

## **ОТЧЕТ № 240237**

**об оценке справедливой стоимости здания, 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 с учетом права аренды земельного участка по  
договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.**

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

**Заказчик: ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»**

**Дата оценки: 29 февраля 2024 г.**

**Дата составления отчета: 29 февраля 2024 г.**

## Заключение об оценке

Генеральному директору  
ООО «УК «Реальные инвестиции»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»  
А.А. Асееву

Уважаемый Андрей Алексеевич!

На основании Договора ОЦ0902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г., и Дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС86 от 29.02.2024 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости здания, 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 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г. (далее – «Объект») 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 29.02.2024 г. Датой составления Отчета является 29.02.2024 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», 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 29.02.2024 г. справедливая стоимость здания, 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 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г., составляет (без учета НДС)

**21 370 000,00 руб. (Двадцать один миллион триста семьдесят 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: 29.02.2024 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки (29.02.2024 г.) прошло не более 6 месяцев.

29 февраля 2024 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Г. Р. Григорян

## Оглавление

|                                                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>                                                                                                          | <b>6</b>  |
| 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....                                                                                                            | 6         |
| 1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....                                                     | 8         |
| 1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА 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.....                                                                                                      | 13        |
| 1.7.1. Основание для проведения оценки.....                                                                                            | 13        |
| 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 объекта 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        |
| <b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                                                                                                 | <b>15</b> |
| 2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....                                                                         | 15        |
| 2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 15        |
| 2.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....                                                                                             | 15        |
| 2.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                | 15        |
| 2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....                                                                         | 17        |
| 2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....                                                                            | 18        |
| 2.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                             | 18        |
| 2.8. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                            | 18        |
| <b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                                                                                             | <b>19</b> |
| 3.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ.....                                                                                   | 19        |
| 3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....                                                       | 28        |
| 3.3. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ.....                                                                                 | 29        |
| <b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....</b>                                                                                        | <b>36</b> |
| 4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....                                                                                   | 36        |
| 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....                                                                | 39        |
| 4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода.....                                                                         | 39        |
| 4.2.2. Применимость подхода.....                                                                                                       | 41        |
| 4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....                                                               | 42        |
| 4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода.....                                                                        | 42        |

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3.2. Применимость подхода .....                                            | 43        |
| 4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..... | 44        |
| 4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода .....         | 44        |
| 4.4.2. Применимость подхода и выбор метода .....                             | 46        |
| 4.4.3. Описание этапов оценки .....                                          | 46        |
| 4.4.4. Выбор аналогов и основных ценообразующих параметров .....             | 46        |
| 4.4.5. Корректировка цен аналогов и расчет справедливой стоимости.....       | 50        |
| 4.4.6. Результаты применения сравнительного подхода.....                     | 54        |
| 4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....                                    | 55        |
| <b>5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ .....</b>                              | <b>56</b> |
| <b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>                                | <b>57</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ .....</b>                        | <b>59</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....</b>                  | <b>72</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                          | <b>87</b> |

## 1. Общие сведения

### 1.1. Задание на оценку

|                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------|--|
| г. Москва                                                                                                              |  | Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС86                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | «29» февраля 2024 г. |  |
| Заказчик: ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский». |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                      |  |
| Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений».                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                      |  |
| Основание: Договор №ОЦ0902-04, от 23.03.2009 г., дополнительное соглашение №ОЦ0902-04/ДС86 от 29.02.2024 г.            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                      |  |
| Объект оценки                                                                                                          |  | 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 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.                      |  |                      |  |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки                                           |  | Право общей долевой собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                      |  |
| Ограничения (обременения) прав на объект оценки                                                                        |  | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                      |  |
| Цель оценки                                                                                                            |  | Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», 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» |  |                      |  |
| Вид стоимости                                                                                                          |  | 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                                                                                                                                             |  |                      |  |
| Предпосылки стоимости                                                                                                  |  | 1) предполагается сделка с объектом оценки;<br>2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);<br>3) дата оценки: 29.02.2024;<br>4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование, текущее использование;<br>5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи).  |  |                      |  |
| Основания для установления предпосылок стоимости                                                                       |  | Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.                                                                                                |  |                      |  |
| Дата оценки                                                                                                            |  | 29.02.2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                      |  |
| Специальные допущения                                                                                                  |  | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                      |  |
| Иные существенные допущения                                                                                            |  | Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.                                                                                                                                      |  |                      |  |



|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                             | <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 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;              | <p>На бумажном носителе или в форме электронного документа.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Прочая информация                                                           | <p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Срок проведения оценки                                                      | <p>Не позднее 29.02.2024 г.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Формы представления итоговой стоимости                                      | <p>В виде единого числа для каждого объекта, без указания возможных границ интервалов стоимости.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



А.А. Асеев



Г.Р. Григорян

## 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 объекта 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, определяющей 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.<br>ИНН 7703551413, КПП 770301001.<br>Место нахождения: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13<br>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<br>info@cs-center.ru                                                                                                                                                | +7 (495) 646-04-62<br>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.<br>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.<br>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» № 035665-1 от 19.01.2024 г.                                                                                             | Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 035663-1 от 19.01.2024 г.                                                                                             |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ПП №656739 выдан 20.12.2006 г.                                                                | Межотраслевой институт повышения квалификации кадров МГТУ им. Баумана, диплом ПП №491680 выдан 11.03.2005 г.                                                                           |
| Сведения о гражданской ответственности оценщика                                                                   | Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование»,                                                                                                                                       | Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование»,                                                                                                                                       |

Отчет об оценке справедливой стоимости здания, 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 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.

|                                      |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | полис № 001PIL-641074/2023,<br>от 14.06.2023 г.,<br>срок действия полиса: с 28.06.2023 г.<br>по 27.06.2024 г.<br>Страховая сумма 10 000 000,00 руб. | полис № 001PIL-641075/2023,<br>от 14.06.2023 г.,<br>срок действия полиса: с 28.06.2023 г.<br>по 27.06.2024 г.<br>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

| 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»,<br>полис №001 PIL-637686/2023, от 04.04.2023 г.,<br>срок действия полиса: с 15.04.2023 г. по 14.04.2024 г.<br>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<br>3. Анализ рынка объекта оценки<br>Источники информации<br>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 ОЦ0902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г., и Дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС86 от 29.02.2024 г.

### 1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В настоящем отчете проведена оценка здания, 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 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г. 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 объекта оценки

Дата осмотра объекта оценки – 29.02.2024 г.

### 1.7.6. Дата оценки

Дата оценки – 29.02.2024 г.

### 1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 29.02.2024 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 здания, 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 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г., составляет на 29.02.2024 г. (без учета НДС)

**21 367 583,88 руб. (Двадцать один миллион триста шестьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят три рубля 88 копеек).**

#### 1.7.9. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости здания, 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 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г., составляет на 29.02.2024 г. (без учета НДС)

**21 370 000,00 руб. (Двадцать один миллион триста семьдесят 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 являться 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 объекта 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 объекта 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 объекте оценки

Объектом оценки является 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 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.

### 2.4. Местоположение объекта оценки

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

Рис. 1. Местоположение объекта оценки относительно г. Москва

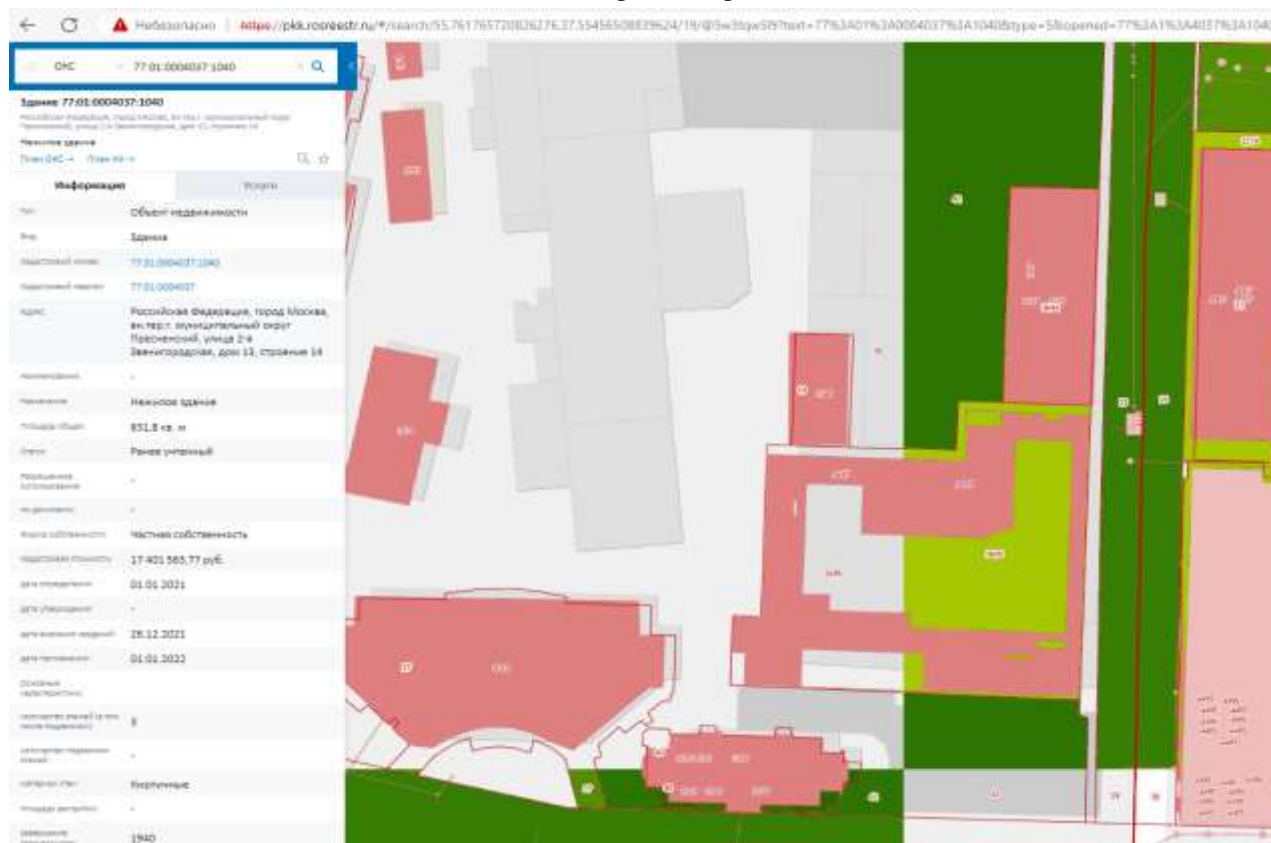


Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Отчет об оценке справедливой стоимости здания, 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 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.

The map shows a section of Moscow with Zvenigorodskaya street running horizontally. A red pin is placed at the intersection of Zvenigorodskaya and Shchegolevskaya streets, with the label "2-я Звенигородская улица, ..." next to it. Other visible streets include Zvenigorodskaya, Shchegolevskaya, and others. Landmarks such as the University of Zvenigorodskaya and the Zvenigorodskaya Bank are also marked.

**Рис. 3. Местоположение объекта оценки на кадастровой карте**



Отчет об оценке справедливой стоимости здания, 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 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.



## 2.5. Количественные и качественные характеристики объекта

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 объекта оценки представлены в Приложении №3.

**Табл. 5. Общие сведения об Объекте оценки**

| 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 о земельном участке под объектом оценки**

| Показатель                      | Значение                                                                                                          |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер               | 77:01:0004037:19                                                                                                  |
| Адрес (местонахождение) объекта | г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, вл. 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 объект 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.<br>ИНН 7703551413, КПП 770301001.<br>Место нахождения: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13.<br>Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве |
| Вид права                                    | Право общей долевой собственности                                                                                                                                                                                                                        |
| Существующие ограничения (обременения) права | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                 |

Источник 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 объекта 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 объекта 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 объекта оценки

#### 3.1. Анализ макроэкономического развития России

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

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

Вероятность реализации различных видов системных рисков:

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

##### Индикаторы продолжения системного банковского кризиса

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

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

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

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

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

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

### Индикаторы входа в рецессию

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

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

Значение СОИ снизилось в октябре под влиянием следующих факторов:

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

### Индикаторы системных кредитных рисков

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

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

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

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

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

### Индикаторы системных валютных рисков

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

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

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

### Индикаторы системных рисков ликвидности

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

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

В сентябре прирост средств на счетах и депозитах населения незначительно ускорился по сравнению с августом - до +1.0% с +0.8%. Росли только остатки средств в рублях (+488 млрд, руб., или +1.3%), при этом продолжился переток средств с текущих счетов (-471 млрд, руб., -3.4%) на срочные вклады (+959 млрд, руб., +4.3%) под влиянием повышения предлагаемых банками депозитных ставок. Средства населения в валюте продолжали снижаться - на 0.9 млрд. долл. США (-86 млрд. руб. в рублевом эквиваленте, -2.1%), что могло быть вызвано стремлением «зафиксировать прибыль», конвертировав валюту в рубли по максимальному курсу.

Источник информации: Центр макроэкономического анализа и среднесрочного прогнозирования,  
[http://www.forecast.ru/\\_ARCHIVE/Analytics/SOI/SOI\\_november\\_2023.pdf](http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analytics/SOI/SOI_november_2023.pdf)

### Основные макроэкономические параметры

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

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

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

Рис. 4. Динамика промпроизводства, % год к году



Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_noyabr\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2023/)

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

Табл. 8. Динамика сегментов промышленного производства

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

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_noyabr\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2023/)

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

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

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

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_noyabr\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2023/)

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

В продовольственном сегменте в октябре динамика выпуска мясной продукции оставалась разнонаправленной. Так, производство мяса скота выросло на 9,9%, а с начала года выпуск увеличился на 5,2%. Производство мяса птицы снизилось на незначительные 0,7%, а по итогам десяти месяцев выпуск показывает околонулевую динамику (+0,1%). Производство рыбной продукции в октябре перешло к снижению на 1,4% после сентябрьского роста на 6,3%, при этом по итогам января-октября темпы роста производства составляют умеренные 9,2%.

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



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

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

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

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

**Табл. 10. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности**

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

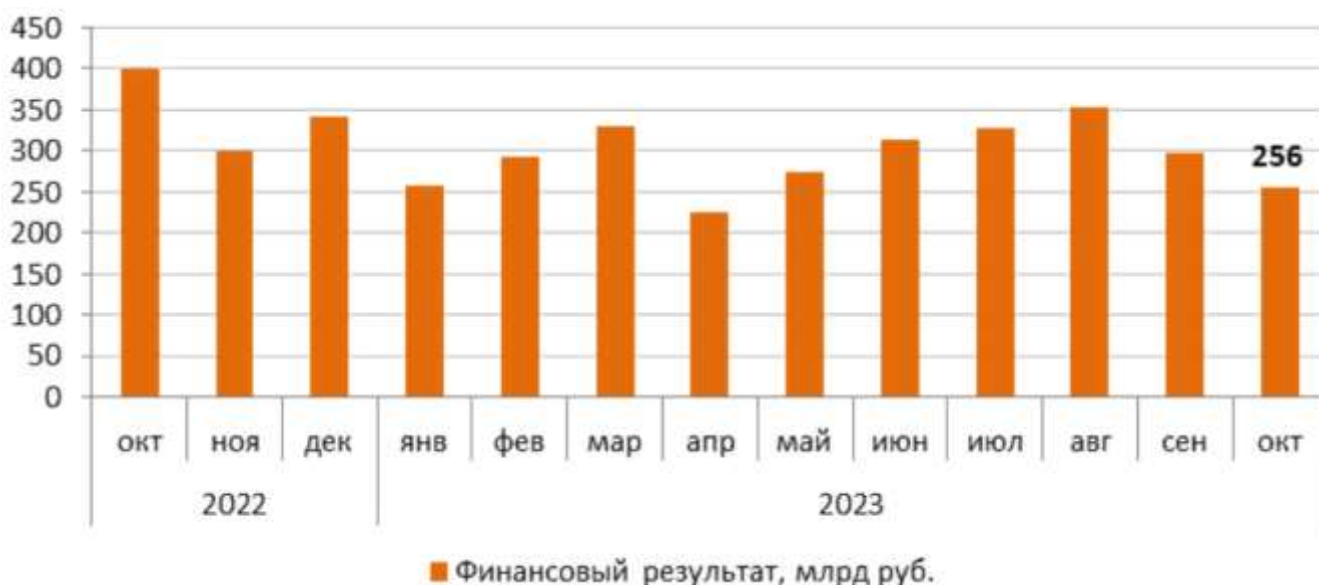
| Вид продукции                                 | Сальдированный результат в январе-сентябре 2023 г., млрд руб. | Январь-сентябрь 2023 г. / Январь-сентябрь 2022 г. |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|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

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_noyabr\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2023/)

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

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

Рис. 5. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_noyabr\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2023/)

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

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

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

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

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

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

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

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_noyabr\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2023/)

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

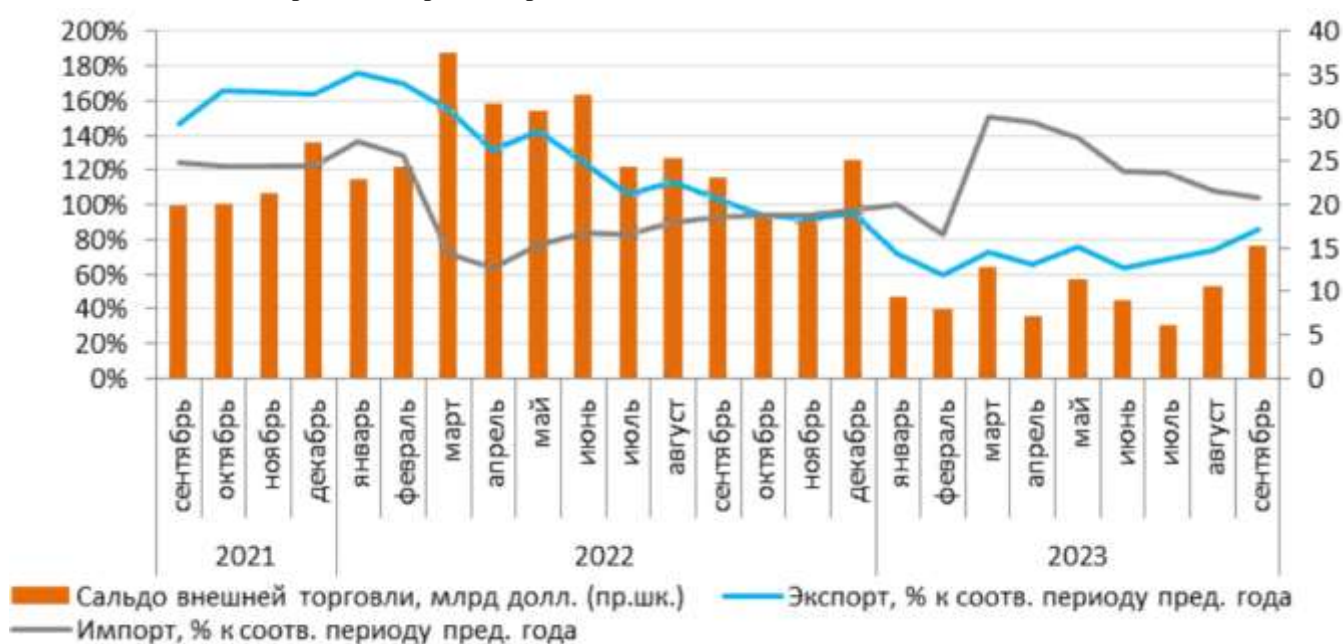
Табл. 12. Динамика официального курса доллара США в 2023 гг.

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

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_noyabr\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2023/)

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

Рис. 6. Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_noyabr\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2023/)

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

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

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



**Выводы:**

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

Источник обзора: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_noyabr\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_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 9 месяцев 2023 года в Московском регионе объем сделок превысил 2,6 млн м<sup>2</sup>
- Показатель доли вакантных площадей продолжил снижение и по итогам III кв. 2023 года его значение стало минимальным – на уровне <0,1%
- Средневзвешенная ставка аренды достигла 7 500 руб./м<sup>2</sup>/год
- Объем ввода качественных складских площадей классов А и В за 9 месяце 2023 года составил 665 тыс. м<sup>2</sup>

#### Предложение

По итогам 9 месяцев 2023 года в Московском регионе было введено 665 тыс. м<sup>2</sup> качественной складской недвижимости А и В классов, что в 1,9 раза ниже аналогичного показателя 2022 года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 24 054 тыс. м<sup>2</sup>.

Наибольшую долю в структуре ввода заняли спекулятивные проекты: на них пришлось 57%, что в абсолютных значениях составляет 379 тыс. м<sup>2</sup>. По итогам 2023 года объем ввода достигнет 1,1–1,2 млн м<sup>2</sup>, что будет минимальным значением с 2019 года.

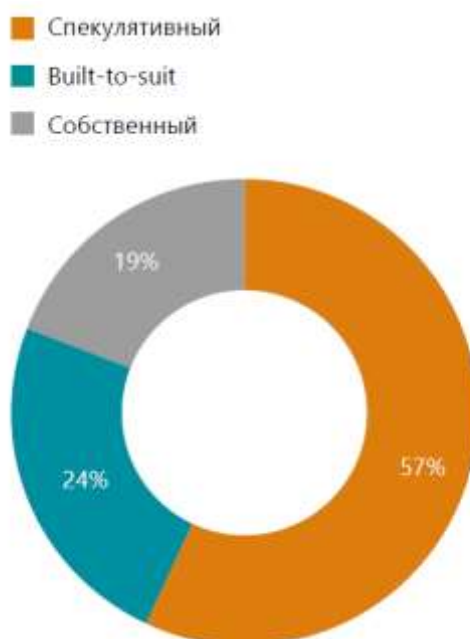
Рис. 7. Динамика доли вакантных площадей



Источник информации: NF Group Research, 2023

Показатель вакантных площадей по схеме прямой аренды в качественных складских проектах классов А и В стал минимальным за всю историю наблюдений – на уровне ниже 0,1%. С учетом предлагаемых в субаренду площадей значение показателя составляет 0,25% от общего объема предложения, или около 55 тыс. м<sup>2</sup>.

Рис. 8. Распределение введенных за 9 месяцев 2023 г. складских комплексов по типу строительства



Источник информации: NF Group Research, 2023

Рис. 9. Крупнейшие объекты, на рынке складской недвижимости Московского региона

| Название объекта                   | Девелопер/Собственник    | Общая площадь, м <sup>2</sup> |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| PNK Парк МКАД-М4                   | PNK Group                | 128 000                       |
| A2 Обухово (РЦ Ozon)               | A2 Group                 | 61 000                        |
| Восток-Сервис (Фаза 2)             | Восток-Сервис            | 55 500                        |
| Индустриальный Парк Юг (2 очередь) | Ориентир/ВС-Недвижимость | 44 220                        |
| Атлант-Парк, Корпус 35 (Ж13)       | PNK Group                | 37 790                        |
| ИП Холмогоры                       | Русич                    | 29 120                        |

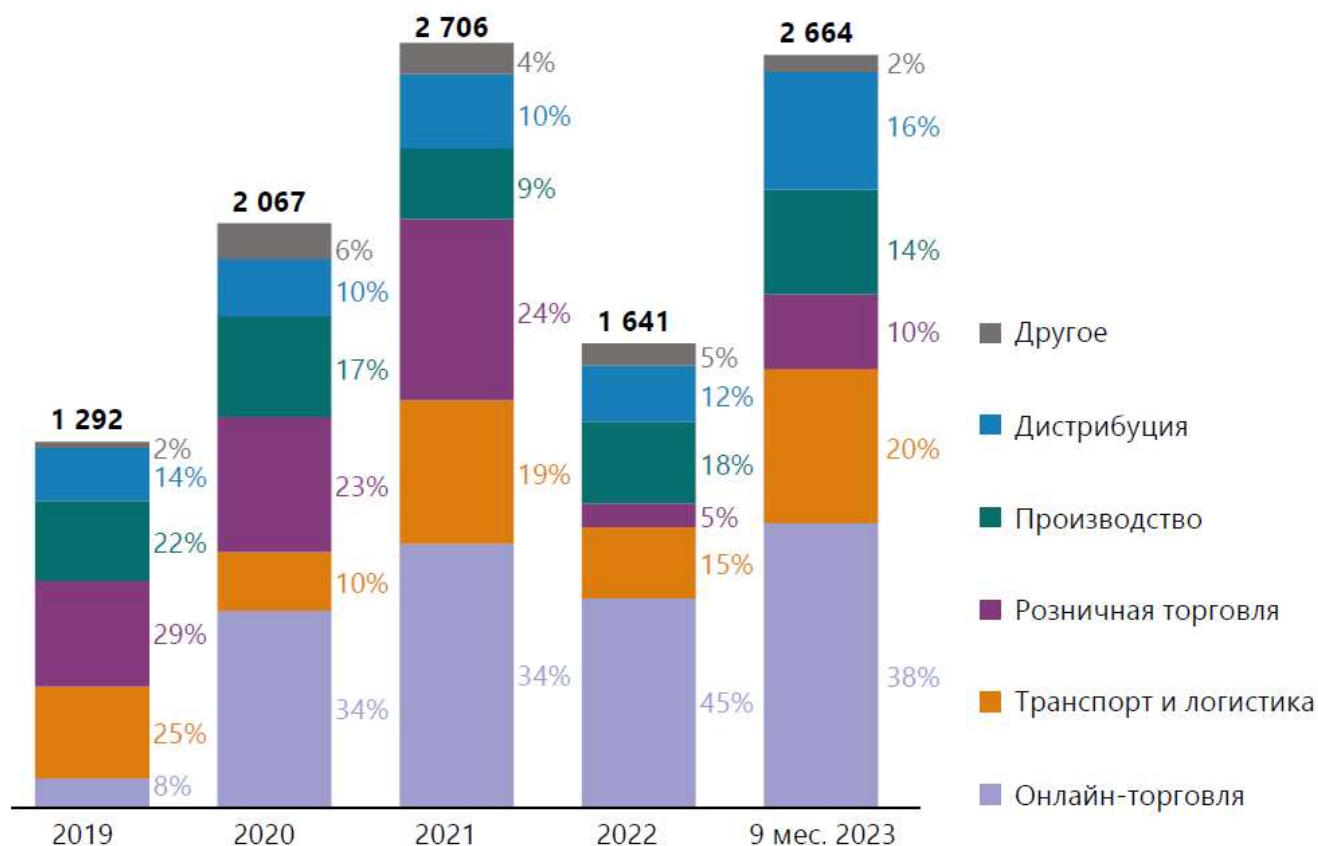
Источник информации: NF Group Research, 2023

### Спрос

По итогам 9 месяцев 2023 года в Московском регионе объем заключенных сделок достиг 2 664 тыс. м<sup>2</sup>, что в 3 раза превышает аналогичный показатель 2022 года. Более того, показатель сопоставим с рекордным значением по итогам 2021 года, когда объем сделок составил 2 706 тыс. м<sup>2</sup>.

Основными драйверами спроса остаются онлайн-ритейлеры, на которых пришлось 38% объема заключенных сделок, или свыше 1 000 тыс. м<sup>2</sup> в абсолютных величинах. Логистические компании, а также дистрибьюторы заняли 20% и 16% объема сделок соответственно.

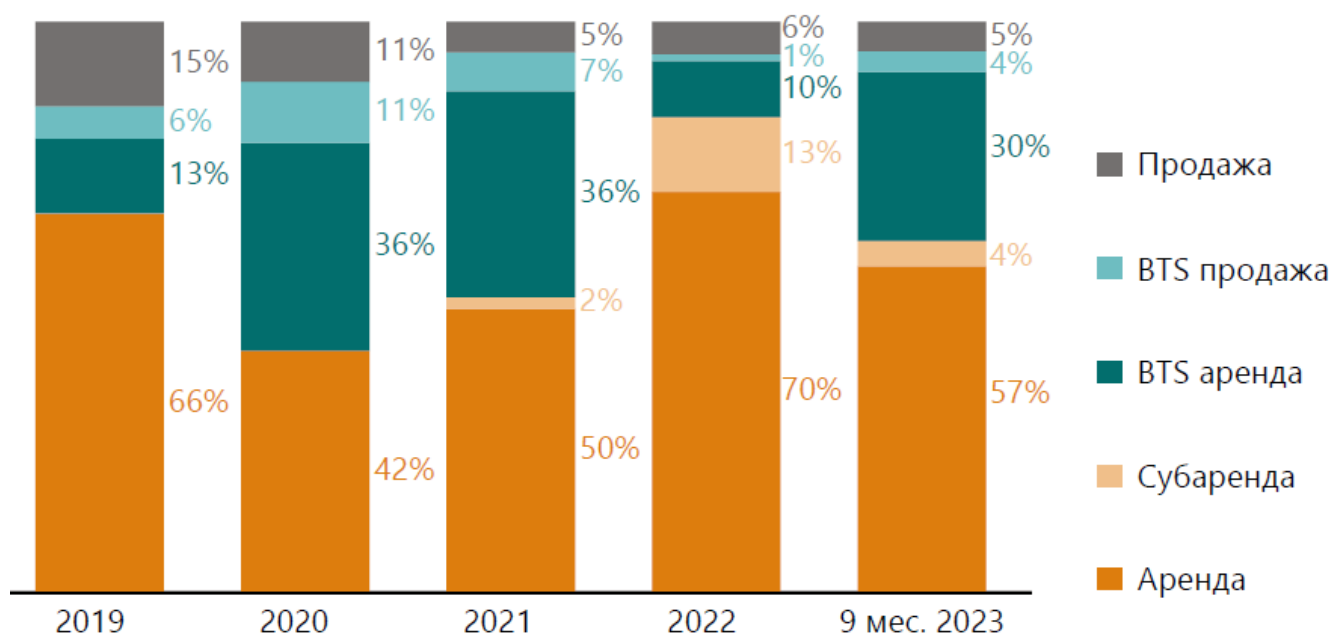
Рис. 10. Динамика объема сделок (тыс. м2) и распределение по профилю арендаторов, с учетом сделок субаренды



Источник информации: NF Group Research, 2023

На спекулятивную аренду пришлось 57% объема заключенных сделок. Отмечается рост доли сделок в формате built to suit: 34% объема сделок по итогам 9 месяцев 2023 года пришлось на сделки под требования заказчика.

Рис. 11. Распределение сделок по типу, Московский регион



Источник информации: NF Group Research, 2023

Основной объем сделок был заключен на южном направлении: около 1 283 тыс. м2, или 48% объема сделок за 9 месяцев 2023 года. На северное направление пришлось 16% объема сделок, или 324 тыс. м2.

Рис. 12. сделок со складской недвижимостью в Московском регионе, тыс. м2, том сделок субаренды



Источник информации: NF Group Research, 2023

По нашим прогнозам, объем сделок в Московском регионе по итогам 2023 года достигнет рекордного уровня – 3,3 млн м2. Ожидается рост доли сделок в формате built to suit ввиду отсутствия свободных спекулятивных площадей как в существующих, так и строящихся зданиях.

Рис. 13. Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона за 9 месяцев 2023 г.

| Арендатор                                                                              | Сфера деятельности компании | Объект/расположение   | Общая площадь, м <sup>2</sup> | Тип сделки |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|------------|
| Ozon                                                                                   | Онлайн-торговля             | Ватутинки Промстрой   | 134 849                       | BTS Аренда |
| ВсеИнструменты.ру                                                                      | Онлайн-торговля             | PNK Парк Чашниково    | 110 025                       | BTS Аренда |
| ВсеИнструменты.ру                                                                      | Онлайн-торговля             | A2 Обухово            | 108 500                       | BTS Аренда |
| Ozon                                                                                   | Онлайн-торговля             | PNK Парк Юшково       | 105 000                       | BTS Аренда |
| Магнит                                                                                 | Розничная торговля          | Бяконтово             | 100 000                       | BTS Аренда |
| СДЭК  | Транспорт и логистика       | PNK МКАД-М4           | 88 776                        | Аренда     |
| ВсеИнструменты.ру                                                                      | Онлайн-торговля             | ЛП Быково             | 61 254                        | Аренда     |
| Ozon                                                                                   | Онлайн-торговля             | Ориентир Юг (Виарона) | 44 281                        | Аренда     |

Источник информации: NF Group Research, 2023

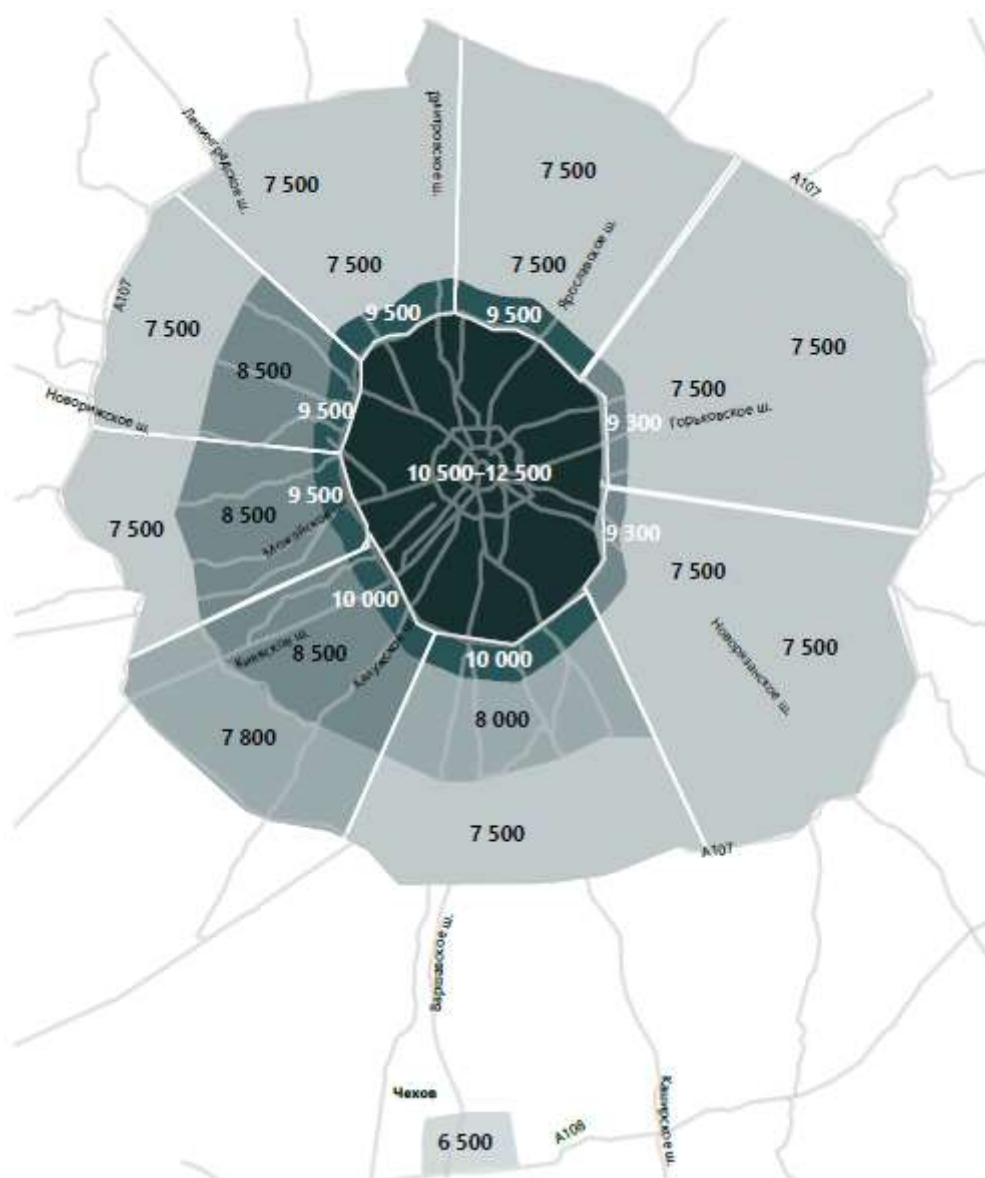
### Коммерческие условия

На фоне снижения показателя свободных площадей, вызванного рекордным объемом заключенных сделок, средневзвешенная ставка аренды достигла уровня 7 500 руб./м<sup>2</sup>/год.

Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города составляет 10 500–12 500 руб./м<sup>2</sup>/год.

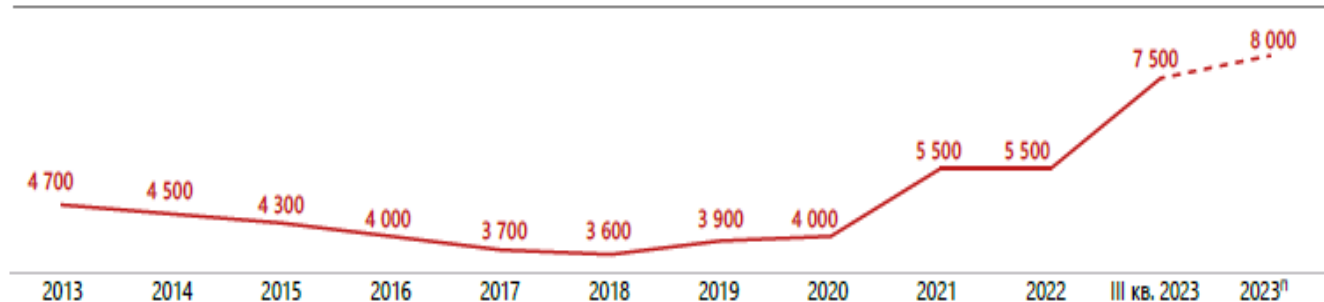


Рис. 14. Экспертная оценка ставок аренды класса А в Московском регионе, руб./м2/год



Источник информации: NF Group Research, 2023

Рис. 15. Динамика ставок аренды, без учета НДС и ОРЕХ, руб./кв.м/год



Источник информации: NF Group Research, 2023

### Прогноз

По итогам 2023 года показатель ввода составит около 1,1–1,2 млн м<sup>2</sup>, при этом около 65% объема ввода придется на спекулятивные проекты. Вакантность на практически нулевом уровне, а также законтрактованность строящихся проектов создают дефицит площадей, ввиду чего ожидается рост доли сделок в формате built to suit – до 40–45% по итогам года.

Показатель доли вакантных площадей сохранится на рекордно минимальном уровне – <0,1% от общего объема предложения на рынке. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды демонстрирует тенденцию к росту и, по нашим прогнозам, достигнет уровня 8 000 руб./м<sup>2</sup>/год triple net к концу 2023 года.

**Рис. 16. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2023 г.**

| Название объекта               | Девелопер                | Общая площадь, м <sup>2</sup> |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| ЛП Внуково II                  | Logistics Partners       | 110 000                       |
| Индустриальный Парк Юг, фаза 3 | Ориентир/ВС-Недвижимость | 44 300                        |
| ПСК Атлант-Парк, корпус 36     | Атлант-Металлопласт      | 39 250                        |

Источник информации: NF Group Research, 2023

Источник обзора:

[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/673/NF%20Group\\_Industrial\\_Moscow\\_RU%20\(Q3%202023\).pdf?\\_gl=1\\*12kzgw8\\*\\_ga\\*Nzk3NDk1MzM5LjE2OTIyMDA2NDg.\\*\\_ga\\_202TG0TXRL\\*MTY5ODgyNzI5Mi4zLjEuMTY5ODgyNzMwOC40NC4wLjA](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/673/NF%20Group_Industrial_Moscow_RU%20(Q3%202023).pdf?_gl=1*12kzgw8*_ga*Nzk3NDk1MzM5LjE2OTIyMDA2NDg.*_ga_202TG0TXRL*MTY5ODgyNzI5Mi4zLjEuMTY5ODgyNzMwOC40NC4wLjA)

## 4. Описание процесса оценки Объекта

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

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

### 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 Объекта 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:

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

$C_o$  – 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:

$$M = \text{ЧОД} / K, \text{ где}$$

**M** – стоимость реверсии;

**ЧОД** – чистый операционный доход;

**K** – 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<sub>дох</sub>** – справедливая стоимость недвижимости, полученная в рамках доходного подхода, ден. ед.;

**I<sub>чод</sub>** – 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 ( $V_1$ ) и неплатежей арендной платы ( $V_2$ ), 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 (Ео) 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 Объекта оценки.

### 4.3. Определение стоимости Объекта 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 Объекта 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 вывода 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 оцениваемого объекта 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:

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

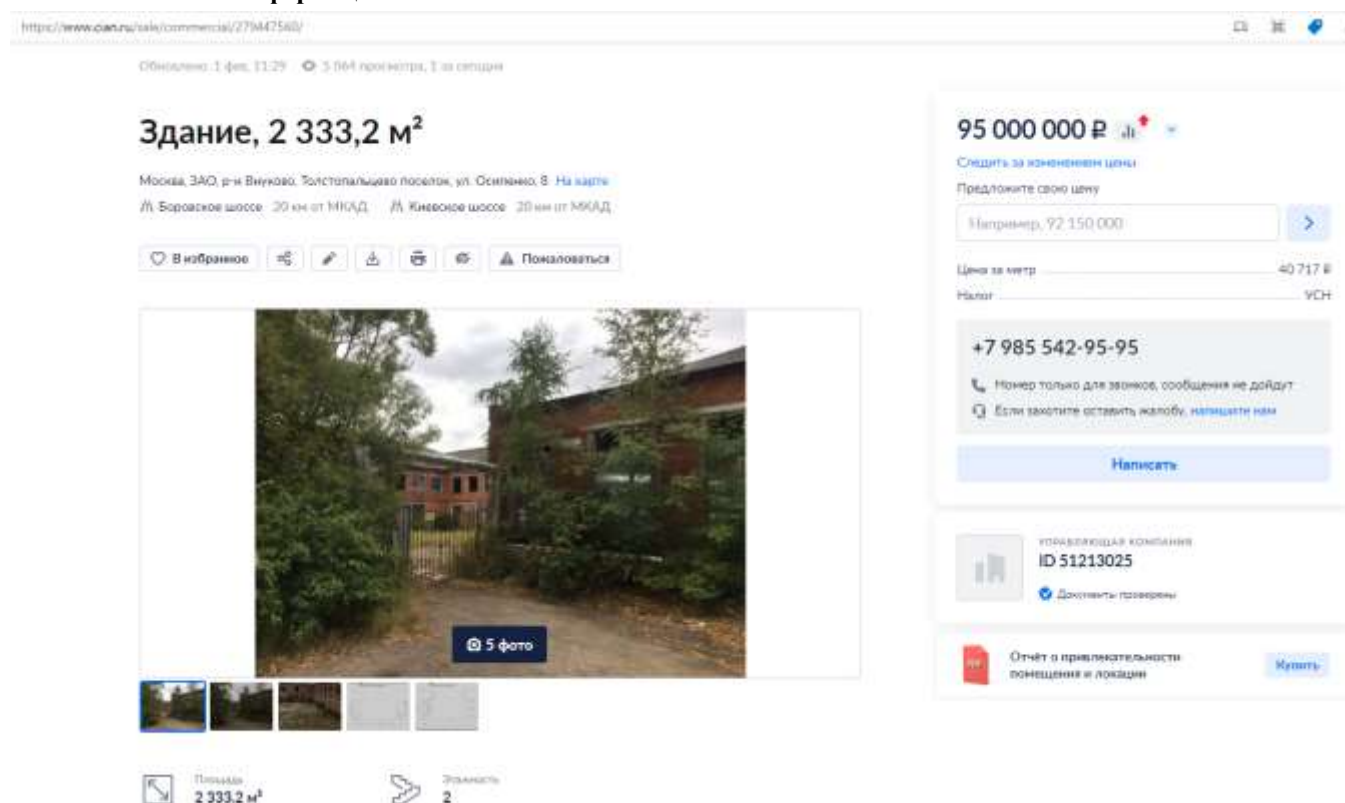
#### 4.4.4. Выбор аналогов и основных ценообразующих параметров

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 проанализирует 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 объекта оценки.

Рис. 17. Источник информации об объекте-аналоге № 1



Обновлено: 1 фев. 11:29 • 5 064 просмотра, 1 за сегодня

## Здание, 2 333,2 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Внуково, Толстопальцево поселок, ул. Осипенко, 8. На карте

/// Боровское шоссе 20 км от МКАД // Киевское шоссе 20 км от МКАД

8 избранно

5 фото

Площадь: 2 333,2 м<sup>2</sup> Этажность: 2

95 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 92 150 000

Цена за метр: 40 717 ₽

Налог: УСН

+7 985 542-95-95

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Управляющая компания ID 51213025

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/279447560/>

Рис. 18. Источник информации об объекте-аналоге № 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/296400304/>

Объект: 20 лет, 13:33, 176-процентная, 2 кв. метра

## Здание, 6 301,3 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Невское, Рождественская ул., 1бн2 [На карте](#)

М. Невское 5 мин. М. Люблинская 17 мин. Улица Дмитриевского 5 мин.  
М. Новорязанское шоссе 10 мин от МКАД М. Косинское шоссе 6 мин от МКАД

В избранное, Поделиться, Добавить в избранное, Показать



13 фото

Площадь: 6 301,3 м<sup>2</sup> Этажность: 4 Год постройки: 2011

**165 000 000 Р**  
Следить за изменением цены  
Предложить свою цену  
Например, 160 050 000

Цена за метр: 26 186 Р  
Налог: УСН

+7 985 506-61-81  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Управляющая компания  
ID 83559787  
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещений в локации Купить

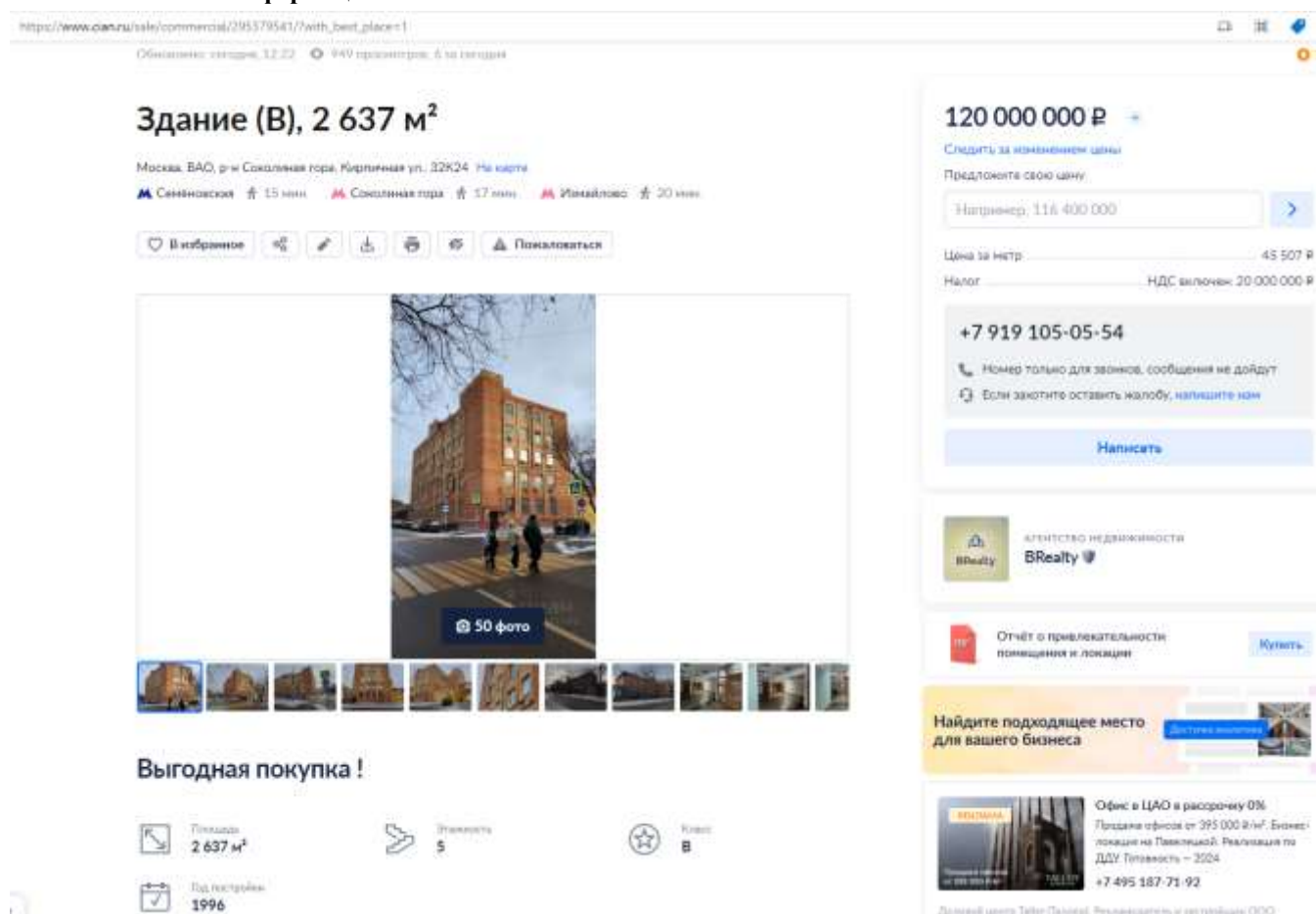
Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Офис в ЦАО в рассрочку 0%  
Предана офисов от 395 000 руб. Бизнес-локация на Павловской. Реализована по

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/296400304/>



Рис. 19. Источник информации об объекте-аналоге № 3



Здание (В), 2 637 м²

Москва, ВАО, р-н Сокольная гора, Кирпичная ул., 22К24 На карте

Семёновская 15 мин. Сокольная гора 17 мин. Измайлово 20 мин.

120 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 116 400 000

Цена за метр: 45 507 Р

Налог: НДС включен: 20 000 000 Р

+7 919 105-05-54

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости BRealty

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Офис в ЦАО в рассрочку 0%

Продажа офиса от 395 000 Р/м². Бизнес-локация на Павловской. Реализация по ДДУ. Тепловость – 2024

+7 495 187-71-92

Должностное лицо: Таланов Таланов. Рекомендовать и установить ООО

Выгодная покупка!

Площадь: 2 637 м²

Этажность: 5

Класс: В

Под застройку: 1996

Источник информации: [https://www.cian.ru/sale/commercial/295379541/?with\\_best\\_place=1](https://www.cian.ru/sale/commercial/295379541/?with_best_place=1)

Табл. 13. Объекты-аналоги

| Характеристика                                     | Объекты оценки                                    | Аналог 1                                                          | Аналог 2                                               | Аналог 3                                                                |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Контактная информация                              |                                                   | +7 985 542-95-95                                                  | +7 985 506-61-81                                       | +7 919 105-05-54                                                        |
| Адрес местоположения                               | г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14 | Москва, ЗАО, р-н Внуково, Толстопальцево поселок, ул. Осипенко, 8 | Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 16к2 | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, м. Семёновская, Кирпичная улица, 32К24 |
| Локальное местоположение                           | Центр деловой активности города                   | Окраина города                                                    | Окраина города                                         | Окраина города                                                          |
| Площадь здания, кв. м                              | 831,8                                             | 2 333,2                                                           | 6 301,3                                                | 2 637                                                                   |
| Стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)             |                                                   | 95 000 000                                                        | 165 000 000                                            | 120 000 000                                                             |
| Стоимость объекта, руб. (без учета НДС)            |                                                   | 79 166 667                                                        | 137 500 000                                            | 100 000 000                                                             |
| Стоимость за 1 кв. м объекта, руб. (без учета НДС) |                                                   | 33 931                                                            | 21 821                                                 | 37 922                                                                  |
| Дата продажи (предложения)                         | Февраль 2024 г.                                   | Февраль 2024 г.                                                   | Февраль 2024 г.                                        | Февраль 2024 г.                                                         |
| Назначение здания                                  | Нежилое здание                                    | Нежилое здание                                                    | Нежилое здание                                         | Нежилое здание                                                          |
| Состояние помещения                                | Неудовлетворительное                              | Хорошее                                                           | Хорошее                                                | Хорошее                                                                 |
| Этажность                                          | 3, в том числе подземных 0                        | 2                                                                 | 4                                                      | 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 |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| 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 |
| <b>Окраины города</b>                                                                                    | <b>0,74</b>      | 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 157, 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.

### 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 Объекта оценки

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

Табл. 15. Оценка стоимости объекта оценки

| Наименование                            | Объект оценки                                     | Аналог 1                                                          | Аналог 2                                               | Аналог 3                                                                |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                          | г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14 | Москва, ЗАО, р-н Внуково, Толстопальцево поселок, ул. Осипенко, 8 | Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 16к2 | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, м. Семёновская, Кирпичная улица, 32К24 |
| Стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)  |                                                   | 95 000 000                                                        | 165 000 000                                            | 120 000 000                                                             |
| Стоимость объекта, руб. (без учета НДС) |                                                   | 79 166 667                                                        | 137 500 000                                            | 100 000 000                                                             |
| Площадь, кв. м                          | 831,8                                             | 2 333                                                             | 6 301                                                  | 2 637                                                                   |

| Наименование                                       | Объект оценки                                     | Аналог 1                                                          | Аналог 2                                               | Аналог 3                                                                |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Стоимость за 1 кв. м объекта, руб. (без учета НДС) | Подлежит определению                              | 33 931                                                            | 21 821                                                 | 37 922                                                                  |
| Вид стоимости                                      | Справедливая                                      | Цена предложения                                                  | Цена предложения                                       | Цена предложения                                                        |
| Корректировка, %                                   |                                                   | -11,5                                                             | -11,5                                                  | -11,5                                                                   |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м            |                                                   | 30 028,5                                                          | 19 311,5                                               | 33 560,9                                                                |
| Дата оценки / Дата (предложения)                   | Февраль 2024 г.                                   | Февраль 2024 г.                                                   | Февраль 2024 г.                                        | Февраль 2024 г.                                                         |
| Корректировка, %                                   |                                                   | 0                                                                 | 0                                                      | 0                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м            |                                                   | 30 028,5                                                          | 19 311,5                                               | 33 560,9                                                                |
| Назначение здания                                  | Нежилое здание                                    | Нежилое здание                                                    | Нежилое здание                                         | Нежилое здание                                                          |
| Корректировка, %                                   |                                                   | 0                                                                 | 0                                                      | 0                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м            |                                                   | 30 028,5                                                          | 19 311,5                                               | 33 560,9                                                                |
| Вид права на объект                                | Собственность                                     | Собственность                                                     | Собственность                                          | Собственность                                                           |
| Корректировка, %                                   |                                                   | 0                                                                 | 0                                                      | 0                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м            |                                                   | 30 028,5                                                          | 19 311,5                                               | 33 560,9                                                                |
| Условия финансирования                             | Рыночные                                          | Рыночные                                                          | Рыночные                                               | Рыночные                                                                |
| Корректировка, %                                   |                                                   | 0                                                                 | 0                                                      | 0                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м            |                                                   | 30 028,5                                                          | 19 311,5                                               | 33 560,9                                                                |
| Место нахождения                                   | г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14 | Москва, ЗАО, р-н Внуково, Толстопальцево поселок, ул. Осипенко, 8 | Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 16к2 | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, м. Семёновская, Кирпичная улица, 32К24 |
| Локальное местоположение (удаленность от метро)    | Центр деловой активности города                   | Окраина города                                                    | Окраина города                                         | Окраина города                                                          |
| Корректировка, %                                   |                                                   | 19                                                                | 19                                                     | 19                                                                      |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м            |                                                   | 35 709,6                                                          | 22 965,0                                               | 39 910,2                                                                |
| Площадь, кв. м                                     | 831,8                                             | 2 333                                                             | 6 301                                                  | 2 637                                                                   |
| Корректировка, %                                   |                                                   | 14                                                                | 29                                                     | 16                                                                      |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м            |                                                   | 40 665,3                                                          | 29 639,6                                               | 46 155,3                                                                |



| Наименование                                       | Объект оценки              | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------------------------------------|----------------------------|----------|----------|----------|
| Состояние отделки помещения                        | Неудовлетворительное       | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  |
| Корректировка, %                                   |                            | -32      | -32      | -32      |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м            |                            | 27 652,4 | 20 154,9 | 31 385,6 |
| Этаж                                               | 3, в том числе подземных 0 | 2        | 4        | 5        |
| Корректировка, %                                   |                            | 0        | 0        | 0        |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м            |                            | 27 652,4 | 20 154,9 | 31 385,6 |
| Прочие особенности                                 | Нет                        | Нет      | Нет      | Нет      |
| Корректировка, %                                   |                            | 0        | 0        | 0        |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м            |                            | 27 652,4 | 20 154,9 | 31 385,6 |
| Общая корректировка в % от цены предложения        |                            | 19       | 8        | 17       |
| Весовой коэффициент                                |                            | 0,287    | 0,412    | 0,301    |
| Стоимость 1 кв. м общей площади Объекта, руб.      | 25 688,37                  |          |          |          |
| <b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб.</b> | <b>21 367 583,88</b>       |          |          |          |

Источник информации: расчеты Оценщиков

#### 4.4.6. Результаты применения сравнительного подхода

Таким образом, согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость здания, 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 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г., составляет на 29.02.2024 г. (без учета НДС) :

**21 367 583,88 руб. (Двадцать один миллион триста шестьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят три рубля 88 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 здания, 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 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г., с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 29.02.2024 г. составляет (без учета НДС):

**21 370 000,00 руб. (Двадцать один миллион триста семьдесят тысяч рублей 00 копеек).**

## 5. Заключение и выводы о стоимости

*Справедливая стоимость здания, 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 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г., с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 29.02.2024 г., составляет (без учета НДС)*

*21 370 000,00 руб. (Двадцать один миллион триста семьдесят тысяч рублей 00 копеек).*

Оценщик

Бурдюгов В. В.

Оценщик

Григорян Г. Р.

29 февраля 2024 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»

Григорян Г. Р.



## Список использованных источников

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

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки 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 (МСО), 2022 г.

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](mailto: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**

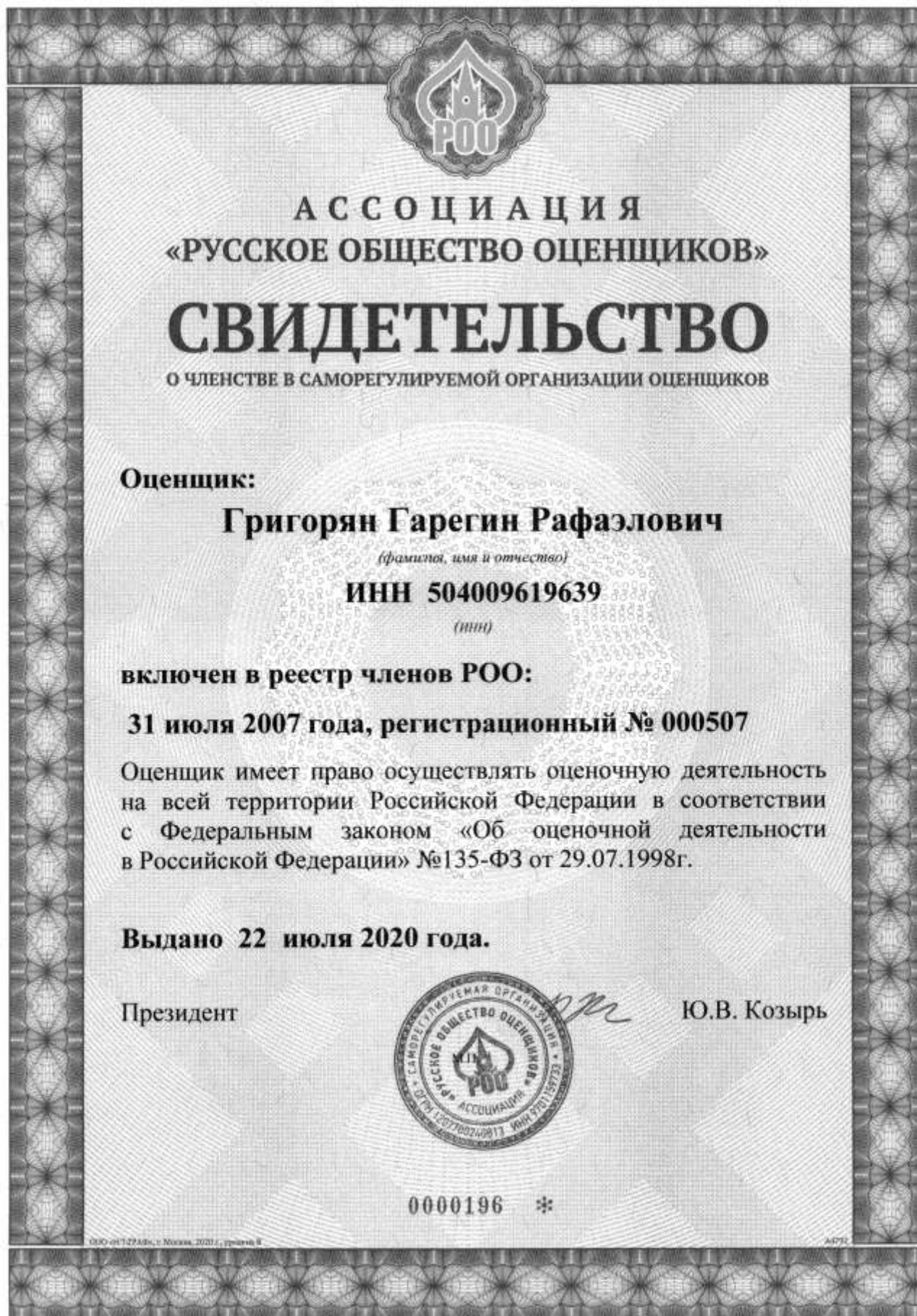
|                                                                                                                             |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Полное наименование некоммерческой организации                                                                              | Ассоциация «Русское общество оценщиков»         |
| Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации                                                             | РОО                                             |
| Место нахождения некоммерческой организации                                                                                 | 105066, г. Москва,<br>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







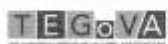


САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
 ☒ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Григоряна Гарегина Рафаэловича

(Ф.И.О. заявителя или исполнителя (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. №035665-1 от 19.01.2024. Оценка недвижимости, действителен до 19.01.2027;
2. №035666-2 от 19.01.2024. Оценка движимого имущества, действителен до 19.01.2027;
3. №035667-3 от 19.01.2024. Оценка бизнеса, действителен до 19.01.2027

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

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

**Стаж в области оценочной деятельности:** 17 лет

**Общий стаж:** 28 лет

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

1. Диплом №ПП 656739 от 20.12.2006 Государственный университет по землеустройству (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ШВ 220636 от 25.06.1993 Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (высшее)

**Информация о наличии дисциплинарных взысканий:** За последние 2 (два) года мер дисциплинарного воздействия не применялось.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 января 2024 г.

Дата составления выписки 29 января 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

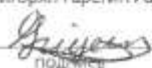


В.В. Зюриков

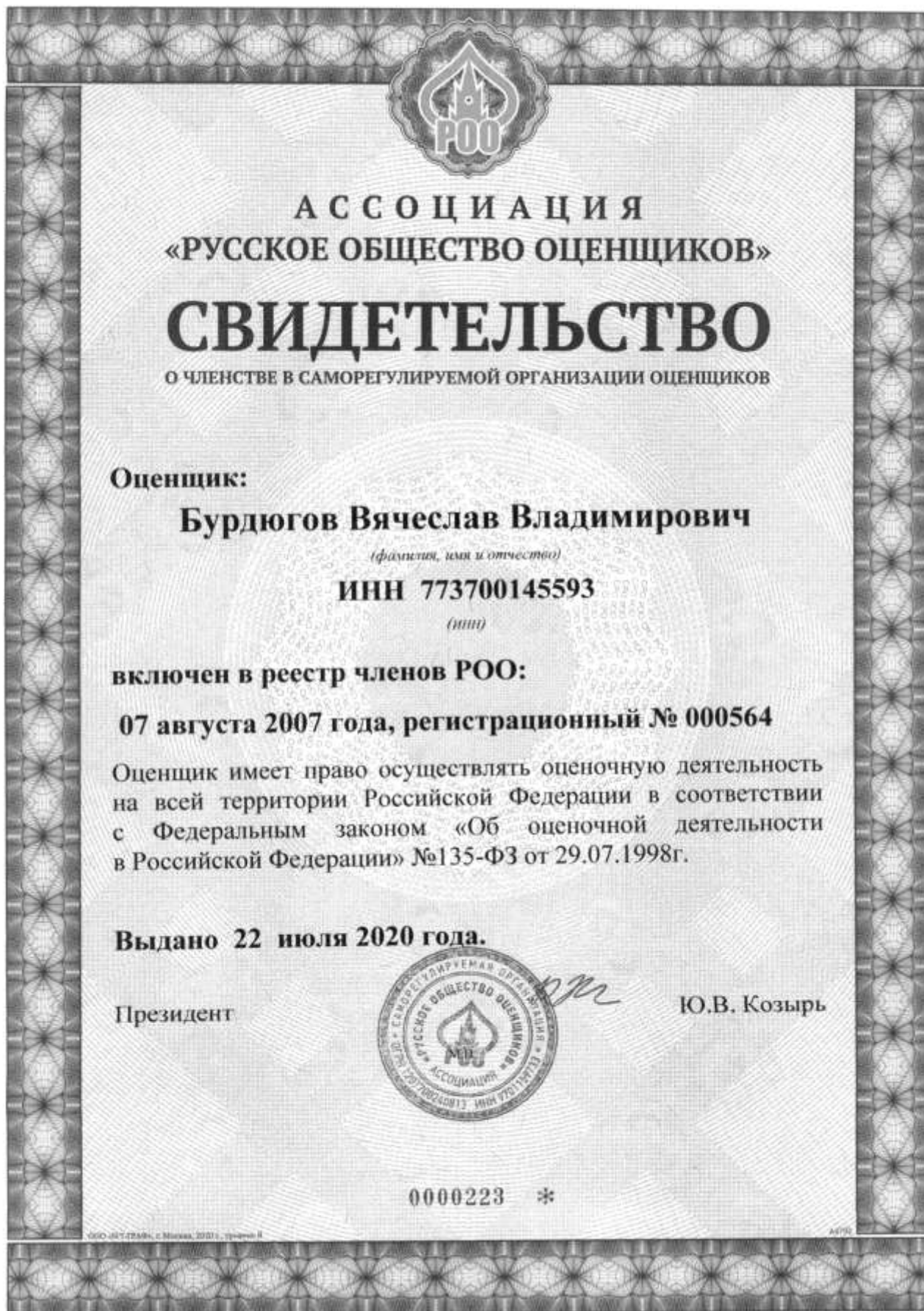


Ренессанс.  
СТРАХОВАНИЕ

## ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер:                                                            | 001PIL-641074/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| СТРАХОВЩИК:                                                       | ПАО «Группа Ренессанс Страхование»<br>Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11, эт. 10, пом. 121<br>Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                                                     | Григорян Гарегин Рафаэлович,<br>паспорт 46 16 378867, выдан 26.10.2016г. ТП № 2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское. ИНН 504009619639<br>г. Москва, Волгоградский пр-т, д.78, кв.120                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ<br>(СРОК ДЕЙСТВИЯ):                            | с «28» июня 2023 г. по «27» июня 2024 г.<br>Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).<br>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).<br>Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 42. Правил страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ:                                                | Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:<br>– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;<br>– 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<br>(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<br>(БЕЗУСЛОВНАЯ):                                        | Не установлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ,<br>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:                              | 5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.<br>Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2023 года.<br>Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «14» июня 2023 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И<br>ОГОВОРКИ:                                | – форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.<br>– Подписывая настоящий Договор (Полис), страхования Страхователь подтверждает, что:<br>– получил Правила страхования ответственности: оценка АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять;<br>– 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, объединениями страховых организаций, утв. Решением КДН ЦБ РФ. Протокол от 9 августа 2018 г. №104Н1-24;<br>– согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офис Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;<br>– согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе).<br>Информация об адресах объектов 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 доступна при обращении по телефону Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе).<br>– Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования. |
| СТРАХОВЩИК:<br>ПАО «Группа Ренессанс Страхование»                 | СТРАХОВАТЕЛЬ:<br>Григорян Гарегин Рафаэлович                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| От Страховщика:<br>(Доверенность №2022/72 от 05.03.2022 г.)<br>МП | <br>подпись                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Отчет об оценке справедливой стоимости здания, 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 с учетом права аренды земельного участка по договору аренды № М-01-053949 от 04.04.2019 г.









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



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



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
по заявлению

Бурдюгова Вячеслава Владимировича

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

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(Ф.И.О. заявителя)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного  
воздействия: нет

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

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

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

**Стаж в области оценочной деятельности:** 17 лет

**Общий стаж:** 28 лет

**Информация о высшем образовании и/или профессиональной 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 дисциплинарных взысканий:** За последние 2 (два) года мер  
дисциплинарного воздействия не применялось.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 января 2024 г.

Дата составления выписки 29 января 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



**Ренессанс.**  
СТРАХОВАНИЕ

# ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 001PIL-641075/2023

СТРАХОВЩИК: ПАО «Группа Ренессанс Страхование»  
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11, эт. 10, пом. 121.  
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.

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

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «28» июня 2023 г. по «27» июня 2024 г.  
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).  
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, 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.

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

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

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

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

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

ФРАНШИЗА  
(БЕЗУСЛОВНАЯ): Не установлена

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ,  
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.  
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2023 года.  
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «14» июня 2023 года.  
- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.  
- Подписав настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что:  
- получил Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомился, согласен с ними и обязуется их выполнять;  
- в полном объеме получает информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховых организаций, утв. Решением КСН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №08/ПР-24;  
- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страхования, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;  
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе).  
Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страхового случая и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефону Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе).  
- Условие страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И  
ОГОВОРКИ

Андрей А. С.  
Погорелая А. С.

СТРАХОВЩИК:  
ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Бурдюгов Вячеслав Владимирович

От Страховщика: (Погорелая А.С.)  
(Доверенности №2022/72 от 05.03.2022 г.)  
М.П.



Ренессанс.  
СТРАХОВАНИЕ

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

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер Договора                                 | 001 РП-637686/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Страховщик                                     | ПАО «Группа Ренессанс Страхование»<br>115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12.<br>Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 14.10.2021г. бессрочно                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Страхователь                                   | ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380<br>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<br>(срок действия Договора) | с «15» апреля 2023 г. по «14» апреля 2024 г.<br>Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>Страхование, обусловленное настоящим Договором, 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 Договора.<br>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;<br>- после «15» апреля 2019 г., в пределах лимитов ответственности, установленных настоящим Договором страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Лимит ответственности<br>Страховщика           | 100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования.<br>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.<br>Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.                                                                                                                        |
| Франшиза<br>(безусловная)                      | 0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Страховая премия,<br>порядок оплаты            | 35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей.<br>Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» апреля 2023 года.<br>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.

|                                  |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ренессанс.</b><br>СТРАХОВАНИЕ | <b>Условия страхования</b>       | <p>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.</p> <p>В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                  | <b>Объект страхования</b>        | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                  | <b>Страховой случай</b>          | <p>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.</p> <p>Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                  | <b>Выгодоприобретатели</b>       | <p>Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третьи лица, которым причинен вред, в связи с осуществлением Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), оценочной деятельности.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                  | <b>Объем страхового покрытия</b> | <p>В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>2) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> </ol> <p>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.</p> |

Андеррайтер  
Баранова Е. И.

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

2



**Ренессанс.**  
СТРАХОВАНИЕ

**Исключения из  
страхового покрытия**

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

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

**Изменение условий  
Договора**

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

**Специальные условия и  
оговорки**

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

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

**Приложения:**

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

**АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

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

**Страхователь:** ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380  
КПП 770501001, ОГРН 5147746403239.  
119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б,  
этаж 3, пом. I, комн. 16.  
р/с 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва  
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593, тел. (495) 646-0462

Андрей Петрович  
Баранов Е. И.

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

М.П.

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

Страхователь:   
(Баранов Е.И., на основании доверенности  
№2022/76 от 05.03.2022г.)  
ФИО, должность, основание полномочий  
М.П.

## Приложение 2. Копии документов на Объект оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)  
подпись:           

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:

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                                                                                                                       |                           |                   |                         | Раздел 1 Лист |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|---------------|
| Лист № 1 раздела 1                                                                                                                                                                  | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |               |
| 15.03.2023г.                                                                                                                                                                        |                           |                   |                         |               |
| Кадастровый номер: 77:01:0004037:19                                                                                                                                                 |                           |                   |                         |               |
| Номер кадастрового квартала: 77:01:0004037                                                                                                                                          |                           |                   |                         |               |
| Дата присвоения кадастрового номера: 01.01.2007                                                                                                                                     |                           |                   |                         |               |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер М-01-026003                                                                                                         |                           |                   |                         |               |
| Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, 2-я Звенигородская улица, д/п 13, стр 14. |                           |                   |                         |               |
| Площадь, м2: 340 +/- 6                                                                                                                                                              |                           |                   |                         |               |
| Кадастровая стоимость, руб: 10841722.8                                                                                                                                              |                           |                   |                         |               |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 77:01:0004037:1040                                                                            |                           |                   |                         |               |
| Категория земель: Земли населенных пунктов                                                                                                                                          |                           |                   |                         |               |
| Виды разрешенного использования: эксплуатация части здания под производственные цели, эксплуатацию части здания под производственные цели                                           |                           |                   |                         |               |
| Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                   |                           |                   |                         |               |
| Особые отметки: данные отсутствуют                                                                                                                                                  |                           |                   |                         |               |
| Получатель выписки: Департамент городского имущества города Москвы (представитель правообладателя), Главоккупателя, Департамент городского имущества города Москвы                  |                           |                   |                         |               |

|                                                                                     |                                        |                                                                                                                                                                             |  |  |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------------------------|
|  | <b>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКТОЖНОСТИ</b> | <b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b>                                                                                                                                                    |  |  | <b>ИНЦИДЕЛЫ, ФИНАЛИЗА</b> |
|                                                                                     |                                        | ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДСКАЗ<br>СЕРТИФИКАТ ПОДАТАТУСАМ А 79<br>ВЫДАЧА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ КАДРОВ И КАРТОГРАФИИ<br>Документ от 17.05.2022 на 10.08.2023 |  |  |                           |



Рисунки 2

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

|                          |                           |                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 15.03.2023г.             |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:       |                           |                   | 77:01:0004037:19        |

|     |                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1   | данные о правообладателе отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|     | 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   | не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4   | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5   | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:                                                                                         |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 5.1 | вид:                                                                                                                                                  |       | Сотдавление об услуге прав по договору аренды                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|     | основание государственной регистрации:                                                                                                                |       | Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949, б/н, выдана 12.01.2023                                                                                                                                                                        |
|     | дата государственной регистрации:                                                                                                                     |       | 30.01.2023 20:31:28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|     | номер государственной регистрации:                                                                                                                    |       | 77:01:0004037:19-77/060/2023-7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|     | предмет сделки:                                                                                                                                       |       | Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - эксплуатация части здания под производственные цели; эксплуатация части здания под производственные цели, расположенный по адресу: г Москва, 2-я Звенигородская улица, д/а 13, стр 14, площадью 340 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0004037:19 |
|     | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                |                                                                                     |                      |                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| ПОДПИС И ИМПОВЕРЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                                |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |

Сертификат: 3094117774075458-100754117774075458-78  
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОС. УДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.03.2022 по 10.04.2023

| Земельный участок                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Лист № 2 раздела 2                                                                                                                                                        | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Всего листов выписки: 5 |
| 15.03.2023г.                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| Кадастровый номер: 77:01:0004037:19                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| 5.2.                                                                                                                                                                      | вид:<br>основание государственной регистрации:                                                                                                        | Договор аренды (субаренды)                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
|                                                                                                                                                                           | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставленного правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-01-053949, выдан 08.10.2019                                                                    |                         |
|                                                                                                                                                                           | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 29.10.2019 19:56:03                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
|                                                                                                                                                                           | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0004037:19-77:RTRIGHTS.E.2191713752001                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
|                                                                                                                                                                           | предмет сделки:                                                                                                                                       | г.МОСКВА, ЗВЕНИГОРОДСКАЯ 2-Я УЛ. влад.13 стр.14,кад.№ 77:01:0004037:19,Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                |                         |
|                                                                                                                                                                           | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | Категория земель - земли населенных пунктов, 340 кв. м<br>данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
| 6                                                                                                                                                                         | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| 6.1                                                                                                                                                                       | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |
|                                                                                                                                                                           | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 30.01.2023 20:31:28                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
|                                                                                                                                                                           | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0004037:19-77:060/2023-6                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|                                                                                                                                                                           | срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 30.01.2023 по 27.02.2068                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |
|                                                                                                                                                                           | лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции" Д.У. Зарегистрированный инвестиционный фонд недвижимости "Краснопресненский", ИНН: 7703551413, ОГРН: 1057747030000                                                                                                                 |                         |
|                                                                                                                                                                           | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
|                                                                                                                                                                           | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставленного правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-01-053949, выдан 08.10.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0004037:19-77:011/2019-3 |                         |
|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                       | Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949, выдан 12.01.2023, дата государственной регистрации: 30.01.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004037:19-77:060/2023-7                                       |                         |
| ПОДПИСЬ НАИМНОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ                                                                                                                                            |                                                                                                                                                       |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                                                         |                         |
|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                       | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |
| Сертификат: 3091079718154E1307A81575A8E478<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.03.2022 по 10.06.2023 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |

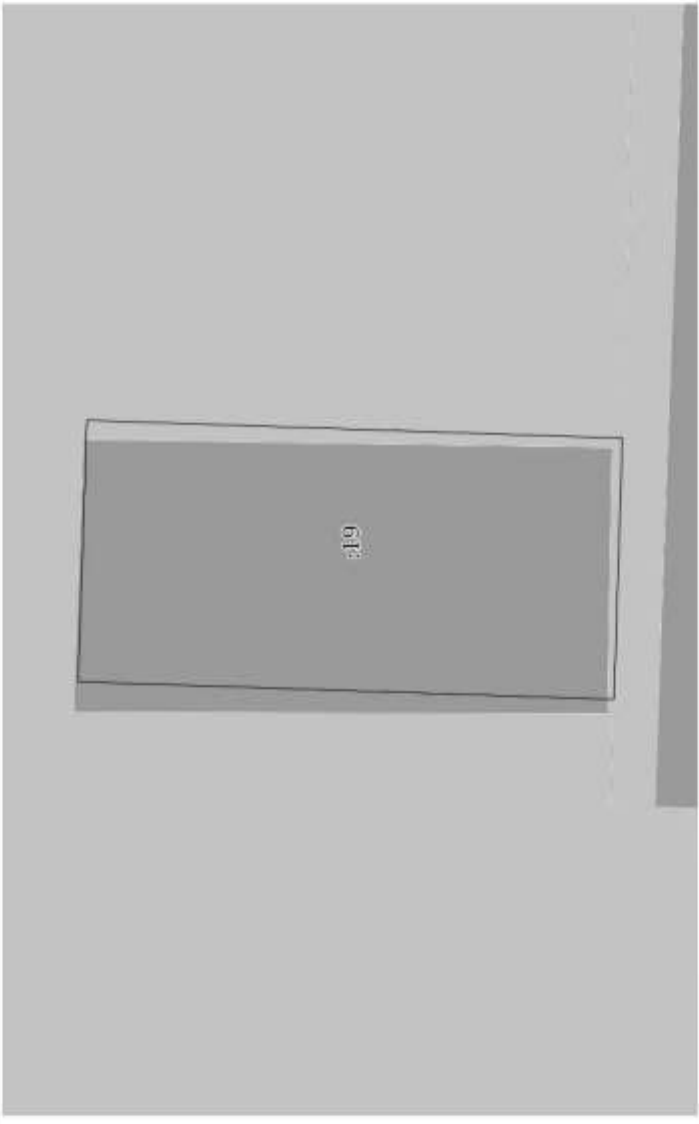
Лист 4

| Земельный участок                   |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                         |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости            |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Лист № 3 раздела 2                  | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 5 |
| 15.03.2023г.                        |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Кадастровый номер: 77:01:0004037:19 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                         |
|                                     | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа                                                                                                           | данные отсутствуют |                         |
|                                     | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;                                                                                                                                           | данные отсутствуют |                         |
|                                     | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или электронной закладной;                                                                                                                                         |                    |                         |
|                                     | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;                                                                                                                                                                               |                    |                         |
| 7                                   | Заявления в судебном порядке права требования;                                                                                                                                                                                                                 | данные отсутствуют |                         |
| 8                                   | Заявления о возмещении в отношении зарегистрированного права;                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют |                         |
| 9                                   | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют |                         |
| 10                                  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;                                                                                                                                                           | данные отсутствуют |                         |
| 11                                  | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;                                                                                                                                      | данные отсутствуют |                         |
| 12                                  | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости; | отсутствуют        |                         |
| 13                                  | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;                                                                                                 | данные отсутствуют |                         |

|                               |  |                                                                                          |                   |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                        | инициалы, фамилия |
|                               |  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                     |                   |
|                               |  | Сертификат: 3094170438461074811515AD09A78                                                |                   |
|                               |  | Выдан: 06.08.2021 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |                   |
|                               |  | Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023                                                  |                   |

Раздел 3 Лист 5

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

|                                                                                     |                           |                                                                                                                                                                                                                |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                |                         |
| вид объекта недвижимости                                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                |                         |
| Лист № 1 раздела 3                                                                  | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                              | Всего листов выписки: 5 |
| 15.03.2023г.                                                                        |                           |                                                                                                                                                                                                                |                         |
| Кадастровый номер:                                                                  |                           | 77:01:0004037:19                                                                                                                                                                                               |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                             |                           |                                                                                                                                                                                                                |                         |
|  |                           |                                                                                                                                                                                                                |                         |
| Масштаб 1:300                                                                       |                           | Условные обозначения:                                                                                                                                                                                          |                         |
| полное наименование должности                                                       |                           | документ подписан<br>электронно<br>Сертификат: 304B7774B5CA8E1D07A3257A06A78<br>Владелец: Федеральная служба государственной<br>регистрации, кадастра и картографии<br>Действителен с 17.04.2022 по 10.08.2023 |                         |
|                                                                                     |                           | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                              |                         |



8х 395  
от 02.04.2019

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

|                       |
|-----------------------|
| № М - 01 - 053949     |
| (Номер договора)      |
| 04 04 2019            |
| (Число) (Месяц) (Год) |
| 77:01:0004037:19      |
| (Кадастровый №)       |
| 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 Тимофеева, 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 февраля 2019 г., зарегистрированной в реестре за № 77/01/0004037:19-001/2019-001, 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 1 – 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 прав 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 1 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. № 77/00/137/2019-36289; запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 декабря 2018 г. № 77:01:0004037:3587-77/01/2018-3).

## 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.

3

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

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

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

### 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.

4

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 извлечения 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 с приложением комплекта 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, направленным 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 с иском на имущество соответствующего Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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 возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

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

В случае, если Арендодатель возражает против использования 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 Филиал № 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 I к Договору  
М-01- СЗЗД  
от «29» апреля 2019 г.

[illegible]

|                                                                                                                                            |                 |                            |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|------------------------------|
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе права собственности и зарегистрированных правах на объект недвижимости |                 |                            |                              |
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости                                                                                   |                 |                            |                              |
| Титул № _____                                                                                                                              | Решение № _____ | Всего листов документа 3:  | Всего листов документа _____ |
| Свидетельство о переходе:                                                                                                                  |                 | 77-01/004/037/19           |                              |
| Лист (страниц, листов) выделенного участка                                                                                                 |                 |                            |                              |
|                                                         |                 |                            |                              |
| Объект № _____                                                                                                                             |                 | Объемная информация:       |                              |
| Объект недвижимости: _____                                                                                                                 |                 | Объемная информация: _____ |                              |

Приложение 2 к Договору  
№ М-01- 053949  
от 04.04.2019 г.

## АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01- 053949

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- 053949-001. 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»

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ года  
м.п. \_\_\_\_\_ А.А. Асеев  
\_\_\_\_\_ 201\_ года



Приложение 3 к Договору  
№ М-01-053949  
от 04.04.2019 г.

### Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

1. Арендатор 1 – ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский».

### От Арендодателя:

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

  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года  
М.П.

### ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2019 г. № М-01-053949

г. Москва

12 января 2023 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Сметаны Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77АГ № 4910761, удостоверенной Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны 16.12.2020, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6-1187, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Александровича, действующего на основании Устава и правил доверительного управления «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» под управлением ООО УК «Реальные инвестиции» от 28.03.2006 № 0493-79417163, зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России), с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением «Арендатора» от 02.12.2022 № 33-5-118201/22, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (запись о государственной регистрации права собственности от 17.08.2022 № 77/01/0004037/3586-77/051/2022-2 на помещение площадью 571,4 кв.м в здании по адресу: г.Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 14), и соответствии со ст.552 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации с 17.08.2022 права и обязанности Акционерного общества «Пресненский машиностроительный завод» по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04.04.2019 № М-01-053949 переходит к владельцам инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, в объеме, пропорционально оформленным имущественным правам.

Все права и обязанности по договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора от 04.04.2019 № М-01-053949 от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» от 28.03.2006 № 0493-79417163) осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции».

1.1. В соответствии со ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации и преамбуле договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04.04.2019 № М-01-053949 и далее по тексту именовать договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04.04.2019 № М-01-053949:

**«ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,**



**расположенных на земельном участке»**

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

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 котором Арендатору 1 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. № 77/001/37/2019-36289; запись 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. Правоотношения 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» |
| <b>Юридический адрес:</b> 123112, г.Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1                                                                                         | <b>Юридический адрес:</b> 123022, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, помеш. 1, ком. 1                    |
| <b>Почтовый адрес:</b> 125993, г.Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1                                                                                            | <b>Почтовый адрес:</b> 123022, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, помеш. 1, ком. 1                       |
| ИНН 7705031674, КПП 770301001<br>ОКПО 16412348.                                                                                                                               | ИНН/КПП 7703551413/ 770301001                                                                                                                                      |
| Лицевой счет № 0307111000450284,<br>в ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва<br>Расчетный счет (ЕКС) № 40102810545370000003<br>Клиантский счет 0322164345000007300 | Расчетный счет № 40701810500760000180<br>в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ЦТБ (ПАО) г. Москва<br>корреспондентский счет № 30101810145250000411                         |
| БИК 004525988                                                                                                                                                                 | БИК 044525411                                                                                                                                                      |

17. Подписи Сторон

От Арендодателя:

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

С.Б. Сырцова

От Арендатора:

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

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: 77:01:0004037:19

**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               |
| <b>1.5. Годовая арендная плата* с 17.08.2022</b>              | <b>руб.</b> | <b>160 857,67</b> |
| <b>1.5.1. Годовая арендная плата* с 01.01.2023</b>            | <b>руб.</b> | <b>162 622,80</b> |

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

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

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

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)

ИНН/КПП 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 07111105011028001120 ОКТМО

Наименование платежа: Арендная плата за землю 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, заполняются плательщиком самостоятельно.

**4. Примечание**

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

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

От Арендодателя:

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

С.Б. Сырцова

или Протокола Д.У.

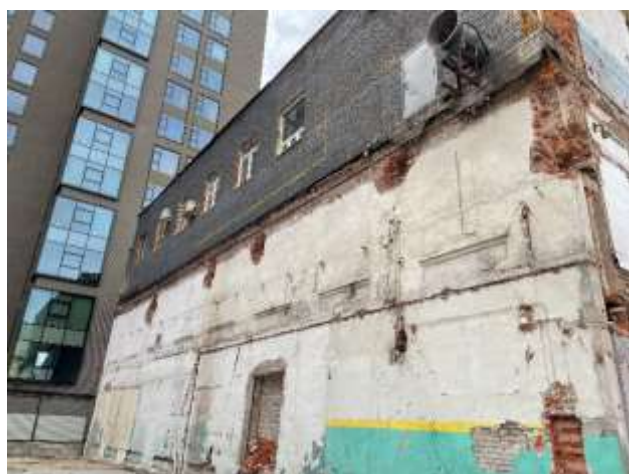
От Арендатора:

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

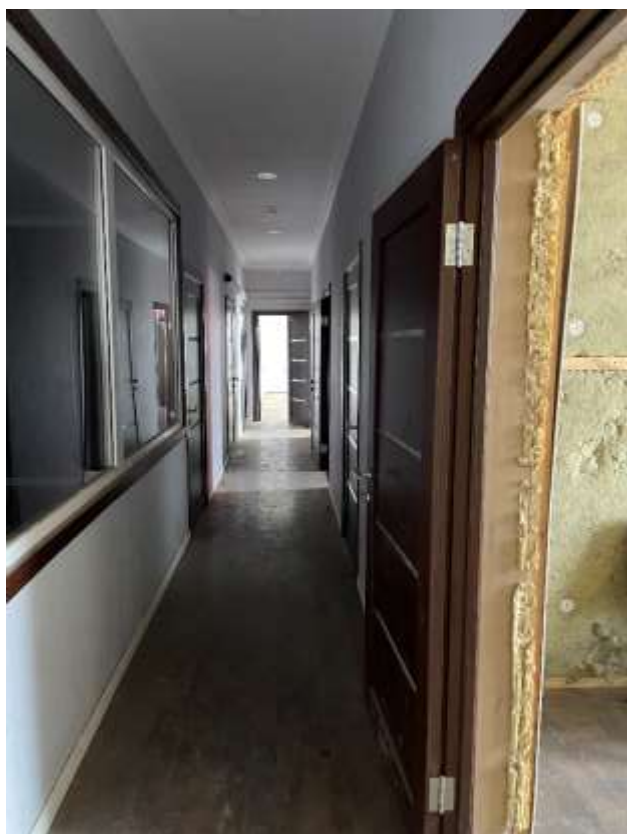
А.А. Асеев

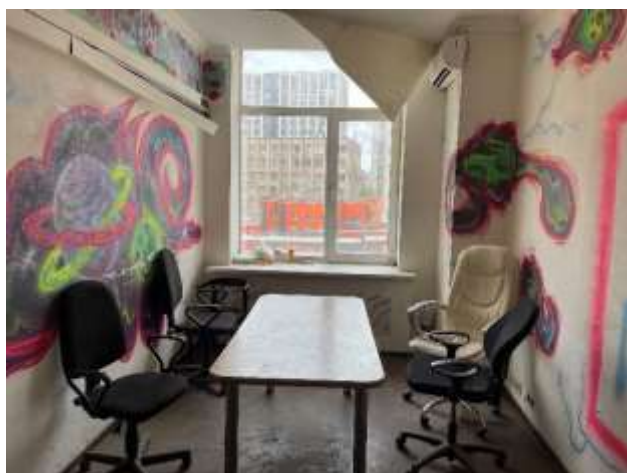
### Приложение 3. Фотографии Объекта оценки























Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

93 (Девяносто три) лист а



Генеральный директор  
ООО «Центр корпоративных решений»



 Г.Р. Григорян