетного учреждения «Фелеральная каластровая палята Фелеральной службы госулярственной регистрации, каластра д картографии» по Мыскае

Вытиска из Единого государственного реестра иедылжимости об объекте недылжимости

ного в границах участка. Почтовый основании запроси от 15.07.2021, поступнатего на рассмотрение 16.07.2021, сообщем, что согласно записам Единого гозударственного ресстра иединованости: Всего листов выписки: нипписты, фамилия ные цели, эксплуатации Лестоположение установлено стиосительно ориентира, расположен прес ориентира: т Москиа, 2-я Звениторозская улица, ал 13, стр 15 Всего разделов: Сведения о характеристиках объекта недвижавмости в здатити под адми 77-01-0004037-1041, 77-01-0004037-3293 вид объекта недвижниости Условимії помер М-01-033039 полинев пиные отсутствуют ные отсутствуют 7-01-0004037-41 листов разделя 1: 2 ведения о том, что земельный участок полностью расположен адистровые номера объектов недвижниости, из каторых ня о том, что земельный участок расположен в гр собой экономической эним, территории опережающего нимапалес-жономического развития, зопал территориа. звития в Российской Федерации, игорной зоны: ансе присвоенный государственный учетный номер полное наименование должности 2021r At KYBM-002/2021-8894978 ита присвоения кадистрового новера частка объектов нединениости границих жить с особыми усло Gerray,



		Земельный участок вид объекта недвижимости	ток	
Лист № 2 раздели 1	Всего листов раздела 1:	раздели 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
19.07, 2021r, Ne KVBM-002/2021-88949781				
Каластровый номер:		77:01:0004037:41		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраниемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	оложен в границах сотинчънх угодий,	даниые отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государст земельного надзора:	государственного	данные отсутствуют		
Сведении о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории;	а в границах г проект межевания	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодительством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находищегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.	ия договора, еым органом вым органом энной или частка для стользования или	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы из основании решения об изытии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для госудаютененных или мучиципальных изжа.	лемельные участки иземельного кта недвижимости жд.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государетвенная собственность на которые не разграничена:	зован из земель или иность на которые	ланиые отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	тоположенин	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте педвижимости:		Сведення об объекте недин	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	ые, ранее учтенные"
Получатель выписки:	nius:	Литвинчук Геннадий Анате	я заполнения раздела, 4 - с ведени эльевич, действующий(ая) Департ	сведения, неоомодимые для заполнения раздели: 4 - сведения о частях земельного участка, отсутствуют. Литвинчук Генналий Анатольсвич, действующий(ая). Департамент городского имущества города Москвы
	000000000000000000000000000000000000000			
полное наименование должности	пости	подписи	HCF	инициалы, фамилия
		M.II.		



Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного ресстра недвижимости об объекте педвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

				Земельный участок
				вид объекта недвижимости
	17	Лист № 1 раздела 2 Всего листов раздела 2: 4	раздела	E. 4 Всего разделов: 5 Всего листов выписки: 11
19.07	20211.	9.07.2021r: Ag KYBH-002/2021-88949781	7.0000000000000000000000000000000000000	
Кадас	проин	Кадастроный номер:	77:01:0	77:01:0004037:41
_	Прав	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
17	Вид, н	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
ю.	Сведа регис закон	Сведення об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Orpai	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	nug;	Аренда	
		дата государственной регистрации;	13.12.2	3.12.2007 00:00:00
		помер государственной регистрации;	77-77-1	77-77-14/009/2007-424
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижниости:		Срок действия с 13.12.2007 С даты государственной регистрации до 13.04.2021
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвиженмости;	Общес ОГРН:	Общество с ограниченной ответственностью совместное предприятие "КРЭМОН", ИНН: 7701010049, ОГРН: 1027700447972
		основание государственной регистрации:	Распор	Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 1302-р, выдан 19.03.2007
			Pement 15.02.2	Решение окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса ЦАО т.Москвы, № 5, выдан 15.02.2007
			Догово выдан 77-14/0	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:	энший	данные отсутствуют
	-	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	эсиний	данные отсутствуют

M.II.



			Земельный участок	кток		25 SSW65
			вид объекта недвижимости	жимости		
5	Лист № 2 раздела 2	элистов р	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 11
20211.	9.07.2021r. Ne KYBM-002/2021-88949781					
тровы	Кадаетровый номер;		77:01:0004037:41			
4.2	BIGH:		Аренда			
3	дата государственной регистрации:		13.12.2007 00:00:00			
	номер государственной регистрации:		77-77-14/009/2007-424			
	ерок, на который установлено ограничение прав и Срок действия с 13.12.2007 С даты государственной регистрации до 13.04.2021 обременение объекта недвижимости:	з прав и	Срок действия с 13.12.200	7 С даты государственной регист;	рапин до	13.04.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	чение	Акционерное общество "I 1027700471776	Акционерное общество "Преспенский машиностроительный завод", ИИИ: 7703108868, ОГРИ: 1027700471776	лй завод",	ИНН: 7703108868, ОГРН:
	основание государственной регистрации:		Дополинтельное соглашение № миножественностью лиц на сторк 17.06 2020, дата государственно 77:01:0004037:41-77/017/2020-1	Дополинтельное соглашение № М-01-033039 от 17.06.2020 к договору вреиды земельного участка с минеженительнос тетороне эрексуателера от 28.04.2020 к м.01-033039, № М-01-033039, издан 17.06.2020, дата государственной регистрации: 06.07.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0004037:41-77/017/2020-1	к договор 7 № М-01 номер гос	у аренды земельного участка с -033039, № М-01-033039, мылан гударственной регистрации:
			Распоряжение префекта L	Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 1302-р, выдан 19.03.2007	19.03.2007	
			Решение окружной конку 15.02.2007	осной комиссии имущественно-зе	мельного	Решение окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса ЦАО г.Москвы, № 5, выдан 15.02.2007
			Договор аренды земельно выдан 28.04.2007, дата гос 77-14/009/2007-424	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-033039. 77-14/009/2007-424	гиц на стој 2.2007, ном	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-033039, пыдан 28.04-2007, дата государственной регистрации: 13.12.2007, номер государственной регистрации: 77-77-14/009/2007-424
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, грава, ограничения права без необходимого в силу закона согласии третьего лица, органа:	u ões o	данные отсутствуют			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	H	даниые отсутствуют			

	ининити фам	
		M.n.
	полное паименование должности	

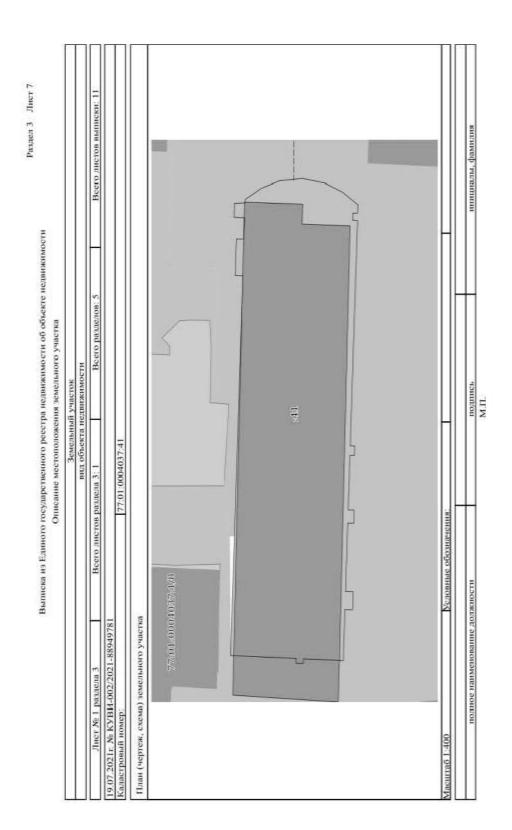


			Земельный участок		
			вид объекта недвижимости		
	T.	Лист № 3 раздела 2	ваздела 2: 4 Всего разделов: 5	1.5	Всего листов выписки: 11
9.07.2	2021r.	9.07.2021r. № KYBM-002/2021-88949781			
Canacr	тровы	Кадаетровый номер:	77:01:0004037:41		
	4.3	MCI:	Аренда		
		государственной регистрации:	13.12.2007 00:00:00		
		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	нной регистрации до 1	13.04.2021
		ограничение мости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции", ИШЕ 7703551413, ОГРН: 1057747030000	/правляющая компани	ия "Реальные мивестиции", ИНН:
		основание государственной регистрации:	Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 1302-р, выдан 19.03.2007	2-р, выдан 19.03.2007	
			Решение окружной конкурсной компесии имущественно-земельного комплекса ЦАО г.Москвы, № 5, выдан 15.02,2007	сственно-земельного	комплекса ЦАО г.Москвы, № 5, выда
			Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-О1-033039, выдан 28.04.2007, дита государственной регистрации: 13.12.2007, номер государственной регистрации: 77-14/009/2007-424	эсиностые лиц на стор рации: 13.12.2007, ном	роне арендатора, № М-01-033039, мер государственной регистрации: 77-
			Дополнительное сотлашение к договору аренды №М-01-033039 от 28.04.2007, № М-01-033039, выдан 20.07.2020	1 N2M-01-033039 or 28	8.04.2007, № М-01-033039, выдан
		сведения об осуществлении государственной регистрации следки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
		сведения об управляющем залотом и о договоре управления залотом, если такой договор заключен ти управления инстемой:	данные отсутствуют		
	Horon	энтельстве;	не зарегистрировано		
	Заявл	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
	Сведс		данные отсутствуют		
	Спеде недви нужд:	Сведения о паличии решения об итъятии объекта педпижимости для государственных и муниципальных и укад	данные отсутствуют		
	Сведс без т предс	Сведения о невозможности государственной регистрации данные отсутствуют без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
		полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия



Лист № 4 раздела 2 9.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88949781		Земельный участок вид объекта недвижимости раздела 2: 4 Вс	жимости	
Лист № 4 раздела 2 77.2021г. № КУВИ-002/2021-889497		вид объекта недвит раздела 2; 4	жимости	
Just Ne 4 paytena 2 7.2021r. Ne KVBH-002/2021-889497		раздела 2: 4		
7.2021r. Nº KYBH-002/2021-889497	Всего листов раздела 2: 4		Всего разделон: 5	Веего листов выписки: 11
	781			
Кадастроный помер;		77:01:0004037:41		
Правопритязання и сведения о наличии поступивших, но отсутствуют не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отраничения права или обременения объекта исдинамимости, сделки в отношении объекта пединамимости:	иаличии поступивших, но проведении пределами (перехода, из права или обременения в отношении объекта	отсутствуют		
Сведения о невозможности государственной регистрации данные отсутствуют перехода, преершения, стрыичения грава на земельный участок из земель сельскохозийственного назначения;	ударственной регистрации чения права на земельный ственного назначения;	данные отсутствуют		
полное наименование должности	з должности	жон	подпись	нинциалы, фамилия
		N		







Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

The transfer of the control of the						Земельный участок вид объекта недвижимости	сток кимости	
17:01:0004037:41   17:01:0004037:41   17:01:0004037:41   15:01:0004037:42   15:01:48		Juc	r Ne 1 pa	амела З.1	Всего лис	тов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
T7:01:0004037:41   Titopusontranance   A	9.07	7.2021r. N	6 КУВИ	-002/2021-889497	100			
Номер точки развления важная важна	Cagas	стровый	помер:			77:01:0004037:41		
Номер течки данальный вальный вальный ванальный вальный вальны					O	шеание местоположения грані	ни земельного участка	
2         3         4         5         6         77:01:0004037:42           11.1         11.2         162*45         3.22         -         77:01:0004037:42           11.1         11.3         162*45         3.22         -         77:01:0004037:42           11.1         11.4         11.5         189*24         3.97         -         77:01:0004037:42           11.1         11.8         11.9         2.92*53         3.23         -         77:01:0004037:42           11.1         11.8         11.9         2.79*1.1         0.54         -         77:01:0004037:42           11.1         11.8         2.79*1.1         0.84         -         77:01:0004037:42           11.1         2.79*1.1         0.84         -         77:01:0004037:42           11.1         2.79*1.1         0.84         -         77:01:0004037:42           11.1         2.71*1.8         0.99         -         77:01:0004037:42           11.1         2.71*2.8         0.78         -         77:01:0004037:42           11.1         2.71*2.1         0.78         -         77:01:0004037:42           11.1         2.72*1.2         0.78         -         77:01:0004037:42	Ne II/II		жонечн в			Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1.1.1         1.1.2         150°48.4         3.2.2         77.01.0004037;42           1.1.3         11.4         17.21.4         17.01.0004037;42         77.01.0004037;42           1.1.4         1.1.5         189°24.9         3.97         -         77.01.0004037;42           1.1.5         1.1.6         202°15.8         3.22         -         77.01.0004037;42           1.1.6         1.1.7         21.8         3.23         -         77.01.0004037;42           1.1.7         1.1.8         277°3.2         3.23         -         77.01.0004037;42           1.1.9         1.1.9         279°1,         0.64         -         77.01.0004037;42           1.1.1         1.1.1         272°18.8         0.08         -         77.01.0004037;42           1.1.1         1.1.1         272°18.8         0.08         -         77.01.0004037;42           1.1.1         1.1.1         1.27°18.8         0.08         -         77.01.0004037;42           1.1.1         1.1.1         1.27°18.8         0.08         -         77.01.0004037;42           1.1.1         1.1.1         1.27°18.8         0.08         -         77.01.0004037;42           1.1.1         1.1.1         1.27°21.8	-	2	3	4	S	9	7	90
1.1.2   1.1.3   162°14.5   3.21	-	1.1.1	1.1.2	150°48.4	3.22		77:01:0004037:42	adpec orcyrcrayer
11.3   11.4   175°142'   3.97   - 77.01.0004037.42   1.1.4   11.15   120°24.9'   3.23   - 77.01.0004037.42   1.1.5   1.1.6   1.1.7   213°53.2'   3.23   - 77.01.0004037.42   77.01.000	5	1.1.2	1.1.3	162°14.5	3.21		77:01:0004037:42	адрес отсутствует
1.1.4   1.1.5   188°24.9°   3.97   77.01.0004037.42   1.1.6   2.02.15.8   3.22   77.01.0004037.42   77.01.	3	1.1.3	1.1.4	175°14.2°	3.97		77:01:0004037:42	адрес отсутствует
1.1.6         1.1.6         20215.8         3.22         77:01:0004037:42           1.1.6         1.1.7         2178:32         3.23         -         77:01:0004037:42           1.1.8         1.1.9         2719:32         0.54         -         77:01:0004037:42           1.1.1         1.1.9         279°1,1         0.64         -         77:01:0004037:42           1.1.1         1.2°8.9         0.8         -         77:01:0004037:42           1.1.1         1.2°8.9         0.8         -         77:01:0004037:42           1.1.1         1.2°8.9         0.8         -         77:01:0004037:42           1.1.1         2.2°8.9         0.8         -         77:01:0004037:42           1.1.1         2.7°8.1         0.75         -         77:01:0004037:42           1.1.1.1         2.7°2.1         0.75         -         77:01:0004037:42           1.1.1.1         2.7°2.1         1.02         -         77:01:0004037:42           1.1.1.1         2.7°2.1         1.03         -         77:01:0004037:42           1.1.2         1.2°2.1         1.3         -         77:01:0004037:42           1.1.2         1.1.2         2.7°2.0         -         77:01:0004037	4	1.1.4	1.1.5	189°24.9	3.97		77:01:0004037:42	адрес отсутствует
1.1.6	S	1.1.5	1.1.6	202°15.8	3.22		77:01:0004037:42	appec orcyrernyer
1.1.7   11.8   2719.3.7   0.54   -	9	1.1.6	1.1.7	213°53.2	3.23		77:01:0004037:42	адрес отсутствует
11.8   11.9   279°   1.1   0.64   -   77.01.0004037;42   1.1   1.1   272°   88.9   0.88   -   77.01.0004037;42   1.1   1.1   272°   68.8   -   77.01.0004037;42   1.1	7	1.1.7	1.1.8	27103.7	0.54		77:01:0004037:42	appec orcyrernyer
1.1.9   1.1.10   2°8.9°   0.8   - 77.01.0004037.42     1.1.11   1.272°18.8°   0.99   - 77.01.0004037.42     1.1.12   1.23°25.95   0.86   - 77.01.0004037.42     1.1.13   1.1.14   182°17.5°   0.75   - 77.01.0004037.42     1.1.14   1.1.15   272°18.8°   0.78   - 77.01.0004037.42     1.1.15   1.1.16   271°21.8°   1.02   - 77.01.0004037.42     1.1.17   1.1.18   182°14.8°   1.02   - 77.01.0004037.42     1.1.18   1.1.20   271°52.1°   1.84   - 77.01.0004037.42     1.1.19   1.1.20   271°21.2°   1.34   - 77.01.0004037.42     1.1.21   1.1.21   272°0.8°   2.56   - 77.01.0004037.42     1.1.22   1.1.23   272°0.8°   2.56   - 77.01.0004037.42     1.1.24   1.1.25   272°18.4°   7.21   - 77.01.0004037.42     1.1.25   1.1.26   2°5.2°   6.86   - 77.01.0004037.42     1.1.26   1.1.26   2°5.2°   6.86   - 77.01.0004037.42     1.1.27   1.1.26   2°5.2°   6.86   - 77.01.0004037.42     1.1.28   1.1.26   2°5.2°   2°5.2°   - 77.01.0004037.42     1.1.29   1.1.20   2°5.2°   6.86   - 77.01.0004037.42     1.1.21   1.1.22   2°5.2°   2°5.2°   - 77.01.0004037.42     1.1.22   1.1.24   2°5.2°   2°5.2°   - 77.01.0004037.42     1.1.25   1.1.26   2°5.2°   2°5.2°   - 77.01.0004037.42     1.1.27   1.1.28   1.1.26   2°5.2°   - 77.01.0004037.42     1.1.28   1.1.26   2°5.2°   - 77.01.0004037.42     1.1.29   1.1.20   2°5.2°   - 77.01.0004037.42     1.1.25   1.1.26   2°5.2°   - 77.01.0004037.42     1.1.25   1.1.26   2°5.2°   - 77.01.0004037.42     1.1.27   1.1.28   1.1.28   2°5.2°   - 77.01.0004037.42     1.1.28   1.1.26   2°5.2°   - 77.01.0004037.42     1.1.29   1.1.20   2°5.2°   - 77.01.0004037.42     1.1.20   1.1.20   2°5.2°   - 77.01.0004037.42     1.1.21   1.1.22   1.1.23   1.1.24   1.1.25   1.1.24	00	1.1.8	1.1.9	279°1.1	0.64		77:01:0004037:42	alipee oreyrerayer
1.1.10   1.1.11   272°18.8   0.99   .   77:01:0004037;42   1.1.12   1.1.12   1.1.13   272°16.8   31:68   .     77:01:0004037;42   1.1.13   272°16.8   31:68   .     77:01:0004037;42	6	1.1.9	1.1.10	2°8.9°	8.0		77:01:0004037:42	адрес отсутствует
1.1.12   1.1.12   183°59.5   0.86	0	1.1.10	1.1.11	272°18.8	0.99		77:01:0004037:42	appee oreyrerisyer
1.1.12   1.1.13   272°16.8   31.68	=	11.11.1	1.1.12	183°59.5	0.86		77:01:0004037:42	адрес отсутствует
1.1.14   182"17.5   0.75	2	1.1.12	1.1.13	272°16.8	31.68		77:01:0004037:42	appec orcyrerayer
1.1.14   1.1.15   270°51.3   1.34	3	1.1.13	1.1.14	182°17.5	0.75	-	77:01:0004037:42	a,tpec orcyrcrayer
1.116   1.116   2°12.2°   0.78	4	1.1.14	1.1.15	270°51.3	1.34		77:01:0004037:42	адрес отсутствует
1.1.16   1.1.17   272°18.1   7.72	S	1.1.15	1.1.16	2°12.2°	0.78		77:01:0004037:42	адрес отсутствует
1.1.17   1.1.18   182°14.8   1.02   77:01:0004037:42   77:01:0004037:42   1.1.18   1.1.19   271°52.1   1.84   - 77:01:0004037:42   77:01:0004037	9	1.1.16	1.1.17	272°18.1°	7.72		77:01:0004037:42	appec orcyrerayer
1.1.18   1.1.19   271°52.1   1.84   -   77.01.0004037.42   1.1.19   1.1.20   1.03   -   77.01.0004037.42   1.1.20   1.1.21   272°12.2   1.3   -   77.01.0004037.42   1.1.22   1.1.23   272°0.8   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.23   2.72°0.8   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.24   1.1.25   2.72°18.4   7.21   -   77.01.0004037.42   1.1.25   1.1.26   2°5.2   6.86   -   77.01.0004037.42   1.1.25   1.1.26   2°5.2   6.86   -   77.01.0004037.42   1.1.25   1.1.26   2°5.2   6.86   -   77.01.0004037.42   1.1.25   1.1.26   2°5.2   6.86   -   77.01.0004037.42   1.1.25   1.1.26   2°5.2   6.86   -   77.01.0004037.42   1.1.25   1.1.26   2°5.2   6.86   -   77.01.0004037.42   1.1.25   1.1.26   2°5.2   6.86   -   77.01.0004037.42   1.1.25   1.1.26   2°5.2   6.86   -   77.01.0004037.42   1.1.25   1.1.26   2°5.2   6.86   -   77.01.0004037.42   1.1.25   1.1.26   2°5.2   6.86   -   77.01.0004037.42   1.1.25   1.1.26   2°5.2   6.86   -   77.01.0004037.42   1.1.25   1.1.26   2°5.2   6.86   -   77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2   2.56   -   77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2   2.56   -   2.56	17	1.1.17	1.1.18	182°14.8	1.02		77:01:0004037:42	адрес отсутствует
1.1.19   1.1.20   2°13.4°   1.03   - 77.01.0004037.42   1.1.20   1.1.21   272°16.7°   9.56   - 77.01.0004037.42   1.1.22   1.1.22   1.2.2°12.2°   1.3   - 77.01.0004037.42   1.1.22   1.1.23   272°0.8°   2.56   - 77.01.0004037.42   1.1.24   2°11.2°   1.31   - 77.01.0004037.42   1.1.24   2°11.2°   2°5.2°   6.86   - 77.01.0004037.42   1.1.25   1.1.26   2°5.2°   6.86   - 77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2°   6.86   - 77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2°   6.86   - 77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2°   6.86   - 77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2°   6.86   - 77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2°   6.86   - 77.01.0004037.42   1.1.26   2°5.2°   2°5.	8	1.1.18	1.1.19	271°52.1	1.84		77:01:0004037:42	адрес отсутствует
1.1.20   1.1.21   2.72°16.7   9.56   - 77.01.0004037.42   1.1.22   182°12.2   1.3   - 77.01.0004037.42   1.1.22   1.1.24   2.1.2   2.1.2   1.31   - 77.01.0004037.42   1.1.24   1.1.25   2.72°18.4   7.21   - 77.01.0004037.42   1.1.25   2.72°18.4   7.21   - 77.01.0004037.42   1.1.25   2.52°1   6.86   - 77.01.0004037.42   1.1.25   2.52°2   6.86   - 77.01.0004037.42   1.1.25   2.52°2   2.52°1   2.52	61	1.1.19	1.1.20		1.03		77:01:0004037:42	адрес отсутствует
1.1.22   1.1.22   1.82°12.2   1.3   -	20	1.1.20	1.1.21	272°16.7	9.56		77:01:0004037:42	адрес отсутствует
1.1.22   1.1.23   2.72°0.8°   2.56   - 77.01.0004037;42   1.1.24   2.11.2°   1.31   - 77.01.0004037;42   1.1.25   1.1.26   2.°5.2°   6.86   - 77.01.0004037;42   1.1.25   1.1.26   2.°5.2°   6.86   - 77.01.0004037;42   1.1.26   1.1.26   2.°5.2°   6.86   - 77.01.0004037;42   1.1.26	17	1.1.21	1.1.22	182°12.2	1.3	*	77:01:0004037:42	agpec orcyrernyer
1.1.24   2°11.2°   1.31   - 77.01.0004037:42   1.1.26   2°5.2°   6.86   - 77.01.0004037:42   1.1.26   2°5.2°   6.86   - 77.01.0004037:42   1.1.26   2°5.2°   6.86   - 77.01.0004037:42   1.1.26   1.1.2	22	1.1.22	1.1.23	272°0.8"	2.56		77:01:0004037:42	a)thee oreyrernyer
1.1.24   1.1.25   272°18.4"   7.21   - 77:01:0004037:42   1.1.25   1.1.26   2°5.2"   6.86   - 77:01:0004037:42   1.1.25   1.1.26   2°5.2"   1.1.26   2°5.2	33	1.1.23	1.1.24	2°11.2°	1.31		77:01:0004037:42	alibec oreyrernyer
1.1.25 1.1.26 2°5.2 6.86 - 77;01:0004037:42 minute promittee promi	24	1.1.24	1.1.25		7.21		77:01:0004037:42	адрес отсутствует
топшили	52	1.1.25	1.1.26	2°5.2	98.9	3.	77:01:0004037:42	appec orcyrcrayer
100000000								20
	П		mon	SHIPBOHOWHID ON	nonmon	med	mer	Diministry Asserted



Mer Ne 2 parate. Ne KVIBM-002. fi nomep: 5 1.1.27 5 1.1.29 8 1.1.29 9 1.1.30 0 1.1.31 0 1.1.36 1 1.3.3 1 1.3.4 1 1.3.5 1 1.3.5 1 1.3.5 1 1.3.5 1 1.3.6 1 1.3.6 1 1.3.6 1 1.3.6	711117		в: 5 Всего листов выписки: 11			адрес отсутствует	2 aupec orcyrcrayer		2 адрес отсутствует	адрес отсутствует			2 adpec orcyrerayer		2 alpec orcyrerayer	2, адрес отсутствует		2 aupec orcyremyer	2 адрес отсутствует	
4-002/2021-88949781     Bcero листов разделя       4-002/2021-88949781     [77:01:00]       271°44,2°     0.66       0°55.9°     1.23       92°29,4°     0.69       2°7.5°     11.33       92°18.9°     16.83       180°27.1°     1.32       180°27.1°     1.27       180°27.1°     1.27       2°10.7°     1.84       190°45.2°     1.84	20000	жимости	Beero pasuene			77:01:0004037:4	77:01:0004037:4	77:01:0004037:4	77:01:0004037:4	77:01:0004037:4	77:01:0004037:	77:01:0004037:4	77:01:0004037:4	77:01:0004037:4	77:01:0004037:4	77:01:0004037:4	77:01:0004037:4	77:01:0004037:4	77:01:0004037:42	C1. CC01.000.10.00
4-002/2021-88949781  271°44.2° 0.6  271°44.2° 0.6  92°29.4° 0.6  92°29.4° 0.6  92°18.9° 11.3  92°18.9° 16.8  2°10.1° 5.1  180°27.1° 13.  2°10.1° 5.1  2°10.1° 13.  2°10.7° 1.3  2°10.7° 1.3  2°10.7° 1.3  2°10.7° 1.3	Towns in an all and	вид объекта недви	этов раздела 3.1: 2		77:01:0004037:41	1	*		120	*	данные отсутствуют			*	**	1	5.50			
Juer Ne 2 parateira 3.1  21r. Ne KVBM-002/2021-88949781  contait nontep: 1.26 1.1.27 271°44.2° 1.28 1.1.29 0°55.9° 1.28 1.1.29 92°29.4° 1.30 1.1.31 92°18.9° 1.30 1.1.31 92°18.7° 1.31 1.1.32 92°15.5° 1.32 1.1.33 2°10.1° 1.34 1.1.35 180°27.1° 1.34 1.1.35 180°27.1° 1.34 1.1.35 180°27.1° 1.34 1.1.35 180°27.1° 1.34 1.1.35 180°27.1° 1.35 1.1.36 93°3.8° 1.36 1.1.37 2°10.7° 1.37 1.1.38 91°45.2°			Всего лис			99.0	1.23	69'0	11,33	16.83		36.55	1.32	5.15	1.27	2.99	1.84	1.96	1.86	0.40
Juer Ne 2 par omafi trostep: 1.26 1.1.27 1.28 1.1.29 1.29 1.1.30 1.30 1.1.30 1.31 1.1.32 1.32 1.1.33 1.33 1.1.34 1.34 1.1.35 1.34 1.1.35 1.35 1.1.36 1.37 1.1.38			цела 3.1	002/2021-88949781		271°44.2°	.6'55'0	92°29.4°	2°7.5'	92°18.9°		92°15.5	2°10.1°	92°20.1	180°27.1	93°3.8'	2°10.7	91°45.2	177°32.2°	.00000
21 2 2 1 2 2 1 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3			ner Ne 2 par	Nº KYBH-	й номер:	1	-	_	-	_			-			-	-		8 1.1.39	
9.07.20 6.07.20 2.6 1. 2.28 1. 2.29 1. 2.29 1. 3.30 1. 3.31 1. 3.35 1. 3.55 1. 3.55			J.	07.2021r	цастроны	-			Γ			1.1.3	-			_			39 1.1.38	00 1 1 00

die de la constant de	инициалы, фамилия	
	подинсь	M.II.
100 (1)	полное наименование должности	



Раздел 3.2 Лист 10

			Земельный участок	NO.	
			вид объекта недвижимости	MOCTH	
	Лист № 1 ракцела 3.2	2	Beero meros pasaena 3.2: 2	Beero pastienos: 5	Всего листов выписки: 11
7.2021	19.07.2021r. Nº KYBH-002/2021-8894978	21-88949781			
crposs	Кадастровый номер:	10.15.010.0	77:01:0004037:41		
			Сведения о характерных точках границы земельного участка	щы земельного участка	
			Система координат ПМСК Моским	Ж Моским	
Номер	Координаты, м	наты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичи координат характерных т	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
-	2	3	4		50
_	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
2	10662.77	3524.21	2.10		0.1
9	10659.79	3522.99			0.1
7	10657.11	3521.19			0.1
80	10657.12	3520.65	0.00		0.1
6	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	100		0.1
15	10657.73	3485.98			0.1
16	10658.51	3486.01	11.00		0.1
17	10658.82	3478.3	(0)		0.1
18	10657.8	3478.26	6.		0.1
16	10657.86	3476.42	10		0.1
0	10658.89	3476.46	800		0.1
11	10659.27	3466.91			0.1
22	10657.97	3466.86	3(40)		0.1
13	10658.06	3464.3	6.0		0.1
4	10659.37	3464.35	304		0.1



	Земельный участок	сток	
	вид объекта недвижимости	жимости	
Всего лист	Всего листов раздела 3.2; 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
19.07.2021r. Nr KYBH-002/2021-88949781			
	77:01:0004037:41		
3457.15	æ		0.1
7.4			0.1
74	0.00		1.0
3456.76			0.1
.45			0.1
.87			0.1
69"	*		0.1
.21			0.1
.26	ŗ.t.		0.1
.41			0.1
6.4			0.1
1.39			0.1
346			0.1
3521.42			0.1
-			
.0			0.1



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

	A	РЕНДНАЯ П.	ЛАТА ФЛО	C №		-001
Арендатор «1»	»: <u>Обще</u>	ство с огранич	енной ответ	ственностью «Управ	ляющая к	омпания «Реальные
инвестиции»	Д.У.	Закрытым	паевым	инвестиционным	фондом	и недвижимости
«Краснопресне						
				лица, вл. 13, стр. 15		
Кадастровый 1. ИСХОДНЫ	номер: Е ДАНІ	77:01:0004037: НЫЕ ДЛЯ РА	<u>41</u> СЧЕТА ЕЖ	КЕГОДНОЙ АРЕНД	цной пл	АТЫ
1.1. Площадь У	<sup>7</sup> частка				кв. м	1 304
1.2. Кадастрова			7 2002		руб.	132 612 731,52
1.3. Доля Арен (4 699/10 000)	датора «	1» для расчета	арендной п	шаты	кв. м	612,74
1.4. Ставка аре	ндной п.	паты в % от ка,	дастровой с	тоимости	%	1,5
1.5. Годовая номера настоя			цаты прист	воения учетного	руб.	934 706,19
первого месяца 2.2. Пеня на определяется в составляет 1/30 3. БАНКОВО Получатель п. Управление Фо (Департамент и Расчетный счет Банк получатель БИК 00452598: КБК 071111050 Назначение пл. ФЛС № 4. Примечание Расчет ежен Москвы от 25 арендной плат	ая плата а квартал числяется процент 00 от дей СКИЕ РІ патежа: едеральн городско г № 4010 пя: ГУ Ба 8 01102800 атежа: А е годной за апреля ы за зен об ос еля: авления к и земел партамен	за землю упла за.  ся на сумму не, гах от неуплач- іствующей в эт ЕКВИЗИТЫ Д ИНН 77050310 ого казначейстого имущества 0281054537000 анка России по 01120; ОКТМО рендная плата * НДС арендной плата 2006 г. № 25 млю в городе еновных хара Оформления пьио-правовых га городского	доимки за к енной сумм то время кли (ЛЯ ПЕРЕЗ 674 КПП 77 гва по г. Мо города Мос 0003 0 ЦФО/УФК 3а землю за 2 не облагае ы произвед 73-ПП «О с Москве» и ктеристиках	скве квы) по г. Москве пкварталг	день проср роцентная ). ДНОЙ П.Л ода остановлег порядка ус го государ анных пр «1»: ректор ьные у. Закрыть и фондом г	рочки платежа и ставка пени  ІАТЫ  ния Правительства становления ставок ретвенного реестра равах на объекты
		TN: TT:		on and an exercise the data states and AMSON		
	O.	В. Немирова			A.A. A	сеев
M.II.				М.П.		



АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС №	2	-002
Арендатор «2»: <u>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПРЕ</u>	СНЕНСКИЙ МАШИНО	ОСТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЗАВОД»		
Адрес Участка: г. Москва, 2-я Звенигородская улица	, вл. 13, стр. 15	
Кадастровый номер: 77:01:0004037:41	amaŭ anenmaŭ n	
1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГО		
1.1. Площадь Участка	KB. M	1 304
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	132 612 731,52
<ol> <li>Доля Арендатора «2» для расчета арендной платы (474/10 000)</li> </ol>	KB. M	61,77
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоим	юсти %	1,5
1.5. Годовая арендная плата (с даты присвоен	ия учетного руб.	94 227,24
номера настоящему Договору)*  * В случае изменения кадастровой стоимости Учас		ESCESSIONANCES
плательщиком самостоятельно на основании уведомля  2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА  2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеква первого месяца квартала.  2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждь определяется в процентах от неуплаченной суммы аре составляет 1/300 от действующей в это время ключеве З.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛ Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301 Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) Расчетный счет № 40102810545370000003  Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г БИК 004525988  КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 380 000 Назначение платежа: Арендная плата за землю за к ФЛС №* НДС не облагается.	артально равными долям ий календарный день про ендной платы. Процентн ой ставки ЦБ РФ. ЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛ 001	осрочки платежа и ая ставка пени
Начальник Управления оформления	шенствовании порядка писки из Единого госуд	установления ставок царственного реестра
O.P. Harrisana	A D	Лосянович
О.В. Немирова	М.П.	лосинович
	A STATE OF THE STA	



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		От Арендатора «1»: Генеральный директор ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский»		
М.П.	О.В. Немирова	м.п.	А.А. Асеев	
От Арендатор Генеральный д АО «ПМЗ»				
М.П.	А.В. Лосянович			



#### ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

с множественностью лиц на стороне арендатора от 02 августа 2021 г. № М-01-057034

г. Москва 30 января 2023 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77АГ № 4910761, удостоверенной Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны 16.12.2020, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-и/77-2020-6-1187, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» ДУ. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский», именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава и правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» под управлением ООО УК «Реальные инвестиции» № 0493-79417163, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- В соответствии с обращением «Арендатора 1» от 31.12.2022 № 33-5-127826/22 и сведениями Единого государственного ресстра недвижимости о государственной регистрации перехода права на долю в праве собственности на помещение с кадастровым номером 77:01:0004047:3539 площадью 6806.1 кв.м по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15 (запись о государственной регистрации права общей долевой собственности от 25.04.2022 № 77:01:0004037:3539-77/051/2022-8 (доля в праве 2785/100000)), согласно ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации с 25.04.2022 права и обязанности АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ПРЕСНЕНСКИЙ МАШМНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД» по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 02.08.2021 № М-01-057034 (далее – Договор) в соответствующей части переходят к владельцам инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев с 25.04.2022 («Арендатор 1»).
- 2. Установить Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» («Арендатор 1») с 25.04.2022 размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно Приложению № 1 к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью Договора.
- Договорные отношения с АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ «ПРЕСНЕНСКИЙ МАШМНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД» по Договору признаются прекратившими действие с 25.04.2022.
  - 4. Принять к сведению сторон:

«Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в



2

Арбитражном суде города Москвы.

Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, в целях исполнения Договора Сторонами осуществляется путем направления писем одним из следующих способов:

- почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанных в разделе «Адреса и реквизиты сторон» Договора;
- в личный кабинет Арендатора на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru.

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным. Доказательства направления почтовых отправлений хранит Сторона, направившая корреспонденцию.».

- 5. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью Договора.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
  - 7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в форме электронного документа,

8. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	Арендатор «1»
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1	Юридический адрес: 123022, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, помещ. 1, ком. 1
<b>Почтовый адрес:</b> 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1	Почтовый адрес: 123022, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, помещ. 1, ком. 1
ИНН 7705031674, КПП 770301001 ОКПО 16412348,	ИНН/КПП 7703551413/ 770301001
Лицевой счет № 0307111000450284, в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва Расчетный счет (ЕКС)№ 40102810545370000003 Казначейский счет 03221643450000007300	Расчетный счет № 40701810500760000180 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва корреспондентский счет № 30101810145250000411
БИК 004525988	БИК 044525411

# 9. Подписи Сторон

От Арендодателя:		От Арендатора «1»:				
Заместитель оформления земельных	начальника вторичных отношений мущества горо,	имущественно- Департамента	ограниченной компания « Закрытым па	ответственност Реальные ин	нвестиции» ционным ф	
С.Б. Смирнова				A.A.	Асеев	



3

Приложение 1 к дополнительному соглашению Nº M-01-057034 от 30 января 2023 г. к договору аренды от 02 августа 2021 г. № М-01-057034

#### АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-057034-

Арендатор 1: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»

Адрес участка: г. Москва, 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр. 15 Кадастровый номер: 77:01:0004037:41

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	KB.M	1 304
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2022	руб.	135 963 581,20
1.2.1. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2023	руб.	122 489 349,20
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	KB.M	647,14
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 25.04.2022	руб.	1 012 125,83
1.5.1. Годовая арендная плата* с 01.01.2023	руб.	911 822,36

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

### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

- 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 АРЕНДНОИ ПЛАТЫ
Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с
04732071000)
ИНН 7705031674 КПП 770301001
Наименование Банка получателя: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве
БИК получателя 004525988
Счет банка получателя 40102810545370000003
Счет получателя 03100643000000017300
KEK 07111105011028001120 OKTMO
Назначение платежа: Аренциая плата за землю за квартал года ФЛС
№ М-01-057034 НДС не облагается.
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!
*реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком
PANAGETOGETETE HA

### 4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

### 5. ПОДПИСИ СТОРОН

### От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественноземельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

	С.Б. Смирнова
всп.Прохорова Л.Е.	С.В. Смирнова

#### От Арендатора 1:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев



### Центральное ТБТИ

### 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

n	NN	Характеристики	Общ	ая площа	13.52	Площ	адь лет	XNH	Bot-
Этаж	KOMH.	комнат и	всего	основ.	BCTOM.	лодж.	балк.	проч.	co- ra
п	1 2 3 4 5 6	пункт тепловой насосная электрощитовая венткамера камера холодиль подвал техничес	37,8 11,1 30,6 155,3 13,7 6,4	37,8 11,1 30,6 155,3 13,7	6,4	прочая прочая прочая прочая прочая прочая			300
Итого		по помещению Нежилые всего Прочие	254,9 254,9 254,9	248,5 248,5 248,5	6,4 6,4 6,4			-	
Площ	адь с	летними	254,9						



стр. 2

Помещение N II Тип: Производствен.

Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

	1	. комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			
			всего	A CONTRACTOR OF THE RESIDENCE OF THE PARTY O	вспом.	лодж.	балк.	проч.	co- ra
	44	склад	195,4	195,4		склалс.			40
	la	венткамера	2,5		2.5	произв.			10
	16	венткамера	3,6		3.6	произв.			
	2	склад	181,2	181,2	5,5	складс.			
	3	пом.подсобное	8,5	20212		произв.			
	4	каридар	7,0			складс.			
	5	венткамера	4,3						
	6	слижебное	5,3			произв.			
- 8	7	служебное				произв.			
	8		6,1			произв.			
	9	венткамера	4,6	25.0		произв.			
	10	прочее	35,2	35,2		произв.			
		кобилоб	5,0			произв.			
	11	служебное	5,1			произв.			
	12	служебное	5,0			произв.			
	13	венткамера	70,2			произв.			
	14	венткамера	3,0			произв.			
	15	венткамера	3,2		3,2	произв.			
	16	уборная	14,1			произв.			
	17	умывальная	7,3			произв.			
	18	уборная	13,3			произв.			
- 1	19	умывальная	5,2			произв.			
- 6	20	служебное	11,2			произв.			
- 3		коридор	17,6			произв.			
3		коридор	13,7			произв.			
Итого	1 5	по помещению	627,6	411,8	215,8				
		Нежилые всего	627,6	411,8			- 1		
		Производствен.	244,0	35,2	208,8				
		Складские	383,6	376,6	7,0				
Ілоща,	дь с	JETHИМИ	627,6			.03			
droro	g 89	TO PERMIT IT	002 =	660 3	222.0				
11010		по этажу п	882,5	660,3				01	
		Нежилые всего	882,5	660,3					
ь		Производствен.	244,0	35,2	208,8				
		Складские	383,6	376,6	7,0				
	515	Прочие	254,9	248,5	6,4				
Ілощал	ць с	летними	882,5						



crp.

Помещение N III Тип: Производствен.

Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

	NN KOMH.	Характеристики комнат и помещений	Общ	ая плоца	3.12.72	Плош	адь лет	XNH	Вы-
этаж			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	та
1	1	кабинет	34,2	34,2		произв.			250
Mrore B		по помещению Нежилые всего Производствен.	34,2 34,2 34,2	34,2 34,2 34,2					
Площ	адь с	летними	34,2						

Помещение N IV Тип: Производствен.
Последнее обследование 6.06.2002

Ф.25

Этаж	NN KOMH.	Характеристики н. комнат и помещений	Обш	ая плоца	53:50 J	Плош	адь лет	HMX	Bat-
			всего	основ.	BCHOM.	лодж.	балк.	проч.	та
1	1	жолит	10,3		10,3	произв.			250
Итого		по помещению Нежитые всего Производствен.	10,3 10,3 10,3		10,3 10,3 10,3		18		
Плоц	адь с	летними	10,3						

Помещение N V Тип: Производствен.

Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

	NN	Характеристики	Общ	ая плоца		Площ	HHK	Bai- co-	
этаж	KOMH.	н. комнат и помещений	всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	та
1	1 2 3 4 5 6	вестибють пом. подсобное кабинет тамбур пом. техническое санузел	33,9 3,2 12,4 3,5 787,2 2,5	12,4 787,2	3,2	BENOGII BENOGII BENOGII BENOGII BENOGII BENOGII			250
Итого		по помещению Нежилые всего Производствен. Прочие	842,7 842,7 55,5 787,2	799,6 799,6 12,4 787,2	43,1 43,1 43,1				
Площ	адь с	летнами	842,7	(I)	inumon)	гальное гальное	бюра		

технической инвентаризац города Мосявы



Помещение N VI Тип: Производствен. Последнее обследование 6.06.2002

Ф.25

-maw	NN KOMH	Характеристики комнат и	0511	as unous		Плоп	адь лет	XMH	Bar-
J TOUR	rear ar	помещений	всего	основ.	BCTIOM.	лодж.	балк.	проч.	co- ra
1	1 2 3 4 5 6 7 8	вестибюль комната охраны уборная уборная умывальная уборная пом. подсобное тамбур	64,8 11,8 1,8 4,2 1,7 1,3 7,2 6,0	11,8	1,8 4,2 1,7 1,3 7,2	BENOGIN BENOGI			250
		по помещению Нежилые всего Производствен.	98,8 98,8 98,8	11,8 11,8 11,8	87,0 87,0 87,0				
Площа	шь с	летними	98,8						
Итого		по этажу 1 Нежилые всего Производствен. Прочие	986,0 986,0 198,8 787,2	845,6 845,6 58,4 787,2	140,4 140,4 140,4				
Площа	идь с	летними	986,0						



стр. 5

Ф.25

Помещение N VII Тип: Производствен.

Последнее обследование 6.06.2002

Распоряжение префекта

or 27.09.2002 N 5037-p

Dennus	NN KOMH.	Характеристики	060	ристи вы		Плоц	адь лет	CHINX	Bat-
JIAM	KOMH.	комнат и помещений	всего	основ.		лодж.	балк.	проч.	co-
a 1	1	офис	242.0	242,0		произв.			350
	2	кабинет	37,2	37,2		произв.			
	3	кабинет	14,1	14,1		произв.			
	3 4 5 6 7	кабинет	6,2	6,2		произв.			
	5	коридор	14,8		14.8	произв.			
	6	вестибюль	51,9			произв.			
	7	цборная	2,2			произв.			
	8	<b>умывальная</b>	1,9			произв.			
	9	санизел	3,8			произв.			
	10	пом.подсобное	10,3			произв.			
	11	кабинет	14,2	14,2		произв.			
	12	коридор	37,9	000 200 CC	37.9	произв.			
		кабинет	7,3	7,3		произв.			
		кабинет	7,1	7,1		произв.			
	15	кабинет	9,5	9,5		произв.			
	16	пом.подсобное	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			произв.			
	21	уборная	1,8			произв.			
		санизел	4,3			произв.			
		имывальная	1,6			произв.			
	24	уборная	1,7		7.00	произв.			
	25	пом.подсобное	3,9			произв.			
		пом.подсобное	4,0			произв.			
Итогс		по помещению	986,7	751,0	235,7		= = = = = = = = = = = = = = = = = = = =		
		Нежилые всего	986,7	751,0	235,7	1 1			
В	т.ч.	Производствен.	986,7	751,0	235,7				
Площа	щь с	летними	986,7						
Итого		по этажу а 1	986,7	751,0	235,7				
		Нежилые всего	986,7	751,0	235,7				
		Производствен.	986,7	751,0	235,7				
Плоца	дь с	летними	986,7				- Li		



6

Ф.25

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

-maw	NN KOMH.	Характеристики комнат и	Оби	RIIOUR REI	дь .ч.——	Плои	адь лет	MINI	Вы-
JIGA	KOPIT.	помещений	всего	основ.	вспом.	лодж.	балж.	проч.	та
2	1	холи лифтовой	33,8		33,8	произв.	Si .		420
	2	склад	16,7		16,7	произв.	66		
	3	каридар	12,6		12,6	произв.			
		имывальная	3,1			произв.			
	5	уборная	1,2			произв.			
	4 5 6	уборная	1,9			произв.			
	7	имывальная	1,1			произв.			
	8	уборная	2,2			произв.			
	9	уборная	1,8			произв			
	10	коридор	121,6			произв			
	11	кабинет	21,7	21,7	20270	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					
	17	кабинет	21,2	21,2		произв			
		кабинет				произв.			
	18		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	0100000000	произв			
	23	пом.подсобное	11,8	100.0	11,8	произв	69		
	24	кабинет	36,6	36,6		произв			
	25	кабинет	9,7	9,7		произв			
	26	пом. техническое	12,2		12,2	произв	-81		
	27	кабинет	10,8	10,8		произв			
	28	кабинет	7,6	7,6		произв			
	29	кабинет	13,4	13,4		произв	68		
	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		46	произв			
	37	уборная	1,6		1,6	произв	- 1		
	38	комната перегов	74,9	74,9		произв			
trore	,	по помещению	1044,1	759,9	284,2	Hei			
		Неживе всего	1044,1	759,9	284,2	457	тралы		
		Производствен.	1044,1	759,9	284,2	eppumo			
Глоща	шь с	летними	1044,1		Mexi	rono	и инвет да Мос	нтариз Квы	- (4)
ATORC	)	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				
Trous	TTL C	летними	1044,1		A				



CTD. 7

Помещение N IX Тип; Производствен.

Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

'WETTE'	NN KOMH	Характеристики комнат и	Оби	as unoma		Плоп	адь лет	THUX	Вы-
O'LUN	recentry.	помещений	Boero	основ.		лодж.	балк.	проч.	co- ra
3	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	офис вестибюль уборная умывальная санузел вестибюль уборная санузел умывальная уборная комната перегов	835,2 65,1 2,2 1,8 4,0 56,2 1,8 4,0 1,5 1,4 74,9		65,1 2,2 1,8 4,0 56,2 1,8 4,0 1,5	произв. произв. произв. произв. произв. произв. произв. произв. произв. произв.			420
		по помещению Нежилые всего Производствен.	1048,1 1048,1 1048,1						
Площа	шь с	летними	1048,1						
		по этажу 3 Нежиље всего Производствен.	1048,1 1048,1 1048,1	910,1 910,1 910,1	138,0				
Плаща	идь с	летними	1048,1						



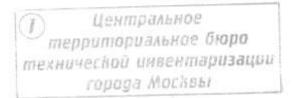
стр. 8

Помещение N X Тип: Производствен.

Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

Danson.	NN KOMH.	Характеристики комнат и	Общ	ая площа		Плош	адь лет	тих	Вы-
JICA	KCMH.	помещений	всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	та
4	1	офис	837,9	837,9		произв.			420
	1 2 3 4 5 6 7 8 9	вестибюль	63,4			произв.			
	3	уборная	2,1			произв.			
	4	умывальная	2,6			произв.			
	5	санузел	4,5		4,5	произв.			
	6	вестибють	59,3		59,3	произв.			
	7	уборная	1,8		1,8	произв.			
	8	санузел	6,5		6,5	произв.			
		умывальная	1,6		1,6	произв.			
	10	уборная	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	T.Y.	Производствен.	1056,2	912,8	143,4				
Плац	адь с	летними	1056,2						
Итого	)	по этажу 4	1056,2	912,8	143,4				
		Нежилые всего	1056,2	912,8					
		Производствен.	1056,2	912,8	143,4				
Площа	адь с	летними	1056,2						





стр. 9

Помещение N XI Тип: Производствен.

Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

Этаж	NN KOMH.	Характеристики комнат и	Оби	STORY RES		Плош	адь лет	тих	Вы
O'A CANA	ricani.	помещений	всего	OCHOB.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	co- ra
	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	офис вестибюль холл уборная умывальная санузел вестибюль отдел машинное уборная санузел коридор	806,0 49,5 13,1 2,2 2,3 2,3 32,8 23,1 2,3 2,2 13,3	806,0 23,1	49,5 13,1 2,2 2,3 2,3 32,8 2,3 2,2	произв. произв. произв. произв. произв. произв. произв. произв. произв. произв.			420
	I т.ч. I	по помещению Нежилые всего Производствен. Прочие	949,1 949,1 926,0 23,1		120,0 120,0 120,0				
Площа	дь с ј	петними	949,1						
	Н т.ч. Г	по этажу 5 Нежилые всего Производствен. Прочие	949,1 949,1 926,0 23,1	829,1 829,1 806,0 23,1	120,0 120,0 120,0				
Площа	пь с л	PLANTING	949,1						



стр. 10

Тип: Прочие

Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

Этаж	NN KOMH.	Характеристики комнат и	Obu	диопп вер	767.40	Плош	адь лет	THINX	Вы-
5P, 8.5M(5)	7,04211	помещений		основ.	BCNOM.	лодж.	балк.	проч.	co-
	A Г Б	клетка лестнич клетка лестнич клетка лестнич	13,8 26,8 13,3			прочая прочая прочая			300
	1	по помещению Нежилые всего Прочие	53,9 53,9 53,9		53,9 53,9 53,9				
Площа	щь с	петними	53,9						
	]	по этажу п Прочие	53,9 53,9 53,9		53,9 53,9 53,9				
Плоца	дь с л	петними	53,9						



стр. 11

Тип: Прочие

Ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Smow	NN KOMH.	Характеристики комнат и	Оби	ря площа	дь .ч.—	Плои	адь лет	ТНИХ	Вы-
JIOM	KCM.	помещений	всего	основ.	**.1532anstreet.	лодж.	балк.	проч.	co- ra
1	A al B 61 a 6 B	клетка лестнич клетка лестнич клетка лестнич клетка лестнич лифт лифт лифт	8,3 4,9 8,0 4,7 2,6 1,8 1,8		4,7 2,6 1,8 1,8	прочаз прочаз прочаз прочаз прочаз прочаз	I I I I I		250
		по помещению Нежилые всего Прочие	45,9 45,9 45,9		45,9 45,9 45,9				
Площ	адь с	летними	45,9						
		по этажу 1 Нежилые всего Прочие	45,9 45,9 45,9		45,9 45,9 45,9			87	
Площ	адь с	летними	45,9	25	3				



CTD. 12

Ф.25

Тип: Прочие

Этаж	NN KOMH.	Характеристики комнат и	Общая площадь			Плои	адь лет	THICK	Вы-
	помещений		BCero		вспом.	лодж.	балқ.	проч.	co- ra
a 1	Б В	клетка лестнич клетка лестнич			13,2 13,8	прочаз			350
		по помещению Нежилые всего Прочие	27,0 27,0 27,0		27,0 27,0 27,0				
Площа	шь с л	Tethinu	27,0						
	I	по этажу а 1 Неживые всего Прочие	27,0 27,0 27,0		27,0 27,0 27,0				
Плоца	ДЬ С Ј	етними	27,0						



стр. 13

Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN KOMH.	Характеристики комнат и	Обш	ая плоца	2000	Плоц	адь лет	HMX	Bot-
- 101.	помещений		всего	2000	BCNOM.	лодж.	балк.	проч.	co- ra
2	Acres 1	клетка лестнич клетка лестнич	13,2 13,9		13,2 13,9	прочая			420
	I	по помещению Нежилые всего Прочие	27,1 27,1 27,1		27,1 27,1 27,1				
Площа	ддь с л	тетними	27,1						
	I	то этажу 2 Нежилые всего Прочие	27,1 27,1 27,1		27,1 27,1 27,1				
Площа	ць с і	етними	27,1						

 Центральное технической инвентаризации города Москвы

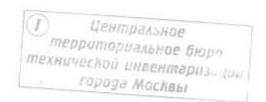


стр. 14

Тип: Прочие

ф.25

Descent	NN	Характеристики	Обш	Amount sea	00000	Плоц	рдь лет	HPDC	Вы-
JIOM	комн. комнат и помещений		BCETO OCHOB.		BCNOM.	лодж.	балк.	проч.	co- ra
3 В клетка лестнич В клетка лестнич			13,6 13,9		13,6 13,9	1000			420
		по помещению Нежилые всего Прочие	27,5 27,5 27,5		27,5 27,5 27,5				
Площ	адь с	петними	27,5	'					
		по этажу 3 Нежилые всего Прочие	27,5 27,5 27,5		27,5 27,5 27,5				
Плоия	адь с	летними	27,5		1				





стр. 15

ф.25

Тип: Прочие

Площадь с летними

Dennin	NN	Характеристики	Общ	STOUL SE	7.71	Плош	рдь лет	CHIAX	B61-
JION	KOMH.	комнат и помещений	всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	co- ra
4	БВ	клетка лестнич клетка лестнич			13,6 13,9	прочая			420
Итого		по помещению Нежилые всего Прочие	27,5 27,5 27,5		27,5 27,5 27,5				
Площ	адь с	летними	27,5						
2000		по этажу 4 Нежилые всего Прочие	27,5 27,5 27,5		27,5 27,5 27,5				

27,5



стр. 16

Тип: Прочие

Ф.25

									Ψ.ε.
- Personar	NN KOMH.	Характеристики комнат и	06ш	дя площа та—		Плои	рдь лет	THIX	Вы
J10m	NOPIN.	помещений	всего	Co. 10 Co. 10 F	вспом.	лодж.	балк.	проч.	Ta
5	B B	клетка лестнич клетка лестнич	13,3 12,7		13,3 12,7	- March 1977			42
MTORG B		по помещению Нежилые всего Прочие	26,0 26,0 26,0		26,0 26,0 26,0				
Площ	адь с	летними	26,0						
Итого		по этажу 5 Нежилые всего Прочие	26,0 26,0 26,0		26,0 26,0 26,0				
Площ	адь с	летними	26,0						
	т.ч.	по зданию Нежитые воего Производствен. Складские Прочие	7187,6 7187,6 5503,9 383,6 1300,1	4233,4	1518,8 1518,8 1270,5 7,0 241,3			411	
Плаце	адь 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

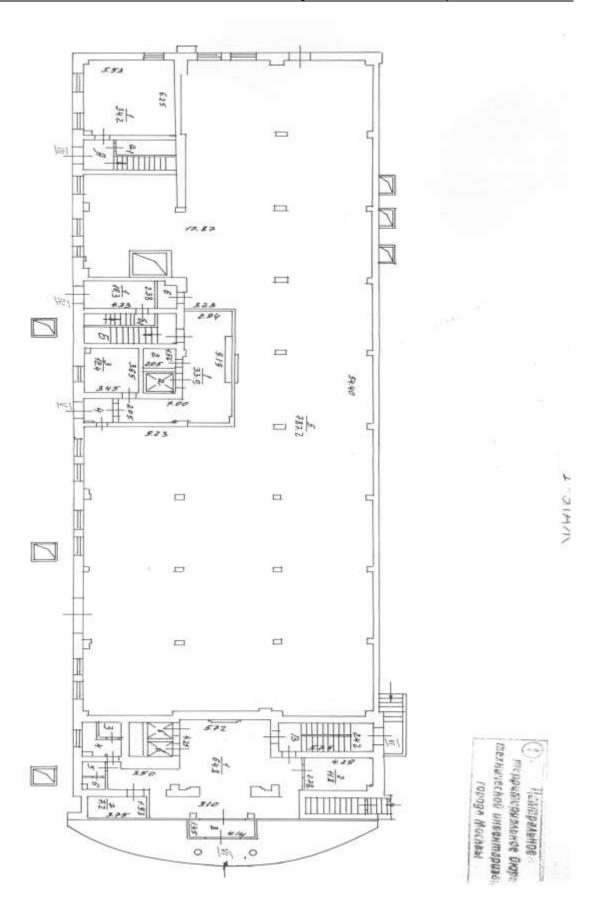
Чимерина Л.Н.

2006.3.010152

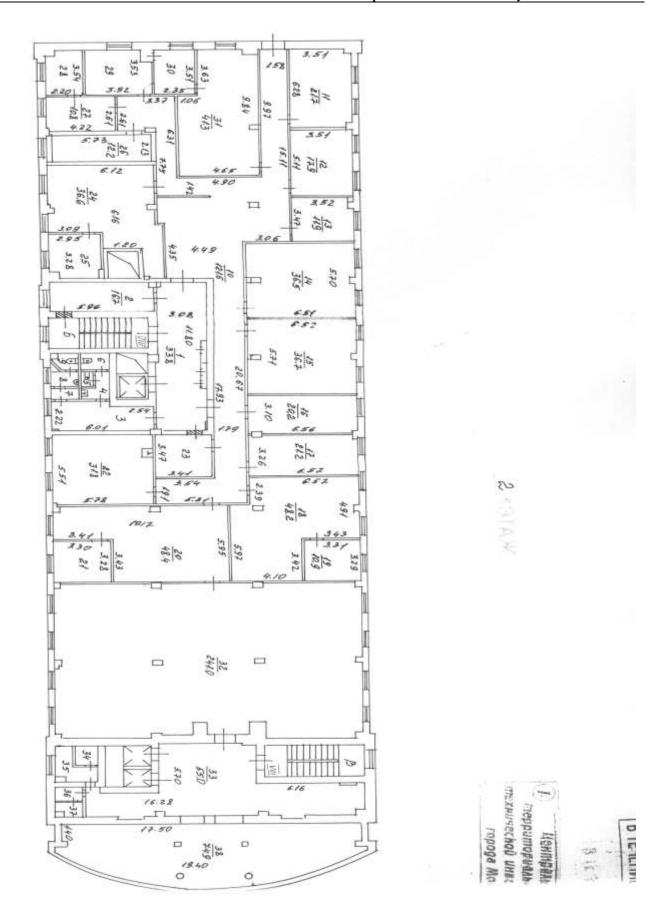
П Центральное территориальное бюро технической инвентариз цо города Москвы

Руховодитель грузоц по инвентаризации строений и сооружений

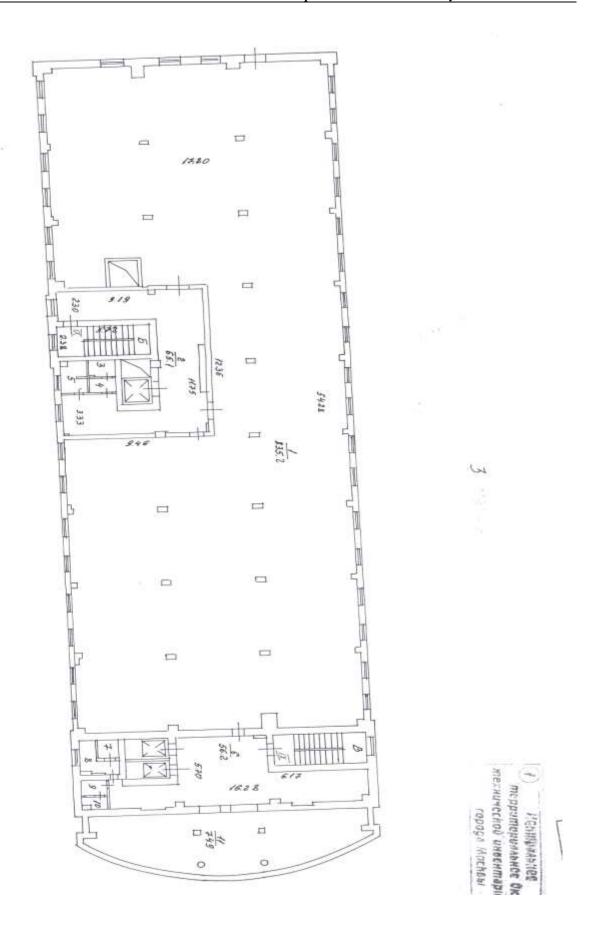




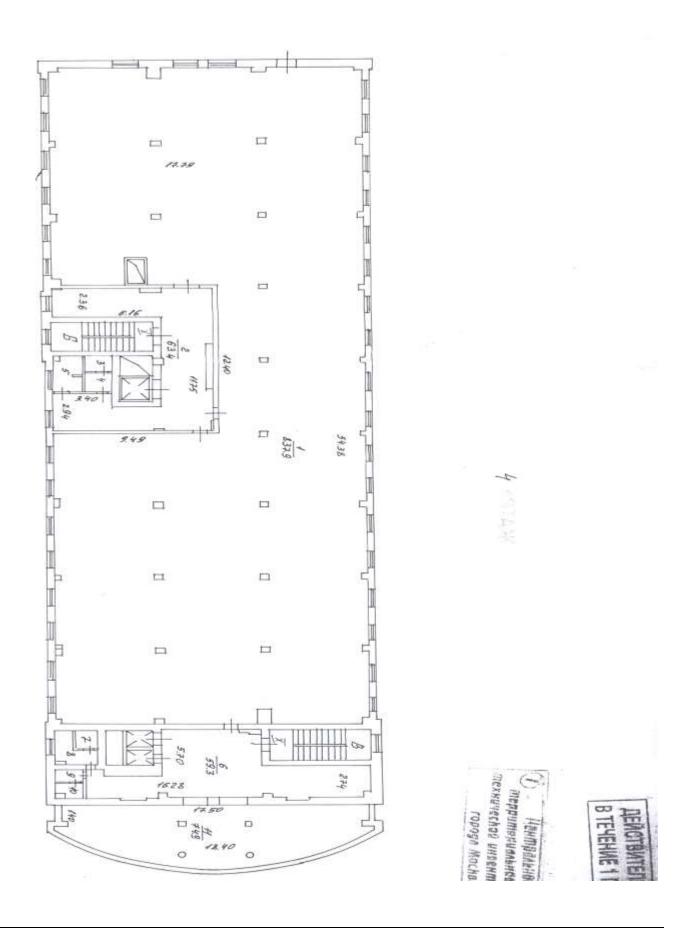




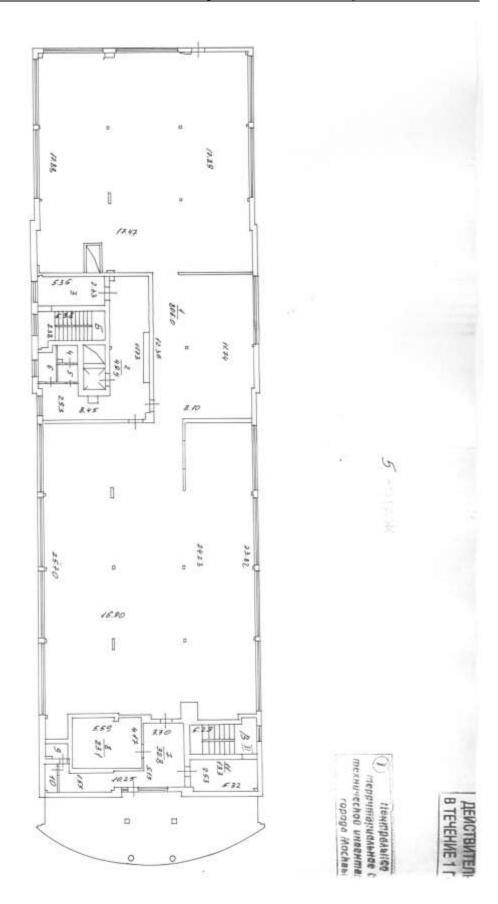


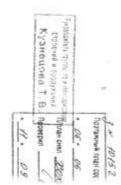




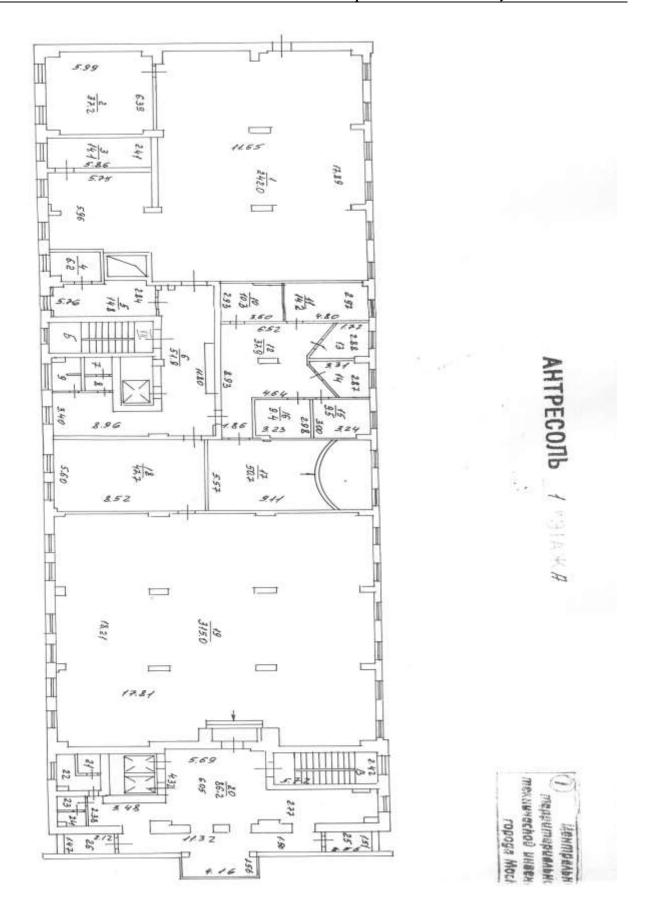




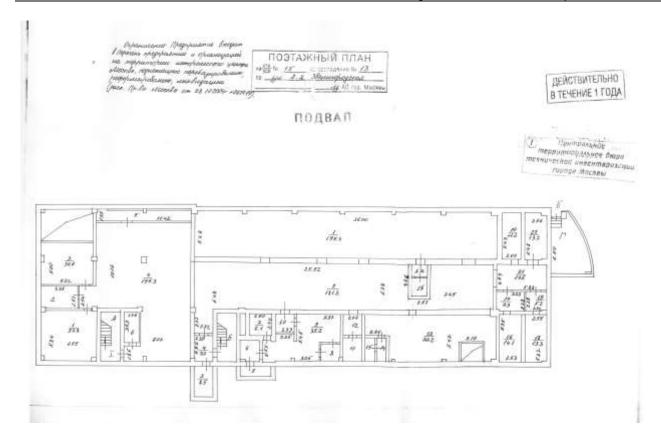














### Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции»

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

№ 26 om 28 февраля 2024

### В 000 «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

Ne n/n	Арендатор	Договор	Арендуемая площадь кв.м.	Доля собственности 52,385%	Срок окончания действия договора	Стоимость аренды в месяц руб.
1	OOO YOU "ABAHIIOCT"	042/15-23-11 or 01.12.2023	6,1	3,20	31.10.2024	4 247,12
2	АО «АС РУС МЕДИА»	002/15-24-11 от 08.02.2024	25,9	13,57	31.12.2024	28360,37
3	АО «АС РУС МЕДИА»	012/15-19 or 28.05.2019	1056,2	553,29	31.05.2024	1 065 708,84
4	ООО «АРКТОН Строй»	009/15-24-11 or 01.02.2024	308,9	161,82	31.12.2024	368 947,56
5	000 «БЕЙОНД МЕДИА»	010/15-23-11 or 01.04.2023	37,46	19,62	29,02,2024	41 008,73
6	ООО «БОНД ТРИ КОНСАЛТ»	036/15-23-11 στ 01.09.2023	110,2	57,73	31.07.2024	114 286,61
7	ООО «Вельд -21»	044/15-23-11 от 01.12.2023	553,76	290,09	31.10.2024	531 826,50
8	ООО ВОСЕМЬ ОБЪЯТИЙ	013/15-24-11 or 01.02.2024	58,72	30,76	31.12.2024	67 211,00
9	ООО «Дальнефтепром»	005/15-24-11 от 01.02.2024	81	81 (100%)	31.12.2024	124 875,00
10	Евдокимов Вадим Юрьевич	024/15-23-11 or 01.06.2023	22,68000	11,88	30.04.2024	25 400,17
11	ООО «ИниСижнэ	021/15-23-11 or 01.04.2023	15,61	15,61 (100%)	29.02.2024	32 633,33
12	000 "КТ-АЛП"	034/15-23-11 or 01.09.2023	23,2	12,15	31.07.2024	19 051,76
13	000 *КТ-АЛП"	035/15-23-11 or 01.09.2023	20,9	10,45	31.07.2024	17 164,60
14	Карлов Валентин Валерьевич	016/15-23-11 or 01.05.2023	70,2	34,82	31.03.2024	2 911,29
15	000 "КВАНТИНВЕСТ"	039/15-23-11 or 01.11.2023	13,76	13,76 (100%)	30.09.2024	25 800,00
16	ООО «Лабораторная практика»	008/15-24-11 or 01.02.2024	29,65	15,53	31.12.2024	33 936,74
17	МБ КОМПАНИЯ	032/15-23-11 or 05.07.2023	54,36	28,48	31.05.2024	54 104,98
18	МБ КОМПАНИЯ	033/15-23-11 or 05.07.2023	48,6	25,46	31.05,2024	48 368,82
19	ООО «МИНОРГ»	018/15-23-11 or 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»	006/15-24-11 от 01.02.2024	39,27	29,23 (74,43%)	31.12.2024	60 354,73
22	ООО «Надлежащая экспертиза»	013/15-23-11 от 01.04.2023	18,03	9,45	29.02.2024	20 184,60
23	000 "ПАЙН"	037/15-23-11 or 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 or 01.06,2023	89,50	46,88	30.04.2024	97 490,46
26	000 "РЭДЕКС"	027/15-23-11 or 01.07.2023	166,5	166,5 (100%)	31.05.2024	319 637,50
27	МАРС КОЛЛЕКШЕН (Садыков)	030/15-23-11 от 11.09.2023	55,05	28,84	31.07.2024	58 904,32
28	ООО "СВАРОГ"	040/15-23-11 or 01.10.2023	78,91	41,34	31.08.2024	86 396,83
29	Семака Т.А. ИП	028/15-23-11 от 26.06.2023	15,6	8,17	30.04.2024	16 687,68
30	000 «СМИТТ»	007/15-24-11 от 01.02.2024	43,4	22,74	31.12.2024	47 059,63
31	ООО «Современные технологии»	032/15-20-11 or 02.09.2020	324,3	169,88	Действует на не опред. срок	396 630,84
32	ООО «Трейд Хаус Компани»	001/15-24-11 or 01.01.2024	34,82	18,24	30.11.2024	38 133,01
33	000 ТЕХНОЛАБ	045/15-23-11 or 13.11.2023	55,97	29,32	30.09.2024	64 068,17
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 or 01.04.2023	20,15	10,56	29.02.2024	22 060,20
36	ЭнергоСеть	003/15-24-11 or 01.02.2024	18,7	9,80	31.12.2024	19 079,50
37	ЭнергоСеть	004/15-24-11 or 01.02.2024	35,4	18,54	31.12.2024	36 935,35
38	ЭнергоСеть	010/15-24-11 or 01.02.2024	108,28	56,72	31.12.2024	106 592,78

### Генеральный директор

Patinus systants P Marcol N.C.

前PHE AS 議 COTTSHAPTAGOT





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

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

No 28 om 28.02.2024 z.

В 000 «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	2223,87
Аренда земли (не облагается НДС)	255,74
Расходы на обслуживание здания	2672,13
Расходы на ремонт	297,40



А.А. Асеев



### Приложение 3. Фотографии, относящиеся к объекту оценки































Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

175 (Сто семьдесят пять)

\_лист\_*ов* 

Генеральный директор ООО «Центр корпоративных решений»

\_Г.Р. Григорян