



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

ОТЧЕТ № 230508

**об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу:
Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14**

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

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

Дата оценки: **05 мая 2023 г.**

Дата составления отчета: **05 мая 2023 г.**

Заключение об оценке

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

Уважаемый Андрей Алексеевич!

На основании Договора об оценке ОЦ0902-04 от 23.03.2009 г.и Задания на оценку № ОЦ0902-04/ДС80 от 05.05.2023 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14 (далее – «Объекты») в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным 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, заданием на оценку, профессиональными стандартами и правилами оценки, а также действующим российским законодательством. Оценка проведена по состоянию на 05.05.2023 г. Датой составления Отчета является 05.05.2023 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным 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 стоимости представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

По мнению Оценщиков, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 05.05.2023 г. справедливая стоимость объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, составляет (без учета НДС)

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
1	Здание. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14. Количество этажей: 3, в том числе подземных: 0. Площадь: 831,8 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:1040	20 430 000,00	(Двадцать миллионов четыреста тридцать тысяч рублей 00 копеек)
3	Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.	3 600 000,00	(Три миллиона шестьсот тысяч рублей 00 копеек)
Итого:		24 030 000,00	(Двадцать четыре миллиона тридцать тысяч рублей 00 копеек)

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

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 05.05.2023 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки (05.05.2023 г.) прошло не более 6 месяцев.

05 мая 2023 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Г. В. Григорян



Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	8
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	9
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	10
1.5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	11
1.6.1. Сведения о Заказчике.....	11
1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора	11
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.....	12
1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками.....	12
1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах).....	12
1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
1.7.1. Основание для проведения оценки	12
1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	13
1.7.3. Вид стоимости	13
1.7.4. Цель оценки.....	13
1.7.5. Дата осмотра объектов оценки	13
1.7.6. Дата оценки.....	13
1.7.7. Дата составления отчета	13
1.7.8. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	13
1.7.9. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	14
1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	16
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
2.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ.....	16
2.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ	18
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	18
2.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
2.8. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
3.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ.....	20
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	25
3.3. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ.....	26
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.....	33
4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	36
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода	36
4.2.2. Применимость подхода.....	38
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	39
4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода.....	39
4.3.2. Применимость подхода.....	40
4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	41

4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода	41
4.4.2. Применимость подхода и выбор метода	43
4.4.3. Описание этапов оценки	43
4.4.4. Выбор аналогов и основных ценообразующих параметров	43
4.4.5. Корректировка цен аналогов и расчет справедливой стоимости	47
4.4.6. Результаты применения сравнительного подхода	52
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	52
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ	53
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	87

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС80

г. Москва

«05» мая 2023 г.

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

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений».

Основание: Договор №ОЦ0902-04, от 23.03.2009 г., дополнительное соглашение №ОЦ0902-04/ДС80 от 05.05.2023 г.

Объекты оценки, включая права на объект оценки	<p>1. Здание. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14. Количество этажей: 3, в том числе подземных: 0. Площадь: 831,8 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:1040.</p> <p>2. Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.</p> <p>1. Право общей долевой собственности. 2. Право владения и пользования</p> <p>Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</p>
Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным 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»</p>
Вид стоимости	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н</p>
Предпосылки стоимости	<p>1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки: 05.05.2023; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование, текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи).</p>
Основания для установления предпосылок стоимости	<p>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.</p>
Дата оценки	05.05.2023 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Ограничения оценки	<p>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.</p> <p>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.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>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.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	На бумажном носителе или в форме электронного документа.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Срок проведения оценки	Не позднее 05.05.2023 г.
Формы представления итоговой стоимости	В виде единого числа для каждого объекта, без указания возможных границ интервалов стоимости.

От имени Заказчика:



А.А. Асеев



МП «Реальные инвестиции»
Real Investment Management LLC

От имени Исполнителя:



Г.Р. Григорян



МП Центр корпоративных Решений
МОСКВА

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

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

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

Федеральные стандарты оценки обязательны к применению на территории Российской Федерации.

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

Применение стандарта МСФО 13 обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки.

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения и ограничения

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.

1.4. Заявление о соответствии

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

Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО 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.

1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

- 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»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

1.6.1. Сведения о Заказчике

Табл. 1. Информация о Заказчике оценки

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

Источник информации: данные Заказчика

1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщиках

Оценщик	Григорян Гарегин Рафаэлович	Бурдюгов Вячеслав Владимирович
Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования	023-975-281-68	114-165-942 37
Идентификационный номер налогоплательщика	504009619639	773700145593
Почтовый адрес	119049, 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. Место нахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000564 от 07.08.2007 г. Место нахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 018475-1 от 29.01.2021 г.	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 018472-1 от 29.01.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ПП №656739 выдан 20.12.2006 г.	Межотраслевой институт повышения квалификации кадров МГТУ им. Баумана, диплом ПП №491680 выдан 11.03.2005 г.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-585594/2022, от 17.06.2022 г.,	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-585590/2022, от 17.06.2022 г., срок действия

	срок действия полиса: с 28.06.2022 г. по 27.06.2023 г.	полиса: с 28.06.2022 г. по 27.06.2023 г.
	Страховая сумма 10 000 000,00 руб.	Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 02.2007 г.	Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2005 г.

Источник информации: данные Оценщиков

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

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

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

Табл. 3. Сведения о юридическом лице

Наименование	Расшифровка
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН № 5147746403239 от 24.11.2014 г.
Место нахождения	119049, 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 РП-637686/2023, от 04.04.2023 г., срок действия полиса: с 15.04.2023 г. по 14.04.2024 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.

Источник информации: данные Исполнителя

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

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

Табл. 4. Сведения о разграничении полномочий

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

Источник информации: данные Оценщиков

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

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

1.7.1. Основание для проведения оценки

Оценка Объекта была проведена на основании Договора об оценке ОЦ0902-04 от 23.03.2009 г. и Задания на оценку № ОЦ0902-04/ДС80 от 05.05.2023 г.

1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В настоящем отчете проведена оценка объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14. Подробное описание Объекта приведено в Разделе 2 настоящего Отчета.

1.7.3. Вид стоимости

В результате оценки была определена справедливая стоимость Объекта в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным 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.

1.7.4. Цель оценки

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным 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».

1.7.5. Дата осмотра объектов оценки

Дата осмотра объекта оценки – 05.05.2023 г.

1.7.6. Дата оценки

Дата оценки – 05.05.2023 г.

1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 05.05.2023 г.

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

Затратный подход

Не применялся.

Доходный подход

Не применялся.

Сравнительный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, составляет на 05.05.2023 г. (без учета НДС)

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.
1	Здание. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14. Количество этажей: 3, в том числе подземных: 0. Площадь: 831,8 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:1040	20 428 122,88 (Двадцать миллионов четыреста двадцать восемь тысяч сто двадцать два рубля 88 копеек)
3	Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.	3 604 962,86 (Три миллиона шестьсот четыре тысячи девятьсот шестьдесят два рубля 86 копеек)

1.7.9. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, составляет на 05.05.2023 г. (без учета НДС)

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Здание. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14. Количество этажей: 3, в том числе подземных: 0. Площадь: 831,8 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:1040	20 430 000,00 (Двадцать миллионов тридцать тысяч рублей 00 копеек)
3	Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.	3 600 000,00 (Три миллиона шестьсот тысяч рублей 00 копеек)
Итого:		24 030 000,00 (Двадцать четыре миллиона тридцать тысяч рублей 00 копеек)

1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

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

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

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

2. Описание объектов оценки

2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки

При оценке была использована информация, полученная из следующих источников:

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

2.2. Перечень документов, использованных Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Оценщики исходили из предположения о полноте и достоверности документов, которые были предоставлены Заказчиком в следующем составе:

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости;
- копия Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949;
- копия Дополнительного соглашения от 12.01.2023 г. к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949.

Копии основных документов представлены в Приложении 2.

2.3. Общие сведения об объектах оценки

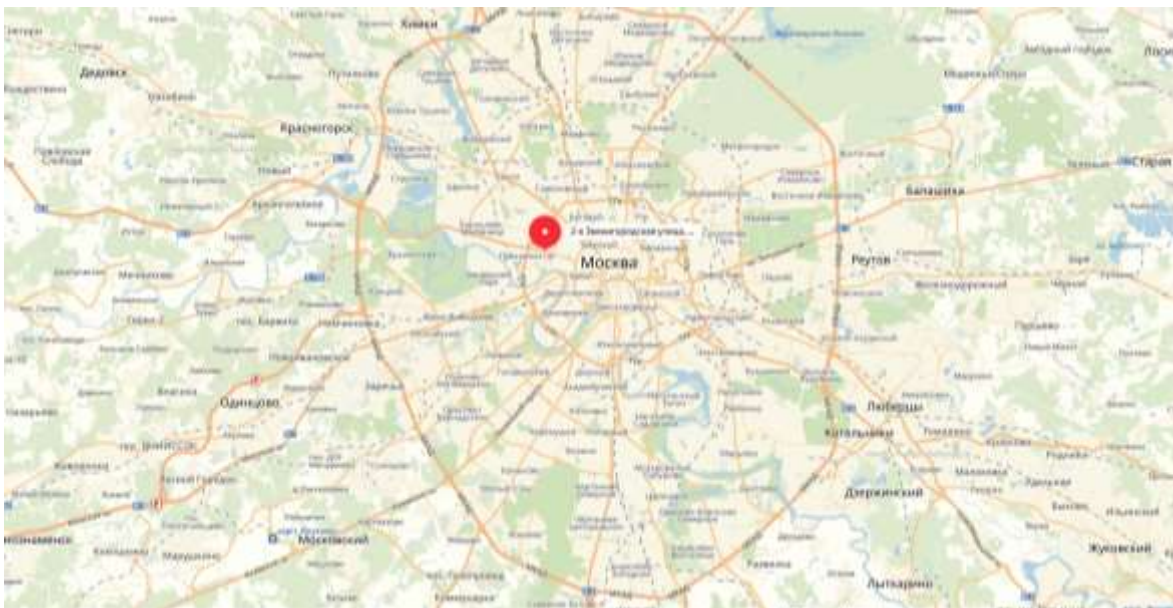
Объектами оценки являются нежилые помещения в соответствии с перечнем:

- Здание. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14. Количество этажей: 3, в том числе подземных: 0. Площадь: 831,8 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:1040;
- Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.

2.4. Местоположение объектов оценки

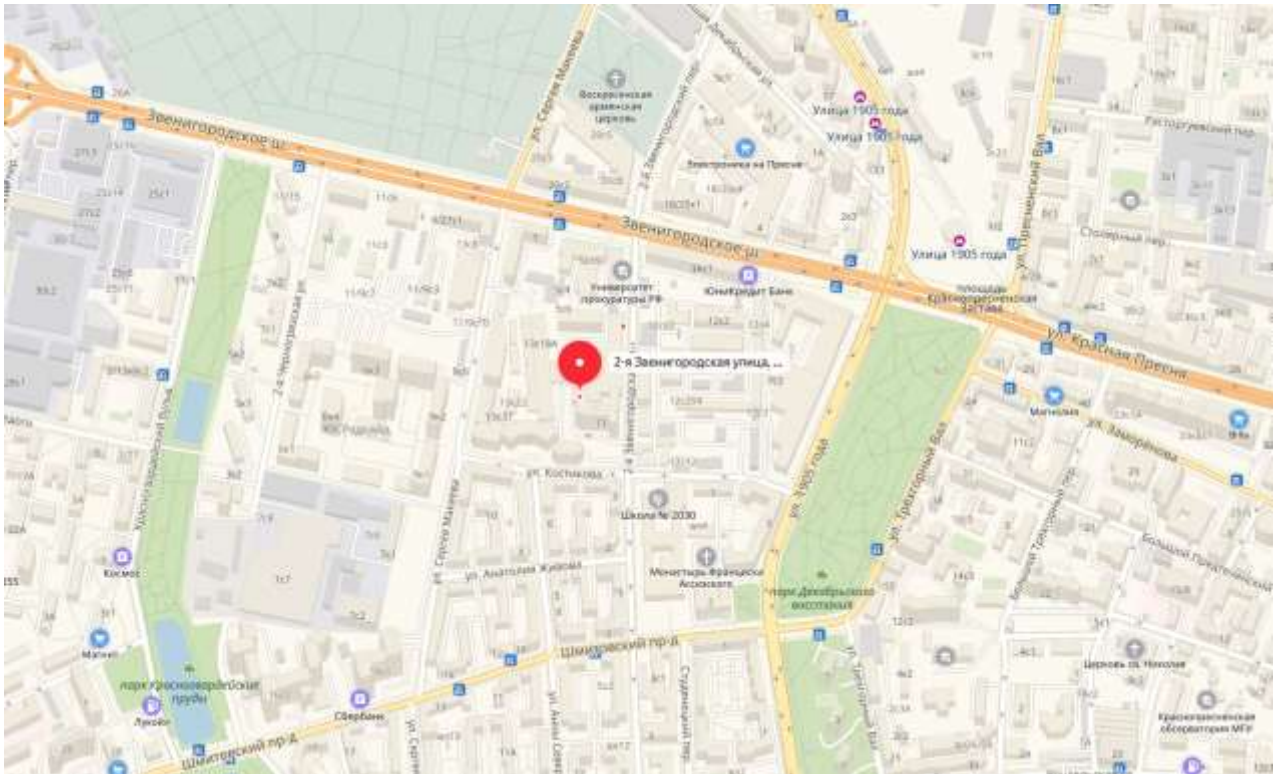
Местоположение объектов оценки показано на картах с последовательным приближением и детализацией окружения.

Рис. 1. Местоположение объектов оценки относительно г. Москва



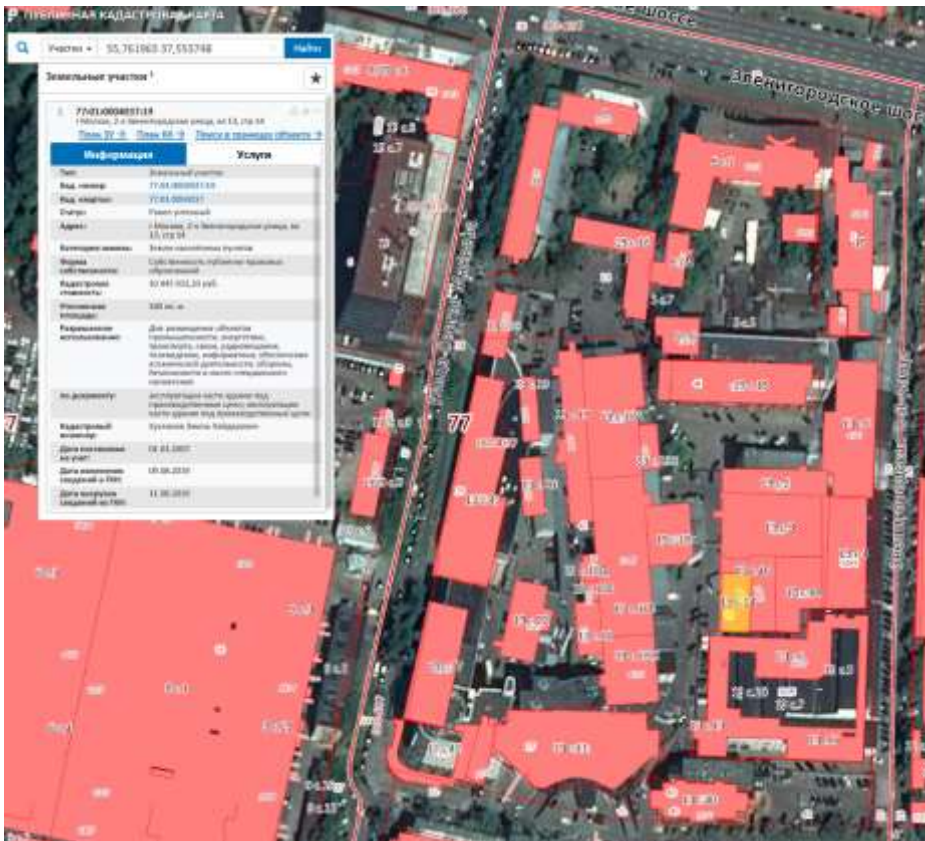
Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 2. Местоположение объектов оценки в рамках района



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

Рис. 3. Местоположение земельного участка на кадастровой карте



Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru>

2.5. Количественные и качественные характеристики объектов

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

Фотографии объектов оценки представлены в Приложении №3.

Табл. 5. Общие сведения об Объекте оценки №1

Показатель	Значение
Адрес Объекта	г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14
Тип объекта	Нежилое здание
Назначение	Производственно-складское
Площадь	831,8
Количество этажей	3, в том числе подземных 0
Кадастровый номер	77:01:0004037:1040

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 6. Общие сведения об Объекте оценки №2

Показатель	Значение
Кадастровый номер	31:16:0116015:257
Адрес (местонахождение) объекта	г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 14
Тип	Право аренды земельного участка
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации части здания под производственные цели; эксплуатации части здания под производственные цели
Площадь, кв. м	340
Договор аренды	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949

Источник информации: данные Заказчика

2.6. Сведения об имущественных правах на объекты оценки

Табл. 7. Имущественные права на объекты оценки

Собственник	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ «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	1. Право общей долевой собственности. 2. Право владения и пользования
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Источник информации: данные Заказчика

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

2.7. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки

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

2.8. Информация о текущем использовании объектов оценки

Объект оценки не используется по своему прямому назначению, так как помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта.

3. Анализ рынка объектов оценки

3.1. Анализ макроэкономического развития России

Анализ макроэкономического развития России служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка недвижимости.

Согласно первой оценке Росстата, которая была опубликована в середине февраля, ВВП России по итогам 2022 года сократился на 2,1%. При этом данная оценка оказалась лучше официальных и экспертных прогнозов. В текущих ценах, по первой оценке Росстата, объем ВВП страны за 2022 год составил 151,5 трлн руб., при этом номинальный рост составил 11,9%.

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

По данным Росстата, в январе 2023 года промышленное производство замедлило снижение до 2,4% к соответствующему периоду предыдущего года после падения на 4,3% в декабре прошлого года.

Рис. 4. Динамика промпроизводства, % год к году



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 2,6% в декабре прошлого года усилилось до 3,1% в январе. В сегменте «Обрабатывающие производства» падение, напротив, замедлилось с 5,7% до 2,3%. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 0,7% после нулевой динамики в декабре. В свою очередь, падение выпуска в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 7,5% после спада на 8,2% в декабре прошлого года.

Табл. 8. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь 2022	-2,7	-2,4	-2,4	-7,4
Ноябрь 2022	-2,2	-1,7	+1,5	-10,7
Декабрь 2022	-2,6	-5,7	+0,0	-8,2
2022 год	+0,8	-1,3	+0,1	-6,1
Январь 2023	-3,1	-2,3	+0,7	-7,5

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

Таким образом, замедление спада совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено, в большей степени, улучшением динамики выпуска в обрабатывающих отраслях. При этом ухудшение ситуации в добывающем сегменте оказывало негативное влияние на общий индекс промпроизводства. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице.

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

Вид продукции	Январь 2023	Январь 2022 / Январь 2021	Январь 2023 / Декабрь 2022
Добыча угля, млн тонн	34,9	-1,8%	-19,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	46,0	-1,0%	-0,4%
Природный газ, млрд куб. м	52,2	-13,5%	+1,6%
Сжиженный природный газ (СПГ), млрд куб. м	2,6	-13,0%	-7,7%
Мясо скота, тыс. тонн	279	+13,9%	-8,5%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	418	+4,2%	-1,8%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	306	+2,5%	-8,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	2,8	+16,1%	-12,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	3,4	> в 2,4 раза	-39,4%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	373	-2,8%	-16,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	1,5	-4,4%	-23,0%
Цемент, млн тонн	2,6	-10,7%	-18,6%
Бетон товарный, млн куб. м	2,5	+10,5%	-29,1%
Прокат готовый, млн тонн	5,1	-8,1%	+3,7%
Трубы стальные, млн тонн	1,1	+7,9%	-5,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	21,3	-77,6%	-47,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	5,8	-35,4%	-62,2%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

В добывающем сегменте отметим сокращение объемов добычи по всем представленным видам сырья (наибольшие темпы снижения – у природного газа и СПГ - 13,5% и 13,0% соответственно). Что касается угля и нефти, то их добыча сократилась в пределах 2%. В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась положительной: так, производство мяса скота в январе выросло на 13,9%, а выпуск мяса птицы - увеличился на 4,2%. При этом выпуск рыбы подрос на 2,5%. В легкой промышленности по-прежнему выделяется производство спецодежды, показывающее более чем двукратный рост (в 2,4 раза). Динамика производства стройматериалов была разнонаправленной, при этом выпуск бетона в январе вырос на 10,5%, в то время производство кирпичей, строительных блоков и цемента снизилось на 2,8%, 4,4% и 10,7% соответственно. В тяжелой промышленности динамика выпуска также оказалась разнонаправленной. Так, производство готового проката снизилось на 8,1%, в то время как выпуск стальных труб вырос на 7,9%. Что же касается производства автомобилей, то ситуация по-прежнему остается сложной. Так, в январе выпуск грузовых автомобилей упал на 35,4%, в то время как выпуск легковых автомобилей продемонстрировал падение на 77,6%. Такая динамика в сфере автомобилестроения обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернах.

Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2022 года только в начале марта. Этот показатель составил 25,93 трлн руб., в то время как за 2021 год сопоставимый круг предприятий заработал 29,66 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2022 году сократилась на 12,6%.

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже.

Табл. 10. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

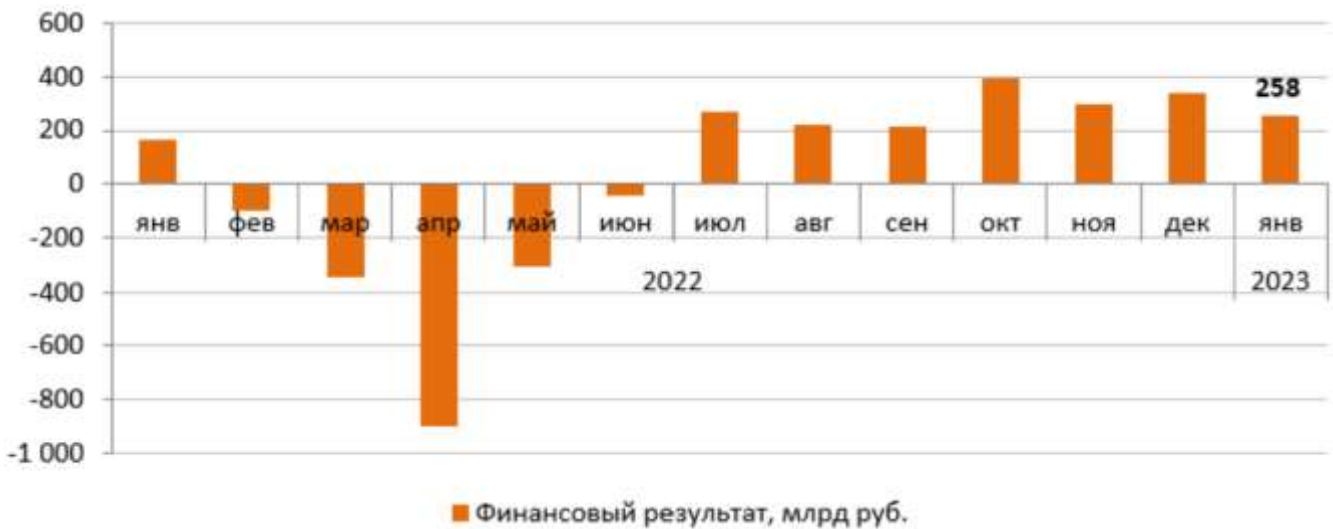
Вид продукции	Сальдированный результат в 2022 г., млрд руб.	2022 г. / 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+666,1	-18,1%
Добыча полезных ископаемых	+5728,8	-19,4%
Обрабатывающие производства	+8253,1	-6,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т.ч.: <i>производство, передача и распределение электроэнергии</i>	+887,9	-9,0%
Водоснабжение	+61,3	-25,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+5268,2	-21,1%
Строительство	+566,5	> в 2,3 раза
Транспортировка и хранение, в т. ч.: <i>ж/д транспорт: пассажирские перевозки</i>	+1490,4	+37,5%
Почтовая связь и курьерская деятельность	+19,2	-
Информация и связь	-19,6	-
Гостиницы и предприятия общественного питания	+626,8	-5,3%
	+38,8	+94,6%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

По итогам 2022 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -19,6 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной, однако преобладали виды деятельности с упавшим финрезом. В частности, наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в сегменте Водоснабжение (-25,2%). За ним следует сегмент Оптовой и розничной торговли, показавший снижение на 21,1% на фоне слабого потребительского спроса. Из других «крупных» по базе отраслей отметим падение финреза в Добывающем секторе на 19,4% ввиду снижения цен на товары сырьевого экспорта. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Строительство, нарастившее свой финансовый результат в 2,3 раза. Также значительный рост продемонстрировал вид деятельности Транспортировка и хранение (+37,5%). Кроме того, почти двукратно вырос сальдированный финрез Гостиниц и общепита (+94,6%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в январе 2023 года составила 258 млрд руб. после 345 млрд руб. в декабре 2022 года. По пояснениям Банка России, прибыль была получена за счет как роста бизнеса, так и низкого уровня резервирования по сравнению с аналогичным периодом 2022 года (в январе 2022 – 164 млрд руб.), когда был создан значительный объем резервов.

Рис. 5. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

В своем обзоре из ключевых тенденций января 2023 года Банк России отмечает уменьшение корпоративного портфеля (на 140 млрд руб., или -0,2%) на фоне замедления деловой активности после активного роста в декабре (+2,1%). При этом регулятор отмечает, что для кредитов юридическим лицам характерна сезонность, которая связана с ростом оборотного кредитования в декабре в условиях исполнения государственного бюджета и замедления деловой активности в январе. Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, ипотека сильно замедлилась (+0,6%) после рекордного роста в декабре (+3,3%). Объем выданных кредитов по программам господдержки сократился в 3 раза, до 134 млрд руб. после 381 млрд руб. в декабре, при этом основное сокращение пришлось на льготную ипотеку – выдачи по ней упали в 4 раза, с 278 до 67 млрд руб., что связано с увеличением льготной ставки с 7 до 8%, а также с мерами ЦБ по повышению резервов по высокорискованным кредитам, выданным по программам «льготной ипотеки». Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что оно растет медленными темпами второй месяц подряд (+0,5% в январе), что может быть связано как с осторожной кредитной политикой банков, так и со сдержанным спросом со стороны потребителей.

Немаловажным моментом является существенный рост средств на счетах юридических лиц (1,8 трлн руб. или +4,0%), что связано в значительной степени с поступлениями по линии финансирования бюджетных расходов, а также с ростом средств нефтегазовых компаний. При этом росли главным образом рублевые остатки, в то время как валютные практически не менялись. В отличие от счетов юрлиц, средства населения снизились после рекордного роста в декабре: отток составил почти 1 трлн руб. (-2,7%) после притока в 2,5 трлн руб. (+7,6%). Регулятор поясняет, что для средств населения характерны прирост в декабре и снижение в январе на фоне традиционных декабрьских выплат премий и бонусов и длинных январских праздников, когда люди обычно снимают часть средств со счетов.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2023 года, отметим, что большую часть времени недельный рост цен держался в пределах 0,06-0,26%, при этом в последнюю неделю месяца была зафиксирована символическая дефляция в размере 0,02%. По итогам февраля цены выросли на 0,46%. В годовом выражении на конец февраля инфляция замедлилась до 11% по сравнению с 11,5% месяцем ранее.

Табл. 11. Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Ноябрь	0,96%	0,37%
Декабрь	0,82%	0,78%
	2022	2023
Январь	0,99%	0,74%
Февраль	1,17%	0,46%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на сохранение средней цены на нефть по итогам февраля 2023 года на январском уровне (около 82,5 долл. за баррель), курс рубля за это время ослаб, а среднее значение курса доллара выросло до 72,8 руб. после 68,9 руб. месяцем ранее. При этом на конец февраля его значение составило 75,4 руб. после 69,6 руб. месяцем ранее.

Табл. 12. Динамика официального курса доллара США в 2022-2023 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь 2022	61,5	61,1	60,9
Декабрь 2022	61,1	70,3	65,8
Январь 2023	70,3	69,6	68,9
Февраль 2023	69,6	75,4	72,8

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В феврале Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января 2023 года.

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России упал в 2,4 раза по сравнению с январем 2022 года и составил \$8,0 млрд. Определяющую роль в динамике текущего счета платежного баланса сыграло значительное уменьшение положительного сальдо баланса товаров и услуг в результате снижения стоимостного объема экспорта товаров. Что касается сальдо баланса товаров и услуг, то оно упало в 2,3 раза до \$9 млрд.

Переходя к динамике золотовалютных резервов, стоит отметить, что по состоянию на 1 марта 2023 года их объем снизился на 7% до \$574,2 млрд.

Выводы:

- Реальный спад ВВП по итогам 2022 года, согласно первой оценке Росстата, составил 2,1%, что оказалось лучше ожиданий официальных ведомств и экспертного сообщества;
- Промпроизводство в январе 2023 года в годовом выражении замедлило снижение до 2,4% после падения на 4,3% месяцем ранее. Напомним, что по итогам 2022 года промпроизводство снизилось всего на 0,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2022 года составил 25,93 трлн руб., снизившись на 12,6% по сравнению с 2021 годом;
- Прибыль банковского сектора по итогам января 2023 года составила 258 млрд руб. после 345 млрд руб. в декабре 2022 года. При этом в январе 2022 года прибыль сегмента составила 164 млрд руб. (рост в 1,5 раза на фоне низкого уровня резервирования);
- На потребительском рынке в феврале 2023 года цены выросли на 0,46% после увеличения цен на 0,74% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция замедлилась до 11% после 11,5% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в феврале 2023 года выросло до 72,8 руб. после 68,9 руб. месяцем ранее, несмотря на стабильный уровень цен на нефть. При этом на конец февраля курс доллара составил 75,4 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2023 года упало в 2,4 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$8 млрд, при этом внешнеторговое сальдо упало в 2,3 раза до \$9 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 марта 2023 года на годовом окне сократился на 7% и составил \$574,2 млрд;

Источник обзора: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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, площадью, расположение, этаж и т.п.

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

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

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

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

Объект оценки как объект рынка недвижимости, относится к сегменту нежилой, производственно-складской недвижимости.

3.3. Обзор рынка складской недвижимости г. Москвы

Основные показатели

- По итогам 2022 года в Московском регионе был введен рекордный за последние восемь лет объем складских площадей – 1,95 млн кв.м.
- Общий объем спроса в столичном регионе за 2022 год достиг 1 675 тыс. кв.м, что на 40% ниже аналогичного показателя 2021 года.
- Доля вакантных площадей достигла 1,8% с учетом субаренды, что в абсолютных значениях составляет 411 тыс. кв.м.
- Средневзвешенная ставка аренды вернулась к значениям начала года, достигнув уровня 5 500 руб./кв.м/год triple net.

Предложение

По итогам 2022 года в Московском регионе был введен максимальный за последние восемь лет объем складских площадей – 1,95 млн кв. м. Рекордное значение ввода является следствием роста активности на рынке и заключения крупнейших сделок в 2020–2021 гг. преимущественно с представителями сектора e-commerce. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 23 216 тыс. кв. м.

По итогам 2022 г. наибольшую долю в структуре ввода занимают объекты, реализованные по схеме built to suit.

Рис. 6. Динамика ввода в Московском регионе



Источник информации: NF Group Research, 2023

Рис. 7. Распределение введенных в эксплуатацию в 2022 г. складских комплексов по типу строительства



Источник информации: NF Group Research, 2023

На объекты, реализованные по схеме built to suit, пришлось 57%, что в абсолютных значениях составляет 1 100 тыс. кв. м. Крупнейшим объектом стал логистический центр для онлайн-ритейлера OZON, состоящий из двух зданий в «PNK Парк Пушкино 2» площадью 268 тыс. кв. м.

На проекты под собственные нужды пришлось 26% от общего объема ввода, или около 509 тыс. кв. м. Спекулятивные проекты заняли 17% в структуре ввода, или 336 тыс. кв. м в абсолютном выражении.

Рис. 8. Динамика доли вакантных площадей



Источник информации: NF Group Research, 2023

В середине 2022 года в Московском регионе фиксировался выход предложения на вторичный рынок ввиду сокращения компаниями занимаемых помещений. Кроме того, предложение пополнилось значительным объемом площадей в субаренду. Тем не менее во II полугодии резкий рост вакансии в Московском регионе прекратился. По итогам 2022 года доля вакантных площадей составила 1,8% с учетом субаренды, что в абсолютных значениях равняется 411 тыс. кв. м. Стоит отметить, что объем площадей, предлагаемых в субаренду, значительно сократился. Так, в середине года значение достигло 300 тыс. кв. м, а к концу года показатель не превышал 50 тыс. кв. м. До 2022 субаренда была на минимальных значениях: на конец 2021 года доля площадей в субаренду составляла всего 0,5%. В течение 2022 г. её объём вырос в разы, однако уже к концу года объем такого предложения уменьшился ввиду закрытия ряда сделок по схеме субаренды. Помимо того, некоторые компании «сняли» с рынка ранее предлагавшиеся в субаренду площади. По итогам IV квартала показатель снизился до 0,2% от общего предложения в регионе. Таким образом, к концу 2022 г. доля субаренды была минимальной за весь год, даже по сравнению с результатом IV квартала 2021 года. Мы ожидаем, что в 2023 году показатель вакантности будет находиться в диапазоне 2,0%–2,5%.

Рис. 9. Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2022 г.

Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м ²
РЦ OZON в PNK Парк Пушкино 2	PNK Group	267 700
РЦ Сберлогистика в PNK Парк Пушкино 2	PNK Group	107 800
РЦ X5 Group, Новорижское Шоссе	Smart Development Group	91 780
ЛП Софьино, корпус 2.2	АТ-Недвижимость	90 780
РЦ DNS в ИП Холмогоры, 1-я очередь	Русич	88 370

Источник информации: NF Group Research, 2023

Наибольший объем свободных площадей отмечается на южном и юго-восточном направлениях – 162 тыс. кв. м (39% доступного предложения) и 125 тыс. кв. м (23% доступного предложения) соответственно. Также стоит отметить северное направление – 94 тыс. кв. м (20% доступного предложения).

Рост показателя доли вакантных площадей, наблюдавшийся в середине года, прекратился, что обусловлено восстановлением активности арендаторов и заметным ростом объема заключенных сделок как по схеме прямой аренды, так и субаренды во втором полугодии 2022 года.

Рис. 10. Распределение вакантных площадей по направлению, 2022 год



Источник информации: NF Group Research, 2023

Спрос

По итогам 2022 год совокупный объем сделок на складском рынке Московского региона составил 1 675 тыс. кв. м, что на 40% ниже результата 2021 года.

Начало года отметилось резким снижением спроса: так, в I и II квартале объем заключенных сделок находился на уровне около 250 тыс. кв. м в каждом из периодов, однако к концу года был зафиксирован рост показателя.

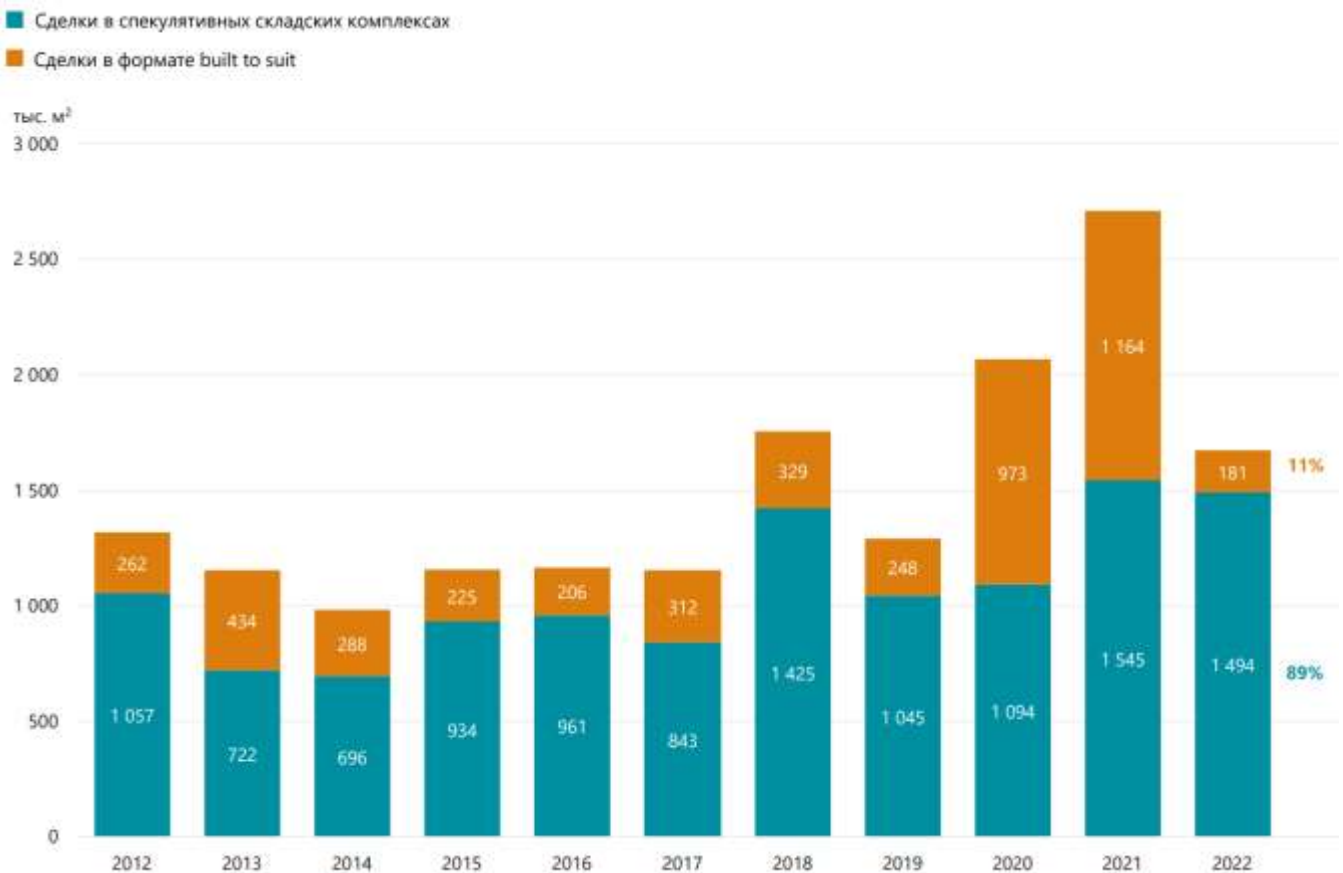
В IV квартале он достиг 780 тыс. кв. м. Таким образом, около 70% сделок пришлось именно на второе полугодие 2022 года.

Доля сделок в формате built to suit показала минимальное значение за последние 10 лет, сократившись в четыре раза: по итогам 2022 года они занимают 11% в объеме спроса.

Рис. 11. Динамика сделок со складской недвижимостью, распределение по кварталам (с учетом сделок субаренды), сравнение 2021 и 2022 гг.



Источник информации: NF Group Research, 2023

Рис. 12. Распределение сделок по типу (с учетом сделок субаренды), тыс. кв. м


Источник информации: NF Group Research, 2023

Рис. 13. Распределение сделок по аренде/покупке по направлению (с учетом сделок субаренды), 2022


Источник информации: NF Group Research, 2023

В абсолютных значениях объем сделок built to suit снизился в шесть раз по сравнению с результатами 2021 года (181 тыс. кв. м в 2022 году против 1 164 тыс. кв. м в 2021 году). Примечательно, что показатель объема сделок со спекулятивными площадями уступает лишь рекордному 2021 году (1 494 тыс. кв. м в 2022 году против 1 545 тыс. кв. м в 2021 году). Таким образом, сокращение объема спроса произошло за счет снижения объема сделок built to suit, которое стало следствием резкого роста стоимости строительства во II–III кварталах 2022 года, а также общей неопределенности относительно планов развития крупных потребителей складских площадей.

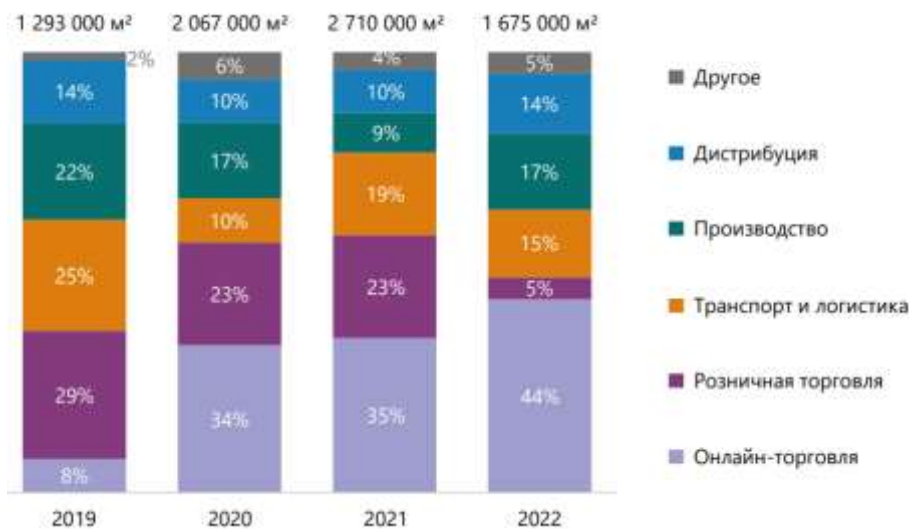
Около 725 тыс. кв. м, или 43% объема сделок, было заключено на южном направлении. На юго-восточное направление пришелся 21% объема сделок или 344 тыс. кв. м.

На сделки прямой аренды пришлось 1 180 тыс. кв. м, или 70% объема спроса 2022 года. Сделки по схеме субаренды заняли 13% в объеме спроса, или 221,5 тыс. кв. м.

Представители онлайн-торговли остались основными потребителями складских площадей в Московском регионе, заняв 44% в объеме спроса, или 737 тыс. кв. м в абсолютном выражении.

По сравнению с прошлым годом доля сделок с компаниями, принадлежащими сегменту розничной торговли, сократилась практически в пять раз, а в абсолютном выражении объем сделок с этим сектором достиг 84 тыс. кв. м, сократившись в 7,5 раза.

Рис. 14. Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей



Источник информации: NF Group Research, 2023

Рис. 15. Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в 2022 г.

Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/расположение	Общая площадь, м²	Тип сделки
Ozon	Онлайн-торговля	Горьковское ш.	110 000	BTS Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	ЛП «Софьино»	92 200	Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	Индустриальный Парк Юг	88 580	Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	PNK Парк Жуковский	80 000	Аренда
Wildberries	Онлайн-торговля	МЛП «Чехов»	59 500	Аренда
Просвещение	Другое	Тиера	43 900	Субаренда
Сима-Ленд	Онлайн-торговля	ЛП «Быково»	42 230	Аренда

Источник информации: NF Group Research, 2023

Коммерческие условия

Показатель средней запрашиваемой ставки аренды на протяжении года был нестабилен и демонстрировал тенденцию к росту. Кроме того, запрашиваемые ставки аренды на объекты, реализованные по схеме built to suit, в определенный период времени достигли рекордно высоких значений. На данный момент показатель достиг сопоставимого с итогами 2021 года уровня, на конец 2022 года составив 5 500 руб./кв.м/год. В 2023 году мы ожидаем сохранения текущего уровня ставок аренды.

Ставки аренды на строящиеся спекулятивные объекты находятся в диапазоне 5 500–6 000 руб./кв.м/год triple net.

Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города составляет 8 000–

Инвестиции в складскую недвижимость

Прошедший год также ознаменовался крупными инвестиционными сделками со складской и промышленной недвижимостью. Так, в Московском регионе за 2022 год объем инвестиций в этот сегмент недвижимости вырос на 46% по сравнению с прошлым годом и достиг 68,2 млрд руб. против 46,7 млрд руб. в 2021 году. Стоит отметить, что доля инвестиций в объекты Московского региона составила 81% от общих инвестиций в складскую недвижимость в стране.

В общей сложности по стране доля инвестиций в складскую недвижимость достигла 17%, что на 1 п. п. выше показателя прошлого года. При том, в абсолютных цифрах прирост составил 33% (84,6 млрд руб. в 2022 году против 63,6 млрд руб. в 2021 году).

Прогноз

По итогам 2023 года показатель ввода снизится до уровня 1,6 млн кв. м, при этом до 60% площадей придется на спекулятивные проекты. Во втором полугодии 2022 года мы наблюдали значительный рост объема сделок после падения в первой половине года, что говорит об адаптации бизнеса к текущим реалиям, и в 2023 году этот процесс продолжится. Тем не менее объем спроса, по прогнозам, снизится до уровня 1,4 – 1,5 млн кв. м.

Помимо того, мы ожидаем преобладания сделок со вторичными площадями, в том числе и инвестиционных, учитывая предполагаемый уход оставшихся иностранных игроков, которые всё еще не приняли окончательного решения.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в 2023 г., по нашим оценкам, останется на текущем уровне – 5 500 руб./кв. м/год triple net. Показатель доли вакантных площадей будет находиться в диапазоне 2,0%–2,5%.

Отмечается стабильный спрос на блоки малых площадей (до 1 000 кв. м) формата light industrial, при том объем предложения подобных объектов невелик и составляет порядка 100 тыс. кв. м в Московском регионе. При том что спрос стабилен, в скором времени мы ожидаем дефицита подобных площадей. Анонсированное расширение программы промышленной ипотеки может подтолкнуть интерес к строительству таких объектов, что увеличит предложение в долгосрочном периоде.

Рис. 18. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2023 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
PNK МКАД-М4	PNK Group	128 300
ИП Юг, Коледино	Ориентир	119 000
МКШВ Домодедово (МИК Весна)	МКШВ	75 600
Внуково II	Logistics Partners	64 000

Источник информации: NF Group Research, 2023

Источник обзора: <https://kf.expert/publish/ryнок-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022>

4. Описание процесса оценки Объектов

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.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

Юридическая (законодательная) разрешенность

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

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

Физическая возможность

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

Экономическая целесообразность

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

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.

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

2. Факторы, влияющие на предложение.

- Количество конкурирующих объектов.
- Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

3. Основные характеристики конкурирующих объектов:

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

4. Выбор целевого рынка.

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

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

Максимальная эффективность (доходность)

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

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод по наиболее эффективному использованию

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

4.2. Определение стоимости Объектов с применением доходного подхода

4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода

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

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

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

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

Существует два основных метода доходного подхода:

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

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

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

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

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

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

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

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

C_0 – стоимость объекта;

C – денежный поток периода t ;

I – ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

M – стоимость реверсии.

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

$$M = \text{ЧОД} / K, \text{ где}$$

М – стоимость реверсии;

ЧОД – чистый операционный доход;

К – ставка капитализации для объекта.

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

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

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

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

C_{дох} – справедливая стоимость недвижимости, полученная в рамках доходного подхода, ден. ед.;

I_{чод} – чистый операционный доход от Объекта оценки, ден. ед.;

R – коэффициент капитализации, доли ед.

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

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

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

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

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

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

Операционные расходы (Е_о) включают следующие статьи:

- постоянные расходы – расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта, некоторые эксплуатационные расходы.
- переменные расходы – расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемых объектов.
- резерв на замещение – величина средств, необходимых для замены и ремонта элементов с коротким сроком службы. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, для стабилизации

расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств на покрытие предстоящих затрат. Причина создания подобного счета состоит в том, что с износом элементов собственник несет скрытые потери в доходе. Если эти потери не учитываются, то чистый операционный доход оказывается завышенным.

Расчет коэффициента капитализации

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

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

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

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

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

4.2.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «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).

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

4.3. Определение стоимости Объектов с применением затратного подхода

4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

Существуют следующие четыре метода определения текущей стоимости объектов недвижимости:

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

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

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

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

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

4.3.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «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.

Оценщики приняли решение отказаться от использования затратного подхода для оценки справедливой стоимости нежилого здания, поскольку имеется возможность применения сравнительного подхода.

4.4. Определение стоимости Объектов с применением сравнительного подхода

4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

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

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

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

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

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

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

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

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

P_i – цена аналога i , ден. ед.;

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

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

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

- объекты-аналоги не обременены действующими договорами аренды;

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

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

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2. Применимость подхода и выбор метода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «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: интернет-сайты <http://www.realestate.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru> и др.

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

Для расчета стоимости оцениваемых объектов Оценщики применяли метод сравнения продаж.

4.4.3. Описание этапов оценки

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

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

4.4.4. Выбор аналогов и основных ценообразующих параметров

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

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

Ниже представлены объекты-аналоги объектов оценки.

Рис. 19. Источник информации об объекте-аналоге № 1

www.cian.ru Продажа здание 4529.2м²...

Недвижимость в Москве → Юбилейная → Продажа здания в Москве → Зябц → Ужово → метро шоссе энтузиастов → дмитровская улица

5 мая, 17:50 • 1 825 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 4 529,2 м²
 Москва, ВАО, р-н Перово, Электродная ул. 13С32 На карте
 Шоссе Энтузиастов - 12 мин. пешном
 Андроновка - 20 мин. пешном

159 999 999 Р
 35 327 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС
 +7 968 475-09-50
 +7 916 202-84-46

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Регина Арутюнова
 Опытный РБО
 Документы агента проверены
 2.3 ★★★★★ 3 отзыва
 Опыт работы с 2005 года
 Ещё 20 объектов

Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**

4 529,2 м² **3 этажа**
 Площадь Этажность

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р. 300 Р. [Посмотреть пример отчёта](#)

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/14585078/>

Рис. 20. Источник информации об объекте-аналоге № 2

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ВАО > Соколиная гора > метро Измайлово > Измайловское шоссе

12 апр. 17:19 · 371 просмотр, 1 за сегодня

Здание, 1 372,4 м²

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Измайловское ш., 48А На карте

Измайлово · 17 мин. пешком Семёновская · 19 мин. пешком
Соколиная гора · 19 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться

37 741 000 Р
27 500 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

+7 966 054-19-35

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать

ID 67137516

Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**

1 372,4 м² **2 этажа** **1976**
Площадь Этажность Год постройки

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/286139358/>

Табл. 13. Объекты-аналоги

Характеристика	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Контактная информация		+7 (968) 475-09-50, +7 (916) 202-84-46	+7 (966) 054-19-35	+7 (964) 566-76-38, +7 (967) 020-88-58
Адрес местоположения	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14	г. Москва, ул. Электродная, д. 13, стр. 32	г. Москва, Измайловское ш., д. 48А	г. Москва, ул. Кирпичная, д. 32, к. 24
Локальное местоположение	Центр деловой активности города	Промзоны	Промзоны	Промзоны
Площадь здания, кв. м	831,8	4 529,2	1 372,4	2 630
Стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)		159 999 999	-	130 000 000
Стоимость объекта, руб. (без учета НДС)		133 333 333	37 741 000	108 333 333
Стоимость за 1 кв. м объекта, руб. (без учета НДС)		29 439	27 500	41 191
Дата продажи (предложения)	Май 2023 г.	Май 2023 г.	Май 2023 г.	Май 2023 г.
Назначение здания	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Состояние помещения	Неудовлетворительное	Хорошее	Неудовлетворительное	Хорошее
Этажность	3, в том числе подземных 0	2	2	5
Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Источник информации: анализ Оценщиков

4.4.5. Корректировка цен аналогов и расчет справедливой стоимости

Методика корректировки

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

Торг

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

Корректировка на снижение цены во время торга была определена Оценщиками на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода» (таблица 203, стр. 288) с учетом текущего состояния рынка производственно-складской недвижимости города Москвы и составила -11,5% (объекты свободного назначения).

Условия рынка

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

Передаваемые права

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

Условия финансирования

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

Корректировка на местоположение

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:

- принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
- удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
- другие формы выделения значимости городских локаций.

2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:

- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зон.

Размер поправки определяется на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости– 2021. Производственно-складская недвижимость».

Табл. 14. Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,74	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,75	0,86
Окраины города	0,74	0,67	0,81
Промзоны	0,77	0,70	0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,75	0,88

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость, ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки» под ред. к.т.н Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2021 г.

Корректировка на площадь здания

Корректировка на площадь нежилого здания была определена Оценщиками на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода» (таблица 54, стр. 143).

В соответствии с данным источником, формула для расчета корректировки: $Y = (So/Sa)^{-0,126}$.

Корректировка на качество отделки

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

Данная поправка была определена Оценщиками на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода» (таблица 156, стр. 224).

Корректировка на этажность

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги обладают сопоставимой этажностью, внесение корректировки не требуется.

Остальные корректировки

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

Выделение стоимости земельного участка

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её службы неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости была определена Оценщиками на основании статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3133-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-vedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>) и составила 15%.

Веса аналогов

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

Расчет справедливой стоимости Объектов оценки

После обоснования корректировок осуществлены расчеты, приведенные в нижеследующих таблицах, в которых показаны последовательность внесения поправок, скорректированные цены аналогов и рассчитана стоимость Объектов.

Табл. 15. Оценка стоимости объектов оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14	г. Москва, ул. Электродная, д. 13, стр. 32	г. Москва, Измайловское ш., д. 48А	г. Москва, ул. Кирпичная, д. 32, к. 24
Стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)		159 999 999	-	130 000 000
Стоимость объекта, руб. (без учета НДС)		133 333 333	37 741 000	108 333 333
Площадь, кв. м	831,8	4 529	1 372	2 630
Стоимость за 1 кв. м объекта, руб. (без учета НДС)	Подлежит определению	29 439	27 500	41 191
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-11,5	-11,5	-11,5
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		26 053,2	24 337,5	36 454,4
Дата оценки / Дата (предложения)	Май 2023 г.	Май 2023 г.	Май 2023 г.	Май 2023 г.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		26 053,2	24 337,5	36 454,4
Назначение здания	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		26 053,2	24 337,5	36 454,4
Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		26 053,2	24 337,5	36 454,4
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		26 053,2	24 337,5	36 454,4

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Место нахождения	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14	г. Москва, ул. Электродная, д. 13, стр. 32	г. Москва, Измайловское ш., д. 48А	г. Москва, ул. Кирпичная, д. 32, к. 24
Локальное местоположение (удаленность от метро)	Центр деловой активности города	Промзоны	Промзоны	Промзоны
Корректировка, %		14	14	14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		29 775,0	27 744,8	41 558,0
Площадь, кв. м	831,8	4 529	1 372	2 630
Корректировка, %		24	7	16
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		36 862,8	29 551,6	48 044,8
Состояние отделки помещения	Неудовлетворительное	Хорошее	Неудовлетворительное	Хорошее
Корректировка, %		-32	0	-32
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		25 066,7	29 551,6	32 670,5
Этаж	3, в том числе подземных 0	2	2	5
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		25 066,7	29 551,6	32 670,5
Прочие особенности	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		25 066,7	29 551,6	32 670,5
Общая корректировка в % от цены предложения		15	7	21
Весовой коэффициент		0,327	0,413	0,259
Стоимость 1 кв. м общей площади Объекта, руб.	28 892,87			
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, руб.	24 033 085,74			
Доля стоимости прав на земельный участок, руб.	0,15			
Справедливая стоимость прав на земельный участок, руб.	3 604 962,86			

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Справедливая стоимость нежилого помещения, руб.	20 428 122,88			

Источник информации: расчеты Оценщиков

4.4.6. Результаты применения сравнительного подхода

Таким образом, согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, составляет на 05.05.2023 г. (без учета НДС) :

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.
1	Здание. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14. Количество этажей: 3, в том числе подземных: 0. Площадь: 831,8 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:1040	20 428 122,88 (Двадцать миллионов четыреста двадцать восемь тысяч сто двадцать два рубля 88 копеек)
3	Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.	3 604 962,86 (Три миллиона шестьсот четыре тысячи девятьсот шестьдесят два рубля 86 копеек)

4.5. Согласование результатов оценки

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

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.

Таким образом, с учетом округления до десятков тысяч рублей, справедливая стоимость объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 05.05.2023 г. составляет (без учета НДС):

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Здание. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14. Количество этажей: 3, в том числе подземных: 0. Площадь: 831,8 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:1040	20 430 000,00 (Двадцать миллионов четыреста тридцать тысяч рублей 00 копеек)
3	Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.	3 600 000,00 (Три миллиона шестьсот тысяч рублей 00 копеек)
Итого:		24 030 000,00 (Двадцать четыре миллиона тридцать тысяч рублей 00 копеек)

5. Заключение и выводы о стоимости

Справедливая стоимость объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 05.05.2023 г., составляет (без учета НДС)

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
1	Здание. Назначение: нежилое. Адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14. Количество этажей: 3, в том числе подземных: 0. Площадь: 831,8 кв.м. Кадастровый номер: 77:01:0004037:1040	20 430 000,00	(Двадцать миллионов четыреста тридцать тысяч рублей 00 копеек)
3	Права аренды на земельный участок по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.	3 600 000,00	(Три миллиона шестьсот тысяч рублей 00 копеек)
Итого:		24 030 000,00	(Двадцать четыре миллиона тридцать тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик



Бурдюгов В. В.

Оценщик



Григорян Г. Р.

05 мая 2023 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Григорян Г. Р.



Список использованных источников

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

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

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

Международные Стандарты Оценки, 2017 г., Лондон, Великобритания.

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

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

СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2021. Производственно-складская недвижимость, ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки» под ред. к.т.н Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2021 г.

Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

Копия Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949.

Копия Дополнительного соглашения от 12.01.2023 г. к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949.

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

Приложение 1. Копии документов Оценщиков



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

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

26.04.2021 № **07-02401/21**

на № б/н 16.04.2021

Исполнительному директору
Ассоциации «Русское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

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

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

 - М.Г. Соколова

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



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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Григоряна Гарегина Рафаэловича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №018475-1 от 29.01.2021, Оценка недвижимости, действителен до 29.01.2024;
2. №018474-2 от 29.01.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 29.01.2024;
3. №018473-3 от 29.01.2021, Оценка бизнеса, действителен до 29.01.2024

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 27 лет

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

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

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С 31.03.2021 по 31.03.2023 мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2023 г.

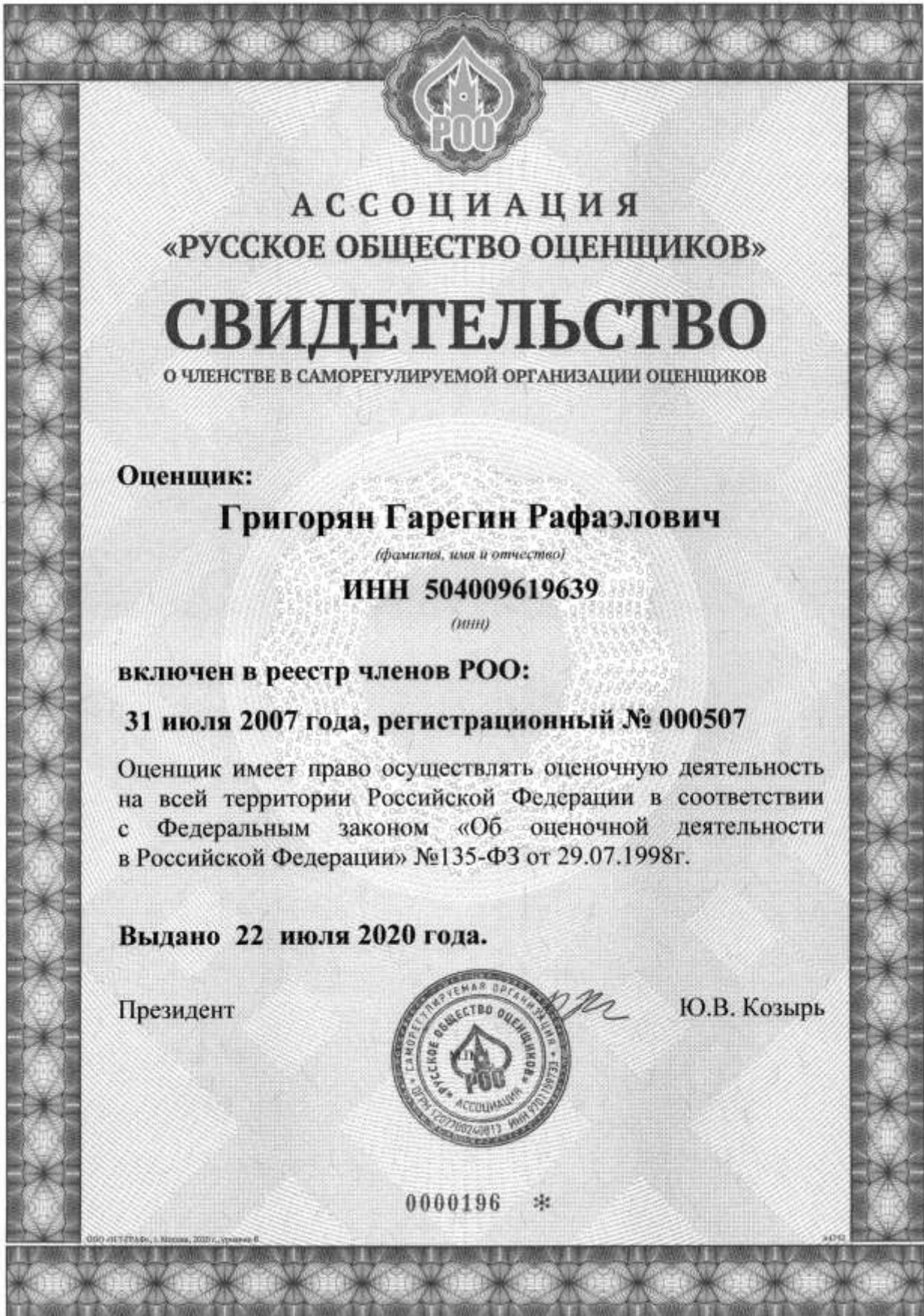
Дата составления выписки 31 марта 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков

М.П.







Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

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

Номер: 001PIL-585594/2022

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,
паспорт 46 16 378567, выдан 26.10.2016г. ТП № 2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское. ИНН 504009619639
г. Москва, Волгоградский пр-т, д.78, кв.120

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «28» июня 2022 г. по «27» июня 2023 г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

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

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

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

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

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

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

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

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

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ): Не установлена

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2022 года.
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «17» июня 2022 года.

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И
ОТВОРКИ**

- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования
- Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает что
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен с ними и обязуется их выполнять
- в полном объеме получить информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединившей страховые организации утв. Решением КНД (БР) Протокол от 9 августа 2018 г. №18/ДН-124
- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресу, телефону, указанному в настоящем Договоре (Полисе)
- информация об адресе офиса Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страхового случая и иных сообщений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефону Страховщика, указанному в настоящем Договоре (Полисе)
- Услуги страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложением к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК:
ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика:
(Доверенность №2022/125 от 21.04.2022г.)
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Григорян Гарегин Рафаэлович

подпись



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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бурдюгова Вячеслава Владимировича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 27 лет

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

1. Диплом №ПП 491680 от 04.03.2005 МИПКК МГТУ им. Н. Э. Баумана (переподготовка в области оценки);

2. Диплом №РВ 399190 от 14.06.1988 Московский институт стали и сплавов (высшее)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С 31.03.2021 по 31.03.2023 мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2023 г.

Дата составления выписки 31 марта 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков





Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

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

Номер: 001PIL-585590/2022

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

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «28» июня 2022 г. по «27» июня 2023 г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

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

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

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

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Страховой случай считается 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 заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

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

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

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

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ): Не установлена

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: **5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.**
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2022 года.
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «17» июня 2022 года.
- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
- Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомился, согласен с ними и обязуется их выполнять.
- в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Взаимо стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховых организаций упр. Решением ИДН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018г. №08/НП-24.
- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонным, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
- уведомил об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращениях, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещен на официальном сайте Страховщика и может быть получены при обращении по телефону Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
- Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ

СТРАХОВЩИК:
ПАО «Группа Ренессанс Страхование»
От Страховщика
(Доверенность №2022/125 от 21.04.2022г.)
М.П. Гайсенко, А.В.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Бурдюгов Вячеслав Владимирович
подпись

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

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

Номер Договора	001 РП-637686/2023
Страховщик	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12. Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 14.10.2021г. бессрочно
Страхователь	ООО «Центр корпоративных решений» , ИНН 9705008380 119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16.
Предмет Договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы)
Период страхования (срок действия Договора)	с «15» апреля 2023 г. по «14» апреля 2024 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Ретроактивный период	- после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов ответственности, 100.000.000,00 рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования и 40.000.000,00 рублей по одному (каждому) страховому случаю; - после «15» апреля 2019 г., в пределах лимитов ответственности, установленных настоящим Договором страхования.
Лимит ответственности Страховщика	100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования. в том числе 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.
Франшиза (безусловная)	0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.
Страховая премия, порядок оплаты	35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей. Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» апреля 2023 года. В случае неоплаты Страхователем всей суммы страховой премии или оплаты Страхователем страховой премии в размере меньшем, чем установлено настоящим Полисом, Полис считается не вступившим в силу, Стороны не несут по нему обязательств.

Андеррайтер
Баранова Е. И.

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

Условия страхования

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

Объект страхования

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

Страховой случай

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

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

Выгодоприобретатели

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

Объем страхового покрытия

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

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

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

Андеррайтер
Баранова Е. И.

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

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

Исключения из страхового покрытия	<p>В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием.</p> <p>- 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.</p>
Изменение условий Договора	<p>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.</p>
Специальные условия и оговорки	<p>1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.</p> <p>2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять. - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24. - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре. <p>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.</p> <p>3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.</p>

Настоящий Договор составлен в г. Москве 31 марта 2023 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Приложения:

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

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

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

Андрей Баранова Е. И.

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

М.П.

Страхователь: *Директор ГР*
(*Директор ГР* на основании доверенности №2022/76 от 05.03.2022г.)
ФИО, должность, основание полномочий
М.П.

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

Приложение 2. Копии документов на Объекты оценки

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 8	
05.05.2023г.	
Кадастровый номер:	77-01:0004037:1040
Номер кадастрового квартала:	77-01:0004037
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 4301017 24.07.2000 ГУП МосгорБТИ
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица 2-я Звенигородская, дом 13, строение 14
Площадь, м2:	831,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1940
Год завершения строительства:	1940
Кадастровая стоимость, руб.:	1740156377
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01:0004037:19
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77-01:0004037:3586, 77-01:0004037:3587
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Золотарев Михаил Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции", 7703551413
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Раздел 1 Лист 1

Раздел 2 Лист 2

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

Здание		Всего листов выписки: 8	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 4	
Лист №1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
05.05.2023г.		77:01:0004037:1040	
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Краепопеченский", данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0004037:1040-77/051/2023-1 05.05.2023 13:40:10
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		05.05.2023 13:40:10
	номер государственной регистрации:		77:01:0004037:1040-77/051/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.03.2006 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции", ИНН: 7703551413, ОГРН: 1057747030000
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила Доверительного управления, № 0493-79417163, выдан 28.03.2006 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-1, выдан 21.12.2006 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-2, выдан 24.01.2008
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
05.05.2023г.			
Кадастровый номер: 77:01:0004037:1040			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-3, выдан 21.08.2008			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-4, выдан 17.12.2009			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-5, выдан 28.07.2011			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-6, выдан 07.07.2015			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-7, выдан 22.06.2020			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-8, выдан 07.09.2020			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0493-79417163-9, выдан 19.01.2023			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой.	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной.			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке.			
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Лист 4

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	
Лист № 3 раздела 4	Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 8		
05.05.2023г		
Кадастровый номер: 77:01:0004037:1040		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 4 Лист 5

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
05.05.2023г.			
Кадастровый номер: 77:01:0004037:1040			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Раздел 5 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 4
05.05.2023г.		Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 77:01:0004037:1040		
Номер этажа (этажей):		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 7	
Здание	
выл объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3
	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 8	
05.05.2023г.	
Кадастровый номер: 77:01:004037:1040	
Номер этажа (этажей): 1	
<p style="text-align: center;">ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План части этажа 1 этаж</p> <p style="text-align: right;">Масштаб 1:200</p>	
Масштаб 1	
ПОДПИСЬ _____	
М.П. _____	
ПОЛНОЕ ВЫПИСЫВАЮЩЕЕ ДОЛЖНОСТИ _____	
ИННОВАТОРА, ФАМИЛИЯ _____	

Лист 8	Этние	Вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8					
05.05.2023г.								
Кадастровый номер: 77-01-0004037-1040								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;"> ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЫШЛЕННОГО ПОМЕЩЕНИЯ Пяти-этаж. этаж 1 этаж 1:1000 </td> <td style="width: 40%; text-align: center;"> </td> <td style="width: 30%; text-align: center;"> </td> </tr> </table>						ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЫШЛЕННОГО ПОМЕЩЕНИЯ Пяти-этаж. этаж 1 этаж 1:1000		
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЫШЛЕННОГО ПОМЕЩЕНИЯ Пяти-этаж. этаж 1 этаж 1:1000								
Масштаб 1								
ПОЛНОЕ ОБИНСКОЕ ДОЛЖНОСТИ			ПОДПИСЬ: М.П.					
ИНДИКАЛ, ФАМИЛИЯ								

8x 295
от 28.02.2019

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

№ М - 011 - 01/2019
(Номер договора)
02 02 2019
(Число) (Месяц) (Год)
77:01:0004037:19
(Кадстровый №)
01/02/08396
(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Владислава Ткаченко Владислав Ткаченко, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 26 декабря 2018, зарегистрированной в реестре за № 77/01/0004037/19-002/2018-002, с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» Д.У.** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» под управлением **ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» (ООО «УК «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» Д.У.** ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»), именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице генерального директора Алексея Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращениями **ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» Д.У.** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» от 27 февраля 2019 г. № 33-5-22724/19-(0)-0, от 28 февраля 2019 г. № 33-5-22858/19-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 27 февраля 2068 г.

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

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендаторам:

4.1. Использовать Участок в соответствии с целью предоставления.

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

Арендаторы имеют право:

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

Арендаторы обязаны:

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

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

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

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.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или 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.

5.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих соответствующему Арендатору 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 земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

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

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.13. 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 Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. 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.

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

7

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнить в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

7. САНКЦИИ

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

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

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

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

8

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

9

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

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

Приложения к Договору:

- 1 – Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
- 2 – Расчет арендной платы
- 3 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

10

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Арендодателя:

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

От Арендатора 1:

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

« _____ » _____ 201_ года
 м.п.



А.А. Асеев
 _____ 201_ года

* Не применяется на период действия Федерального закона от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ.

Приложение 2 к Договору
№ М-01- 058449
от «08» апреля 2016 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01- 058449

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

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105022028001120,
ОКТМО 45 380 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года
ФЛС № М-01- 058449 -001. НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ

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

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Арендатора 1:
Генеральный директор
ООО «УК «РЕАЛЬНЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Краснопресненский»

« 08 » _____ 2016 года _____ м.п. _____ 2016 года



расположенных на земельном участке»

2. По тексту договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 слово «Арендаторы» читать в единственном числе в соответствующих падежах.

3. В п.1.1 раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 установить цель предоставления земельного участка: для целей эксплуатации здания под производственные цели в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

4. Пункт 1.3, раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 изложить в следующей редакции:

«1.3 Установленное разрешенное использование и цель предоставления Участка могут быть изменены или дополнены на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.»

5. Пункты 1.4, 1.5, раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 исключить.

6. В пункте 1.7. «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 слова «, в котом Арендатору 1 принадлежит на праве доверительного управления нежилое помещение площадью 260,4 кв.м (этаж 1, помещение 1 – комната с 1 по 4) (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28 февраля 2019 г. № 77/100/137/2019-36289; записи в Едином государственном реестре недвижимости от 29 декабря 2018 г. № 77:01-0004037-3587-77/011/2018-3)» исключить.

7. Изложить пункты 2.3, 2.4 раздела 2 «Срок действия договора» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 в следующей редакции:

«2.3. Праваотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором 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.

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».

8. Пункт 3.3 раздела 3 «Арендная плата» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 изложить в следующей редакции:

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

9. Пункт 4.1, раздела 4 «Особые условия» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 изложить в следующей редакции:

«4.1. Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования».

10. Дополнить пункт 5.1, раздела 5 «Права и обязанности арендатора» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 подпунктом 5.1.1. изложив его в следующей редакции:

«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 28.03.2017 № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы»

11. В пункте 8.1 раздела 8 «Изменение, расторжение и прекращение договора» договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 второй, третий абзацы – исключить.

12. Приложение к договору аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949 по расчету арендной платы изложить с 17.08.2022 в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой

частью договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949.

13. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № М-01-053949.

14. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

15. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в форме электронного документа.

16. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	Арендатор
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, помех. 1, ком. 1
Почтовый адрес: 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, помех. 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 Каналейский счет 03221643450000007300 БИК 004525988	Расчетный счет № 40701810500760000180 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва корреспондентский счет № 30101810145250000411 БИК 044525411

17. Подпись Сторон

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

От Арендатора:
Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»

С.Б. Смирнов

А.А. Асеев

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-01-053949
от 12 января 2023 г.
к договору аренды
от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-053949.

Арендатор: 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. 14
Кадастровый номер: 77/01/0064037/19

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	340
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2022	руб.	10 723 844,80
1.2.1. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2023	руб.	10 841 722,80
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 17.08.2022	руб.	160 857,67
1.5.1. Годовая арендная плата* с 01.01.2023	руб.	162 622,80

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

2.2. Пени 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 ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы д/с 0473,2071000)

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

КБК 0711105011028001120 ОКТМО

Назначение платежа: Арендная плата за земельный участок за _____ квартал _____ года ФЛС № М-01-053949. НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!

*реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, являются владельцем самостоятельно.

4. Примечание

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления

оформления вторичных имущественно-

земельных отношений Департамента

городского имущества города Москвы

С.Б. Смирнова

на Директора Д.У.

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с

ограниченной ответственностью «Управляющая

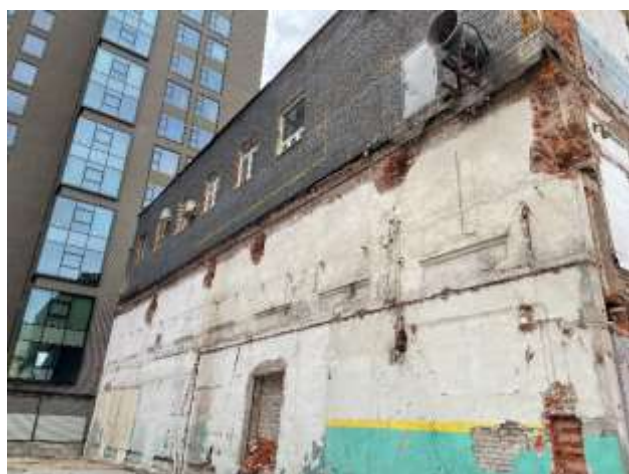
компания «Реальные инвестиции» Д.У.,

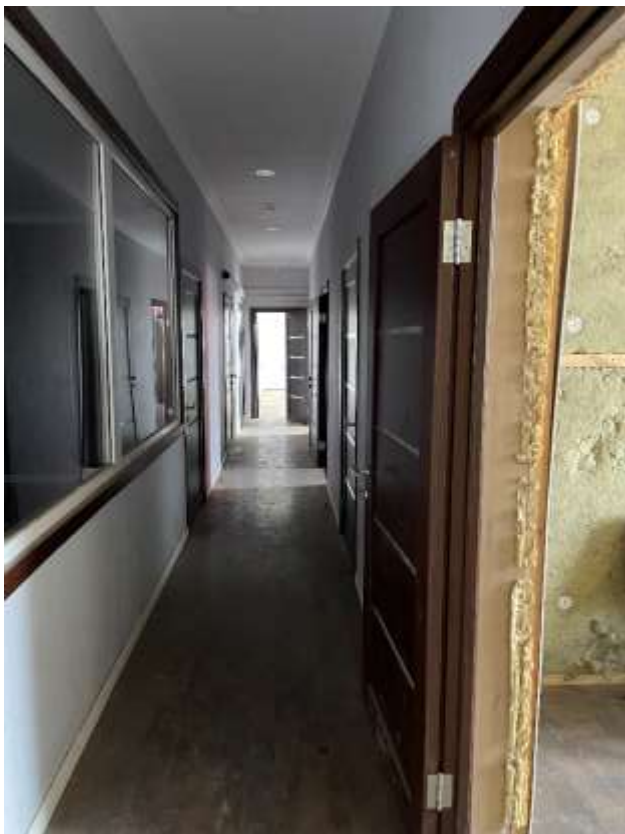
Закрытым паевым инвестиционным фондом

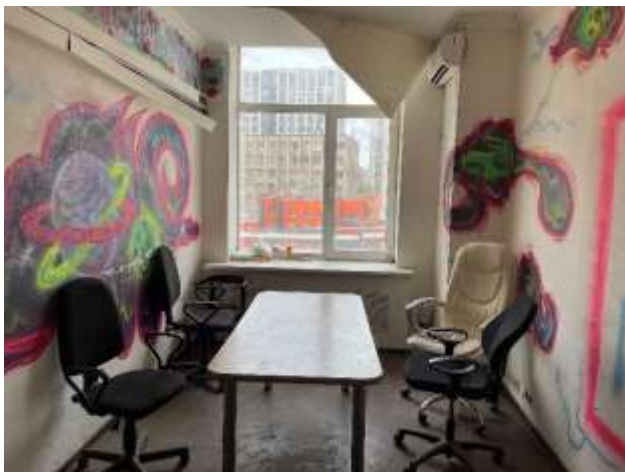
недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев

Приложение 3. Фотографии Объектов оценки















Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

93 (Девяносто три)

лист а



Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»



Г.Р. Григорян