ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0476/18-10 ОТ 23.12.2022 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 80 893 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. МАШИ ПОРЫВАЕВОЙ, Д. 34, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "РВМ МЕГАПОЛИС" ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ЗАО УК "РВМ КАПИТАЛ" И ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

Заказчик:

Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" (далее также – ЗАО УК "РВМ Капитал").

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21–000-1-00798 от 15.03.2011.

Получить сведения о ЗАО УК "РВМ Капитал" и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9, эт/пом/ком 8/I/1,3-7, на сайте http://www.rwminvest.ru/, по телефону: +7 (495) 660-70-30.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Мегаполис" - правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России 24.06.2010 за №1820–94152390.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 7
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 9
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 11
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16
3.1. Общие сведения об объекте оценки 16
3.2. Местоположение объекта оценки 18
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 24
3.4. Классификация недвижимого имущества 28
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 29
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 30
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 31
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .. 32
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 35
5.1. Мнение специалистов о рынке офисной недвижимости в условиях ухода западных компаний с рынка Российской Федерации 35
5.2. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации 36
5.3. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2022 г. 39
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки 43
5.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2022 г. 45
5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2022 г. 53
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 61
6.1. Основные положения и терминология 61
6.2. Классификация основных средств 63
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 67
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 68
6.5. Этапы проведения оценки 70
6.6. Характеристика подходов к оценке 71
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 77
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 80
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 80
7.2. Определение стоимости оцениваемых помещений в рамках выбранного метода 81
7.3. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки 98
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 113

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 113
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 113
8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода 121
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 125
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 125
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 127
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 129
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 130
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	• Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 67,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5096 • Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 316,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5097 • Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 72 226,0 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5098 • Доля в праве общей долевой собственности на помещения, общая площадь которых 8 282,6 кв. м, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения; кадастровый номер: 77:01:0003040:5090 • Право аренды земельного участка площадью 13 593 кв. м, адрес участка: г. Москва, ул. Маши Порываевой, вл. 34. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 77:01:0003040:4. Доля в праве 8 331/13 593
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Права на объект оценки: Помещения, доля в праве общей долевой собственности на помещения - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегаполис". Право аренды земельного участка – правомочия арендатора. Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление, аренда
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Задание на оценку №10 от 13.12.2022 г. к Договору №ОКНИП-СО-0476/18 на оказание услуг от 11.07.2018 г.
Дата составления Отчета	23.12.2022 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-СО-0476/18-10
Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	3 822 749 105 (Три миллиарда восемьсот двадцать два миллиона семьсот сорок девять тысяч сто пять) руб. 87 коп.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	729 865 316 (Семьсот двадцать девять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста шестнадцать) руб. 21 коп.
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, без учета НДС	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, без учета НДС	12 008 008 616 (Двенадцать миллиардов восемь миллионов восемь тысяч шестьсот шестнадцать) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода, без учета НДС	12 260 303 584 (Двенадцать миллиардов двести шестьдесят миллионов триста три тысячи пятьсот восемьдесят четыре) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС[1] (округленно), в том числе:	**12 134 156 000 (Двенадцать миллиардов сто тридцать четыре миллиона сто пятьдесят шесть тысяч) руб.**
стоимость права аренды земельного участка, руб. без НДС	480 535 000 (Четыреста восемьдесят миллионов пятьсот тридцать пять тысяч) руб.
стоимость улучшений, руб. без НДС	11 635 621 000 (Одиннадцать миллиардов шестьсот тридцать пять миллионов шестьсот двадцать одна тысяча) руб.

[1] Распределение справедливой стоимости пообъектно представлено в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 1.1).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей расчета стоимости чистых активов фондов в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

Таблица 1.1. Распределение справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.	Итоговая стоимость, руб. без НДС
1	Доля в праве общей долевой собственности на помещения, общая площадь которых 8 282,6 кв. м, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения; кадастровый номер: 77:01:0003040:5090	8 282,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Доля в праве общей долевой собственности 726 104/1 184 692	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018-267 от 18.12.2018 г.	77:01:0003040:5090	822 546 745	675 267 000
2	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 316,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5097 г.	316,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018-9088 от 18.12.2018 г.	77:01:0003040:5097	34 372 797	45 157 000
3	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 67,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5096	67,80	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018-9443 от 18.12.2018 г.	77:01:0003040:5096	7 383 248	9 670 000
4	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 72 226 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5098	72 226,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН б/н от 10.10.2022 г.	77:01:0003040:5098	6 506 820 117	10 923 527 000
5	Право аренды земельного участка площадью 13 593 кв. м, адрес участка: г. Москва, ул. Маши Порываевой, вл. 34. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 77:01:0003040:4. Доля в праве 8 331/13 593.	13 593,00	ЗАО УК "РВМ Капитал" ДУ ЗПИФН "РВМ Мегаполис"	Право долгосрочной аренды	Договор аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 08.08.2011 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 02.10.2012 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 27.02.2017 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.	77:01:0003040:4	1 206 745 081	480 535 000
Итого		**80 893,00**					**7 371 122 906**	**12 134 156 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) **Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей** **Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики** **Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки**	• Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 67,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5096 • Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 316,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5097 • Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 72 226,0 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5098 • Доля в праве общей долевой собственности на помещения, общая площадь которых 8 282,6 кв. м, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения; кадастровый номер: 77:01:0003040:5090 • Право аренды земельного участка площадью 13 593 кв. м, адрес участка: г. Москва, ул. Маши Порываевой, вл. 34. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 77:01:0003040:4. Доля в праве 8 331/13 593 Права на объект оценки: Помещения, доля в праве общей долевой собственности на помещения - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегаполис". Право аренды земельного участка – правомочия арендатора. Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление, аренда
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"[2]
Предпосылки стоимости **Основания для установления предпосылок стоимости**	Предпосылки стоимости: 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 23.12.2022 г.; 4.предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев")
Дата оценки	23.12.2022 г.
Специальные допущения	1. В соответствии с выписками из ЕГРН на помещения, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. Оценка справедливой стоимости оцениваемых помещений, будет производиться с учетом обременения долгосрочными договорами аренды. 2. По состоянию на дату оценки согласно выпискам из ЕГРН на оцениваемые помещения зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов будет осуществляться без учета данного обременения.
Иные существенные допущения	1. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. 2. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации. 3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 4.Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо

[2] В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …" установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

	иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. 5. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. 6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 7. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов. 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, не ограничивается
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Срок оказания услуг Оценщиком	До 24.12.2022 г.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, помещение I, комнаты №№1,2,3
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/500508/21 от 29.11.2021 г. Срок действия полиса: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16

Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Окунев Сергей Сергеевич (СНИЛС 132-597-570 78, ИНН 504013895871)
Контактная информация оценщика	Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, s.okunev@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж), включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика выдан АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000001/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия полиса: с 21.01.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании с отличием, Государственный университет управления, ВСА 1023169, рег. №НМ-3071, 2010 г., квалификация "Менеджер" по специальности "Менеджмент организации". Удостоверение о повышении квалификации, НОУ ДПО "Институт профессионального образования", №772406518210, рег. №000739/2018 от 05.10.2018 г., программа "Оценка стоимости недвижимости и земли".
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031660–1 от 15.11.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости" Действует до 15.11.2024 г. включительно
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Окуневым С. С. и АО "НЭО Центр" №92/10 от 01.11.2010 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Окунева Сергея Сергеевича со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Крестина Е.А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., производивший осмотр объекта оценки
Заказчик	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис" (ОГРН 1057749282810, дата присвоения ОГРН: 29.11.2005 г., ИНН 7722563196, КПП 770901001)
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9 Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО №IV)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО №VI)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков ("СМАО")

Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового консультирования и оценки



С. С. Окунев

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки по состоянию на дату максимально близкую к дате проведения оценки 20.12.2022 г.: 11,0180%[3]. Исполнитель исходит их допущения, что с 20.12.2022 г. по 23.12.2022 г. данный показатель существенно не изменился и не может оказать влияние на величину справедливой стоимости.
3. Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. Гл. 21 НК РФ рассматривает аренду как услуги по предоставлению имущества в пользование. Если земельные участки находятся в частной собственности организации или предпринимателя, не применяющего спецрежимы, услуги по предоставлению земли в аренду (арендная плата) облагаются НДС. Также в соответствии с пп. 17 п. 2 ст. 149 НК РФ арендная плата, взимаемая с организаций, заключивших с уполномоченными органами договоры аренды земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности, освобождается от налогообложения НДС. При определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
4. Рыночная стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

   Стоит отметить, что на конкурентном рынке режим налогообложения не оказывает непосредственного влияния на стоимость продукции или, другими словами, стоимость продукции не зависит от того, включена в цену продукции НДС или нет. Также приобретение товара в организации, применяющей УСН, не приводит к экономии на уплате НДС, но взамен приводит к экономии уплачиваемого налога на прибыль.

   Те или иные расчеты, поправки всегда должны соответствовать рыночным реалиям. Оценивая недвижимость, оценщики должны учитывать типичную для рынка систему налогообложения, а не фактические затраты на уплату налогов собственником объекта недвижимости. Именно учет типичных для рынка расходов и доходов (как при эксплуатации объекта, так и при его реализации) позволяет говорить о рыночной стоимости.

   Таким образом, в рамках настоящего отчета, Исполнитель принял решение стоимость предложений по продаже/ставки аренды от организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН) отождествлять с аналогичными предложениями от организаций, находящихся на общем режиме налогообложения. Дополнительную повышающую корректировку

[3] https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

на НДС производить нецелесообразно, так как это приводит к необоснованному завышению стоимости объекта оценки.

5. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
6. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)" при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды — удовлетворительное.
7. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
8. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
9. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
10. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерных сооружений и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
11. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
12. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
13. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, во избежание двойного счета стоимость земельного участка определялась как условно свободного от улучшений (коммуникаций и здания). Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости единого объекта недвижимости.
14. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости оцениваемых объектов Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

15. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в настоящем Отчете, в рамках оказания услуг по договору на оказание услуг (далее — Договор), рассматривалась Исполнителем как достоверная.
16. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
17. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копии технических и правоудостоверяющих документов на оцениваемое имущество представлены в Приложении 3 к Отчету).
18. По состоянию на дату оценки оцениваемое недвижимое имущество имеет обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
19. На оцениваемые зарегистрировано обременение – аренда. Общая информация из договоров аренды помещений, сдаваемых в аренду на дату оценки, с указанием площади и величины арендной ставки приведена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.6). Определение справедливой стоимости проводилось с учетом данного обременения.
20. По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Общая информация из договоров аренды приведена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.6).

    Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы[4], арендные ставки по договорам аренды соответствуют рыночным значениям для данного типа объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.
21. Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.
22. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость оцениваемых объектов определялась исходя из допущения, что от даты

[4] Анализ рынка объекта оценки приведен в п. 5.4 настоящего Отчета.

выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость объекта оценки.

23. Осмотр оцениваемых объектов был произведен представителем Исполнителя 19.12.2022 г. При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (23.12.2022 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость оцениваемых объектов.
24. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых земельных участков превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, составу передаваемых прав. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I–VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
25. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых единых объектов недвижимости по части объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, состоянием отделки. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I–VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
26. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №10 от 13.12.2022 г., к Договору №ОКНИП-СО-0476/18 на оказание услуг от 11.07.2018 г., заключенным между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания "РВМ Капитал" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 67,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5096
- Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 316,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5097
- Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 72 226,0 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5098
- Доля в праве общей долевой собственности на помещения, общая площадь которых 8 282,6 кв. м, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения; кадастровый номер: 77:01:0003040:5090
- Право аренды земельного участка площадью 13 593 кв. м, адрес участка: г. Москва, ул. Маши Порываевой, вл. 34. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 77:01:0003040:4. Доля в праве 8 331/13 593.

Общие сведения об оцениваемых помещениях представлены в Таблица 3.1, сведения о земельном участке, на котором расположено здание, — в Таблица 3.2.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях

Наименование	Характеристика			
Вид объекта недвижимости	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34
	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Красносельский
	м. "Красные Ворота"	м. "Красные Ворота"	м. "Красные Ворота"	м. "Красные Ворота"
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Доля в праве общей долевой собственности 726 104/1 184 692	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018–267 от 18.12.2018 г.	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018–9088 от 18.12.2018 г.	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018–9443 от 18.12.2018 г.	Выписка из ЕГРН б/н от 10.10.2022 г.
Общее описание объекта	Доля в праве (726 104/1 184 692) на нежилое помещение бизнес-центра общей площадью 8 282,6 кв. м	Нежилое помещение бизнес-центра общей площадью 316,6 кв. м	Нежилое помещение бизнес-центра общей площадью 67,8 кв. м	Нежилое помещение бизнес-центра общей площадью 72 226,0 кв. м
Этаж расположения	Этажи с -5 до 2	Этаж: -4	Этаж: -5	Этажи с -5 до 27
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	77:01:0003040:5090	77:01:0003040:5097	77:01:0003040:5096	77:01:0003040:5098
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	8 282,60	316,60	67,80	72 226,00
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	221 508 603,39	14 812 871,66	3 172 181,61	3 583 255 449,21
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на дату оценки), руб. (НДС не учитывается)	47 288 353,58	3 225 166,97	690 670,71	811 608 905,83
Кадастровая стоимость, руб.	822 546 745,35	34 372 796,60	7 383 247,79	6 506 820 116,72
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	99 310,21	108 568,53	108 897,46	90 089,72
Величина налога на имущество, руб./год (2,0% от кадастровой стоимости в 2023 г.)[5]	10 082 865,12 ((822 546 745,35 х 2,0%) х 726 104 / 1 184 692)	687 455,93	147 664,96	130 136 402,33
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, доверительное управление	Аренда, доверительное управление	Аренда, доверительное управление	Аренда, доверительное управление

Источник: данные Заказчика

[5] http://docs.cntd.ru/document/3648902

Таблица 3.2. Общие сведения о земельном участке, на котором расположено нежилое здание, в состав которого входят оцениваемые помещения

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 ЦАО, р-н Красносельский м. "Красные Ворота"
Площадь земельного участка, кв. м	13 593,00
Площадь земельного участка, соток	135,93
Площадь земельного участка, га	1,3593
Площадь земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, сот.	83,31
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для эксплуатации здания под административные цели
Правообладатель объекта недвижимости	ЗАО УК "РВМ Капитал" ДУ ЗПИФН "РВМ Мегаполис"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 08.08.2011 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 02.10.2012 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 27.02.2017 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5); спорт (5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17); банковская и страховая деятельность (4.5) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0003040:4
Кадастровая стоимость, руб.	1 206 745 081,35
Кадастровая стоимость, руб./сот	8 877 695,00
Величина земельного налога за пользование земельным участком, руб./год (1,5% от кадастровой стоимости)	18 101 176,22
Величина земельного налога за пользование земельным участком, приходящегося на объект оценки, руб./год	11 094 011,56
Наличие объектов капитального строительства	Нежилое здание офисного назначения

Источник: данные правоудостоверяющих документов, www.rosreestr.gov.ru

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки находится в Красносельском районе Центрального административного округа в г. Москве по адресу: ул. Маши Порываевой, д. 34.

Центральный административный округ[6]

Центральный административный округ является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население — около 784 тыс. человек. Всего ЦАО состоит

[6] https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_"Москва"; https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html

из 10 районов Москвы: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка.

Среди административных округов Москвы ЦАО занимает первое место по количеству промышленных предприятий — более 200, в том числе завод "Метрополитен", АО ЗИЛ, АООТ "Манометр", АОЗТ "Кросна", НПО "Астрофизика" и др. Здесь находятся более 400 НИИ, в том числе ведущие институты РАН (Институт государства и права, Институт философии, Институт географии, Государственный научно-исследовательский институт машиноведения им. А. А. Благонравова (ИМАШ) и др.), отраслевые научные центры и институты (ВНИИ "Алмаз", ВНИИ "Холодмаш", Росгидрометцентр), лаборатории, КБ, архивы и т. п.

В ЦАО расположено более 350 учреждений, относящихся к аппарату органов государственного управления, общественных организаций, межотраслевых органов управления (Государственная дума, Городская дума, Мэрия Москвы, Госкомстат, ФСБ и др.). Здесь размещаются крупнейшие коммерческие, финансовые и предпринимательские структуры. Около 1/4 всех занятых в Москве работает на предприятиях и в организациях ЦАО, 1/5 часть — работники культуры и искусства и еще 1/5 — связисты города.

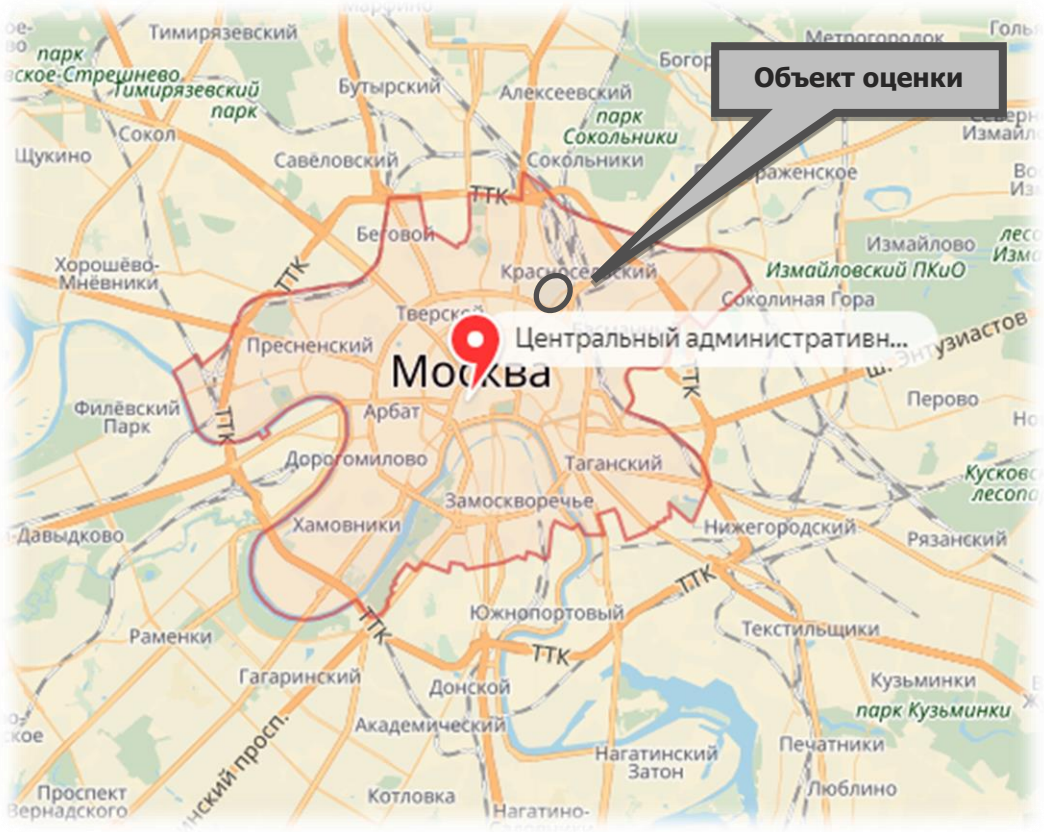
Экологическая ситуация в округе неблагоприятная, а в отдельных районах крайне неблагоприятная (южный участок Садового кольца, просп. Мира, Тверская ул., Охотный ряд).

Центральный административный округ — узел транспортных коммуникаций города. Основные транспортные магистрали: ул. Тверская и 1-я Тверская-Ямская, Охотный ряд, Новый Арбат, а также Сущевский вал, ул. Новослободская, часть Комсомольского и Ленинского просп., Бульварное и Садовое кольцо. По территории ЦАО проходит несколько железнодорожных линий, облегчающих связь с пригородом. Здесь же расположены Ярославский, Ленинградский, Казанский, Курский и Павелецкий вокзалы.

На территории округа сохранились многочисленные историко-культурные и архитектурные памятники, а также монастыри (Новодевичий, Сретенский, Рождественский, Новоспасский), Троице-Сергиевское подворье и многочисленные храмы. Восстановлен храм Христа Спасителя. В состав ЦАО входит заповедная историко-архитектурная зона Москвы, включающая Кремль и Красную площадь. Имеется около 10 стадионов и спортивных комплексов, в том числе "Лужники" и "Олимпийский". К услугам туристов и гостей столицы около 50 гостиниц, гостиничных комплексов и отелей. Среди них — "Метрополь", "Националь", "Интурист", "Москва", "Савой", "Пекин", "Россия", "Ленинградская". В 1980–1990-х гг. появились высококомфортабельные гостиницы "Президент-Отель", "Пента", "Рэдиссон-Славянская", "Палас-Отель", "Балчуг-Кемпински" и др.

К наиболее популярным местам рекреации и отдыха относятся Александровский сад, ЦПКиО им. М. Горького, Нескучный сад, сад "Эрмитаж", Сад им. Н. Э. Баумана, Патриаршие пруды, Новоспасский пруд, Лужники и др.

Рисунок 3.1. Карта Центрального административного округа



Источник: http://maps.yandex.ru

Краткая характеристика района Красносельский[7]

Красносельский район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 429,7 гектаров в нем насчитывается 89 улиц и 6 станций метро (Комсомольская (кольцевая), Комсомольская (радиальная), Красносельская, Сретенский бульвар, Сухаревская и Тургеневская). Численность проживающего здесь населения составляет 47 865 человек (на 01.01.2022 г.).

Управление районом осуществляет Управа Красносельского района и прочие районные органы власти.

В настоящее время Красносельский район один из самых активно развивающихся районов Москвы, застроенный, в основном, в советское время.

Главная особенность Красносельского района — плотная транспортная развязка. Особенно это касается железнодорожного транспорта, и речь идет не только о пассажиропотоке. Близость к железнодорожному узлу спровоцировала появление в районе крупных промышленных предприятий — кондитерских, ткацких фабрик, молочного завода, пекарен и т. п.

Визитной карточкой Красносельского района, безусловно, является Комсомольская площадь (в народе называемая площадью трех вокзалов) — крупнейший железнодорожный узел столицы. Здесь расположены два вокзала Московской железной дороги (Ярославский и Казанский) и один — Октябрьской железной дороги (Ленинградский).

Районы Москвы, имеющие общую границу с Красносельским районом: Алексеевский (СВАО), Басманный, Мещанский, Сокольники (ВАО) и Тверской.

[7] https://ru.wikipedia.org/wiki/Красносельский_район_(Москва); http://cao.mos.ru/areas-cao/krasnoselskiy/; https://www.moscowmap.ru/okruga/cao/krasnoselsky.html

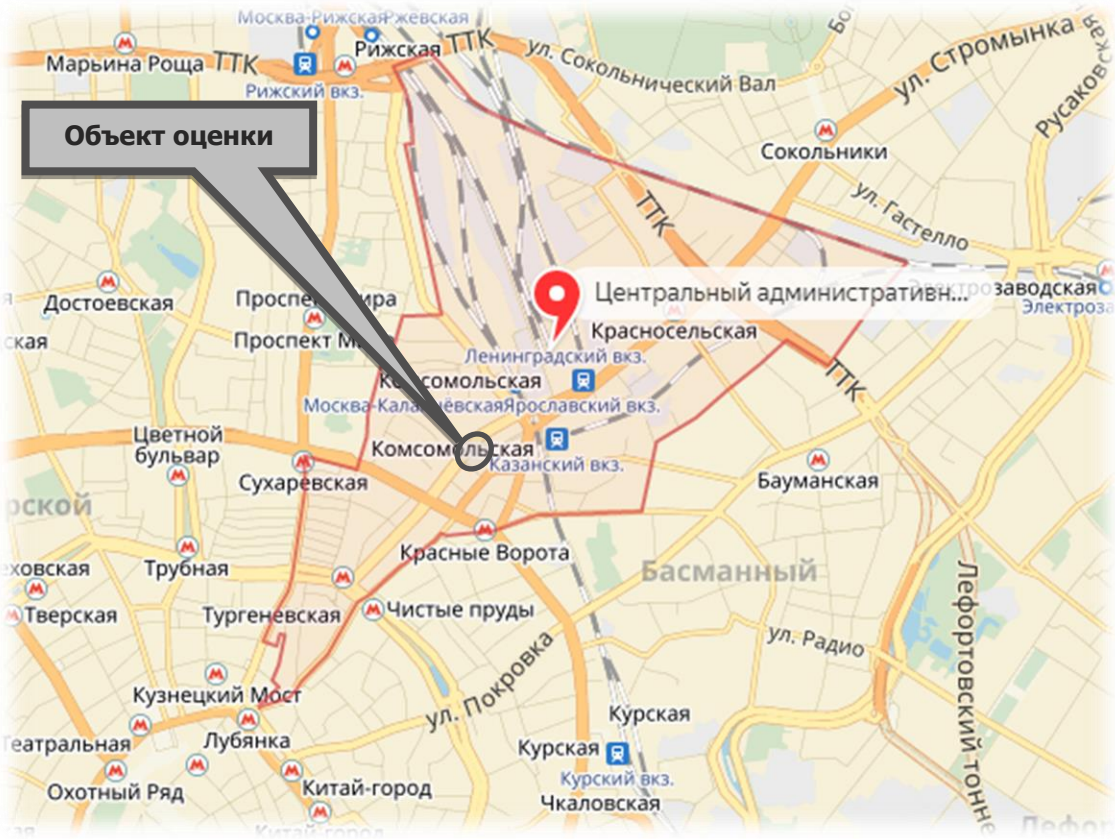
Сеть общественного транспорта на территории района хорошо развита:

- станции метро – "Красносельская", "Комсомольская (Сокольническая)" и "Комсомольская (Кольцевая)", "Красные Ворота", "Сухаревская", "Тургеневская", "Сретенский Бульвар";
- станции метро на границе района – "Проспект Мира (Калужско-Рижская)" и "Проспект Мира (Кольцевая)", "Чистые пруды" и "Лубянка";
- железнодорожный транспорт – станция Москва-Каланчевская (МЦД-2), Казанский, Ленинградский и Ярославский вокзалы;
- трамваи, троллейбусы, автобусы.

На территории Красносельского района располагаются городская клиническая больница №6, городские поликлиники №15, 5, детская городская поликлиника №5, поликлиника Минобрнауки России.

Образовательные учреждения в Красносельском районе представлены детскими садами, лицеем, средними общеобразовательными школами, а также центром образования.

Рисунок 3.2. Карта района Красносельский



Источник: http://maps.yandex.ru

Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

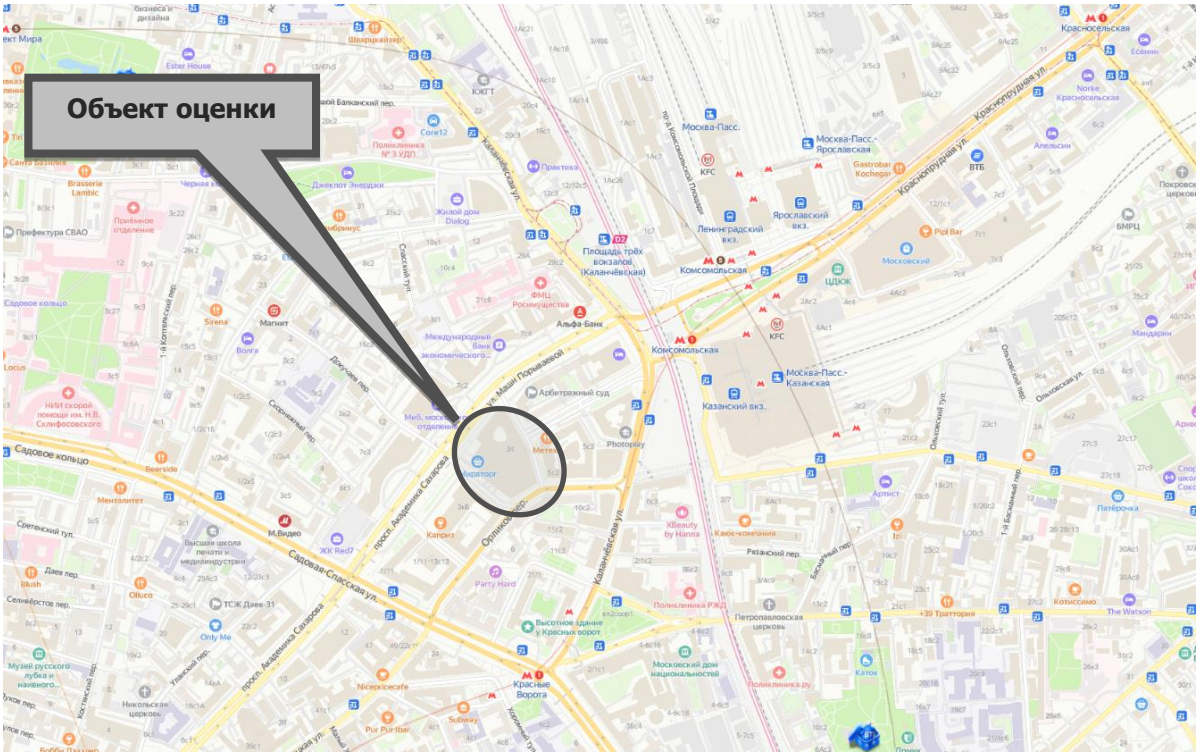
Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34
Линия домов	1-я линия
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая

Наименование	Характеристика
Транспортная доступность	Хорошая: объект находится на 1-й линии крупной магистрали - улицы Маши Порываевой. Также на 1-й линии улицы Архитектора Власова и Орликова переулка. Расстояние до ближайших остановок общественного транспорта "Проспект Академика Сахарова" и "Фабрика Большевичка - Комсомольская площадь" составляет 430 м. Вблизи находятся 2 станции Московского метрополитена Сокольнической линии - "Красные Ворота" (540 м) и "Комсомольская" (740 м). На расстоянии 600 м находится Комсомольская площадь (неофициально называется "Площадью трех вокзалов"), на которой расположены сразу три железнодорожных вокзала: Ленинградский, Ярославский и Казанский. Главная транспортная улица - улица Маши Порываевой, позволяет выехать на крупные транспортные магистрали города, расстояние до которых составляет менее 1 км: Садовое кольцо, Каланчевская улица, Краснопрудная улица. Расстояние до ТТК составляет менее 2 км
Плотность и тип застройки	Высокая
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается устойчивым уровнем спроса на коммерческую и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

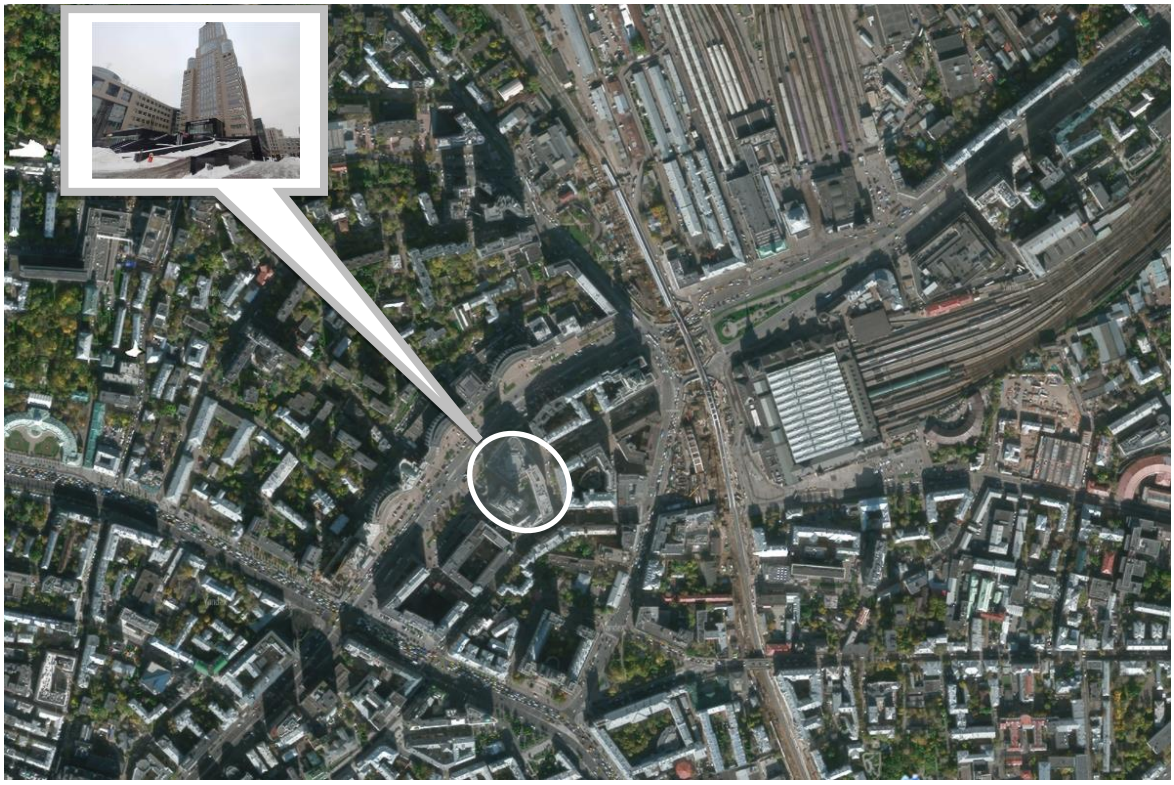
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: http://maps.yandex.ru

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (вид со спутника)



Источник: http://maps.yandex.ru

Локальное местоположение

Объект оценки находится на 1-й линии крупной магистрали – улицы Маши Порываевой. Также на 1-й линии улицы Архитектора Власова и Орликова переулка. Расстояние до ближайших остановок общественного транспорта "Проспект Академика Сахарова" и "Фабрика Большевичка – Комсомольская площадь" составляет 430 м. Вблизи находятся 2 станции Московского метрополитена Сокольнической линии – "Красные Ворота" (540 м) и "Комсомольская" (740 м). На расстоянии 600 м находится Комсомольская площадь (неофициально называется "Площадью трех вокзалов"), на которой расположены сразу три железнодорожных вокзала: Ленинградский, Ярославский и Казанский. Главная транспортная улица – улица Маши Порываевой, позволяет выехать на крупные транспортные магистрали города, расстояние до которых составляет менее 1 км: Садовое кольцо, Каланчевская улица, Краснопрудная улица. Расстояние до ТТК составляет менее 2 км.

Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества объекта оценки

- объект оценки расположен в развитом районе города, что делает его привлекательным для размещения недвижимости офисного назначения;
- близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта;
- расположение в районе с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком простые копии документов и информацию в установленном законом порядке:

- копии выписок из ЕГРН[8];
- копии технической документации;
- копию договора аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.;
- копию дополнительного соглашения от 08.08.2011 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.;
- копию дополнительного соглашения от 02.10.2012 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.;
- копию дополнительного соглашения от 27.02.2017 г. к договору аренды земельного участка №М- 01-001562 от 30.12.1994 г.;
- справку б/н от 23.12.2022 г. с перечнем арендуемых и вакантных площадей с указанием ставок аренды и величины расходов на содержание имущества;
- справку б/н от 23.12.2022 г. о первоначальной и остаточной стоимости имущества.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки. Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество. Соотнесение проводилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности (на помещения с кадастровыми номерами 77:01:0003040:5097, 77:01:0003040:5096, 77:01:0003040:5098 доля в праве – 1, на помещение с кадастровым номером 77:01:0003040:5090 доля в праве – 726 104/1 184 692). Субъектами права являются владельцы инвестиционных паев – ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал" (ОГРН 1057749282810, дата присвоения ОГРН: 29.11.2005 г., ИНН 7722563196, КПП 770901001), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Допущение. В соответствии с предоставленными документами, на оцениваемые помещения зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. На оцениваемые зарегистрировано обременение – аренда. Общая информация из договоров аренды помещений, сдаваемых в аренду на дату оценки, с указанием площади и величины арендной ставки приведена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.6). Определение справедливой стоимости проводилось с учетом данного обременения.

[8] Реквизиты правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов представлены в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.1).

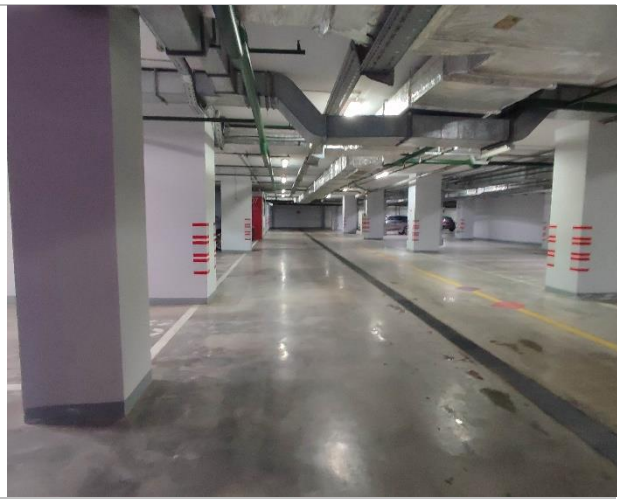
Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой офисные помещения и помещения подземной парковки, расположенные в бизнес-центре класса А. Здание введено в эксплуатацию в 2009 г. В помещениях выполнена улучшенная отделка, соответствующая БЦ класса А. Состояние и уровень отделки, а также фасад здания, в котором находятся оцениваемые помещения, приведены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.4) и в Приложении 6. Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых объектов и здания, в котором они расположены, приведены в таблице ниже (Таблица 3.5).

Таблица 3.4. Состояние объекта оценки



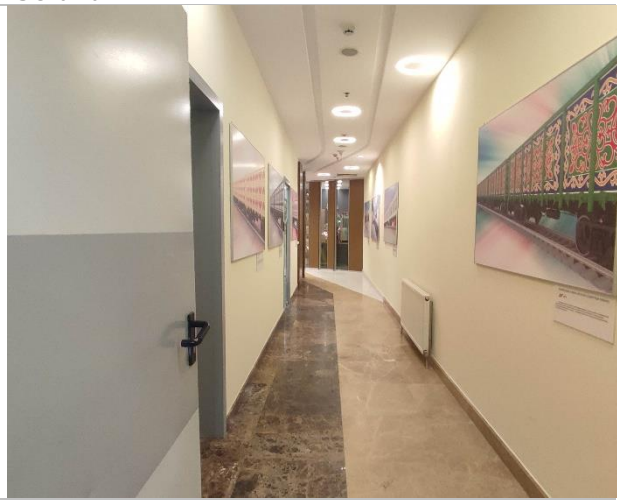
Фотография 1. Внешний вид здания



Фотография 2. Внутреннее состояние помещений -5 этажа



Фотография 3. Внутреннее состояние помещений -3 этажа



Фотография 4. Внутреннее состояние помещений 1 этажа



Фотография 5. Внутреннее состояние помещений 2 этажа



Фотография 6. Внутреннее состояние помещений 4 этажа



Фотография 7. Внутреннее состояние помещений 14 этажа



Фотография 8. Подъездные пути

Источник: данные визуального осмотра Исполнителем

Таблица 3.5. Описание физических свойств оцениваемых объектов

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания (в котором расположен объект оценки)	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание офисного назначения
Текущее использование	Бизнес-центр
Год постройки	2009
Срок полезной службы, лет	85[9]
Год проведения капитального ремонта	Нет
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общая площадь, кв. м	126 751,80
Арендопригодная, кв. м	Н/д
Строительный объем, куб. м	Н/д
Площадь застройки, кв. м	Н/д
Класс конструктивных систем	КС-4
Этажность	27, подземных: 5
Подземная часть, кв. м	Н/д
Расположение входной группы	Основной вход с ул. Маши Порываевой
Наличие витринного остекления	Присутствует

[9] В соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"; Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"; справочником фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

Наименование	Характеристика
Конструктивные характеристики здания, в котором расположен объект оценки	
Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные монолитные
Фундамент	Н/д
Материал перекрытия	Н/д
Материал крыши	Н/д
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%
Физический износ по БТИ	Н/д
Общая характеристика объекта оцекни	
Общая площадь	80 893,0
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Улучшенная
Функциональное использование площадей объекта оценки	
Наличие отдельного входа	Отсутствует
Наличие витринного остекления	Отсутствует
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Подземный паркинг
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Радио	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии свидетельства о праве собственности, технического паспорта

Информация об инженерных коммуникациях

Оцениваемые объекты обеспечены всеми необходимыми центральными коммуникациями: электроснабжением (Договор электроснабжения №99866301 от 30.12.2011 г.), холодным и горячим водоснабжением, канализацией, отоплением.

Количественные и качественные характеристики элементов в составе оцениваемых объектов, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого имущества, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемым объектам, существенно влияющие на их стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому имуществу, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

Оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды. Всего действует 69 договоров аренды на дату оценки по данным Заказчика. Общая информация из договоров аренды помещений с указанием площади и величины арендной ставки приведена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.6). На основании обработанной информации[10] Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды на дату оценки соответствуют рыночным значениям. Определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия действующих договоров аренды на дату оценки.

[10] Анализ рынка объекта оценки приведен в разделе 5 Отчета.

Согласно рекомендациям АРБ[11] при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

- должна быть проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- применение арендных ставок, не соответствующих рыночным условиям, должно быть обосновано Оценщиком в Отчете об оценке.

В данном разделе, в соответствие рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночным данным арендных ставок. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком. В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, средневзвешенная величина арендной платы за кв. м в год составляет 42 381,98 руб. без НДС, с учетом эксплуатационных расходов. Годовая арендная плата за 1 м/м составляет 120 340,77 руб., что также соответствует рыночным значениям[12].

Кроме того, арендаторы отдельно возмещают расходы за электроэнергию по факту потребления по арендуемым площадям, по данным Заказчика.

Таблица 3.6. Реестр арендуемых помещений и вакантных площадей на дату оценки

Параметр	Площадь БТИ, кв. м	Площадь ВОМА, кв. м / машино-места	Ставка АП договора руб./кв. м (м/м)/год (без НДС) на период 24.12.2022-23.12.2023 г., с учетом эксплуатационных платежей	ВЫРУЧКА за период 24.12.2022-23.12.2023 г, руб./год с учетом эксплуатационных расходов (без НДС)
Площадь, на которую по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды (без учета м/м)	41 024,94	46 685,96	42 381,98	1 978 643 263,43
Машино-места, на которые по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды	4 885,07	319	120 340,77	38 388 704,99
Вакантная площадь (без учета м/м)	768,23	860,42		
Вакантные машино-места		266		
Итого				**2 017 031 968,42**

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6 Отчета.

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

[11] Ассоциации российских банков, http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html

[12] См. раздел 5.4.3 Отчета

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Анализ открытых источников показал, что оцениваемые объекты достаточно представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, данные объекты являются неспециализированными.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — здания (нежилые помещения). Оцениваемые помещения участвует в операционной деятельности, соответственно, могут быть отнесены к классу операционных активов.

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка нежилой коммерческой недвижимости г. Москвы.

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

При определении срока полезной службы Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.3 Отчета. Как было указано, оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, в целях недопущения введения Заказчика в заблуждение Исполнитель при определении сроков полезной службы анализируемых активов анализировал следующие информационные источники:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано:

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей".

Справочник фирмы Marshal & Swift используется Исполнителем как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, т. к. учитывает реальные рыночные условия.

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$ОСПИ = (НMS – Х_В) \times V_{MS} + (Н_{ОКОС} – Х_В) \times V_{ОКОС} + (Н_{ЕНАО} – Х_В) \times V_{ЕНАО},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

НMS – нормативный срок использования, определенный в соответствии со справочником фирмы Marshal & Swift;

$Х_В$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

$Н_{ОКОС}$ — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

$Н_{ЕНАО}$ — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

V_{MS}, $V_{ОКОС}$, $V_{ЕНАО}$ — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются нежилые помещения.

Определение срока полезной службы оцениваемых помещений представлено в таблице ниже.

Таблица 3.7. Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Наименование объекта	Бизнес-центр
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34
Площадь объекта оценки, кв. м	80 893,00
Год постройки	2009
Хронологический возраст	13
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	47
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	87
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	70
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**68**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние зданий, в которых расположены оцениваемые помещения. Оцениваемые помещения эксплуатируется на дату оценки и соответствуют требованиям, предъявляемым к подобным объектам. В помещениях выполнен улучшенный ремонт. К земельному участку, на котором расположено здание с оцениваемыми помещениями, подведены все центральные коммуникации

Таблица 3.8. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	19.12.2022
Представитель Заказчика	Фокина Т. А.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А.

Наименование	Комментарий
Текущее использование объекта оценки	Помещения являются частью бизнес-центра "Домников". Часть помещений используются как офисные помещения бизнес-центра, часть - подземный паркинг
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки — в Приложении 6 и в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.4). Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра

Источник: данные визуального осмотра

Допущение. Осмотр оцениваемых объектов был произведен представителем Исполнителя 19.12.2022 г. При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (23.12.2022 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость оцениваемых объектов.

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[13] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[14] имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[15], средний срок экспозиции административных (офисных) объектов, составляет порядка 3–14 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным 14 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

[13] Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

[14] Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

[15] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2949-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, сложившейся на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, на котором расположен объект оценки, является его текущее использование, а именно для размещения объектов офисного назначения. Наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений также является их текущее использование

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

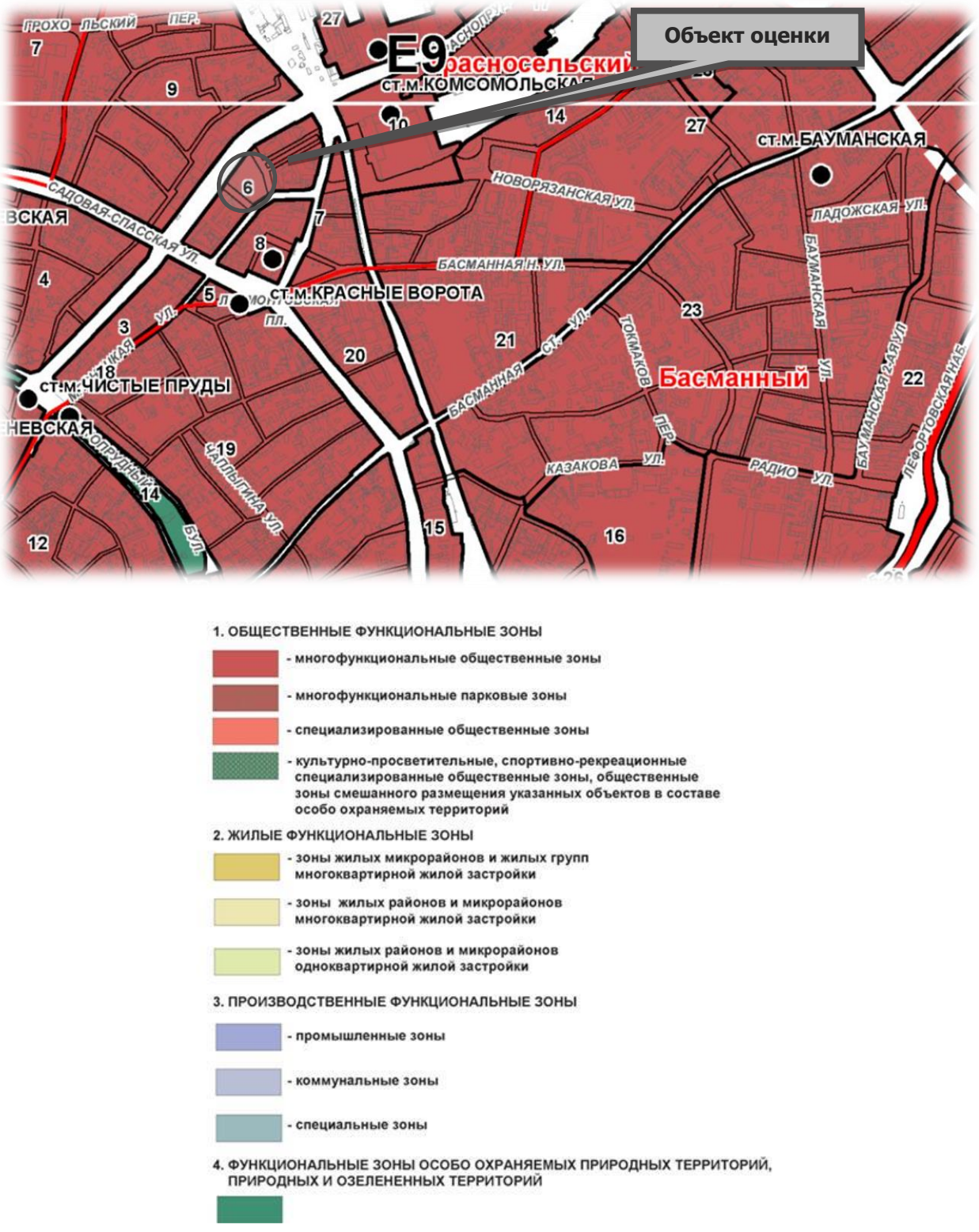
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в действующей редакции).

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Согласно Генеральному плану г. Москвы, территория участка отнесена к многофункциональной общественной зоне. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Москвы приведено на рисунке ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1). С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения объектов коммерческого назначения.
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов коммерческого назначения.
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельный участок находится на 1-й линии крупной магистрали - улицы Маши Порываевой. Также на 1-й линии улицы Архитектора Власова и Орликова переулка. Расстояние до ближайших остановок общественного транспорта "Проспект Академика Сахарова" и "Фабрика Большевичка - Комсомольская площадь" составляет 430 м. Вблизи находятся 2 станции Московского метрополитена Сокольнической линии - "Красные Ворота" (540 м) и "Комсомольская" (740 м). На расстоянии 600 м находится Комсомольская площадь (неофициально называется "Площадью трех вокзалов"), на которой расположены сразу три железнодорожных вокзала: Ленинградский, Ярославский и Казанский. Главная транспортная улица - улица Маши Порываевой, позволяет выехать на крупные транспортные магистрали города, расстояние до которых составляет менее 1 км: Садовое кольцо, Каланчевская улица, Краснопрудная улица. Расстояние до ТТК составляет менее 2 км. На основании анализа и мониторинга рынка коммерческой недвижимости г. Москвы было установлено, что размещение на данном земельном участке здания офисного назначения наиболее выгодно, так как земельный участок расположен в районе города, где офисная недвижимость пользуется высоким спросом. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения объектов офисного назначения.
Вывод	**Наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее использование, а именно для размещения объектов офисного назначения**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Москвы



Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2

Анализ земельного участка, на котором расположен объект оценки, с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра здания, в котором расположены оцениваемые помещения, и предоставленных Заказчиком данных было сделано заключение о хорошем состоянии здания, в котором расположены оцениваемые помещения. В данном случае снос расположенного на участке строения и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает всем современным требованиям.

В соответствии с п. 17 ФСО №7, Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Оцениваемые нежилые помещения расположены в бизнес-центре с нежилыми помещениями на различных этажах, все остальные помещения, расположенные в бизнес-центре, имеют аналогичное функциональное назначение, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование оцениваемых помещений в качестве нежилых помещений - помещений офисного назначения класса А.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости (офисные помещения класса А) г. Москвы.

Допущение. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.

5.1. Мнение специалистов о рынке офисной недвижимости в условиях ухода западных компаний с рынка Российской Федерации[16]

На протяжении 2021 года офисный рынок развивался по положительному сценарию: все ключевые показатели демонстрировали рост. По итогам года вакансия достигла минимальных показателей за последние 5 лет и зафиксировалась на уровне 7,7%, а спрос на качественные офисы значительно превысил предложение. Эксперты единогласно прогнозировали, что положительная динамика сохранится и в 2022-м. Однако события конца февраля могут изменить этот прогноз.

После начала военной операции России на Украине зарубежные компании одна за другой стали объявлять о приостановке работы на российском рынке. Проанализировав сделки по аренде качественных офисных площадей в Москве за последние 17 лет с 2005 года, эксперты пришли к выводу, что ежегодно, до 2015 года, уровень поглощения рынка иностранными компаниями составлял порядка 30–37% от общего спроса. В последние 6–7 лет доля зарубежных бизнесов сократилась до 15–20% и объем новых арендуемых площадей до 80–100 тыс. кв. м в год, без учета пролонгаций арендных договоров, заключенных ранее.

Таким образом, можно сделать укрупненный вывод, что за 17 лет иностранные участники офисного рынка арендовали порядка 2,8–3 млн кв. метров, как правило, размещаясь на длинных договорах аренды и преимущественно в офисах класса А и В+. Это составляет порядка 16% от общего объема офисов в Москве.

Стоит учитывать, что за последние семь лет доля свободных площадей на офисном рынке снижалась и даже ковидный год лишь немного повысил вакансию. В кризисные 2014–2015 года доля вакантных площадей была на уровне 25% для класса А и 17% для класса В, примерно такие же показатели были и в 2008–2009 гг. Сегодня данный показатель более чем в 2 раза ниже, и рынок испытывает дефицит свободных качественных площадей.

Так по мнению экспертов, уход западных компаний с рынка офисной недвижимости Москвы кратковременно приведет к росту вакансии (объему незанятых офисных помещений), по оценкам, вакансия вырастет до 13–15% в перспективе года. Под наибольшим ударом окажется сегмент бизнес-центров класса А.

Рынок на сегодняшний день рынок занял выжидательную позицию до мая-июня пока не стабилизируется ситуация и не появится понимания, какой будет новая реальность. По мнению аналитиков офисный рынок реагирует на изменения в экономике с задержкой, поэтому ощутить

[16] https://www.irn.ru/news/145980.html; https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2022/03/10/912996-inostrannih-kompanii-osvoboditsya-ofisov; https://realty.rbc.ru/news/62385ea59a79475b0758e3bf; https://www.kommersant.ru/doc/5305386

влияние текущей ситуации можно будет только к середине года. Хотя, уже с конца февраля из-за геополитической напряженности многие арендаторы и покупатели приостановили переговоры.

Быстрее на изменения отреагировал рынок коворкингов. Уже по итогам января-марта 2022 года спрос на сервисные офисы упал в 2,5 раза, до 5,5 тыс. кв. м год к году. В этом сегменте ожидается рост вакантности за счет высвобождения части существующих площадок из-за релокации команд и оптимизации затрат на аренду. Так, например, уже в начале марта некоторые компании IT-сектора и других отраслей начали покидать гибкие офисы.

Если военную операцию удастся завершить уже в марте-начале апреля, то рынок недвижимости просядет не сильно. В случае затягивания конфликта до лета помощь от государства должна быть обязательной, иначе отрасль погрязнет в серьезнейшем кризисе.

На фоне геополитической напряженности и экономической нестабильности большинство компаний скорее всего откажутся в этом году от покупки или аренды новых офисов в Москве. Это приведет к падению спроса по итогам 2022 года. Учитывая, что и текущие арендаторы попытаются пересдать часть площадей или отказаться от них вовсе, доля свободных площадей к концу года может вырасти почти до 20%.

При усугублении ситуации и принятии решительных решений об окончательном уходе с Российского рынка, аналитики отмечают, что не все иностранные игроки смогут или захотят оперативно продать свой бизнес в нашей стране, а значит, свои офисы они сохранят. Несмотря на заявления ряда зарубежных компаний о приостановке своей деятельности в РФ, единовременного отказа от помещений не предвидится из-за предусмотренных штрафных санкций по договорам аренды. Компании с неразрывными договорами аренды для оптимизации расходов будут предлагать свои площади в субаренду.

Но если международные компании начнут массово отказываться от аренды офисов, то найти на их место нового арендатора среди российских компаний и госструктур будет сложно, по крайней мере по тем ставкам, которые платили зарубежные контрагенты. Хотя место покинувших московские офисы западных компаний могут занять азиатские компании.

Кроме того, не все эти компании чисто иностранные отмечают эксперты. Значительная часть данных иностранных компаний являются русскими подразделениями или партнерствами, имеющими определенную операционную независимость в принятии управленческих решений, поэтому сложно ожидать, что все данные компании уйдут. Они могут продолжить работать в России, сохранив как персонал, так и договоры аренды помещений, просто сменив название, рассуждают эксперты, но оптимизация площадей более чем вероятна в течение следующих 6–12 месяцев, и как следствие рост уровня вакансии.

5.2. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации[17]

- 24.02.2022 г. правительство РФ начало проведение военной спецоперации в Украине, в связи с чем с конца февраля 2022 г. внешние и внутренние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Возросший спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением курса рубля в марте 2022 г. привели к ускорению инфляции. Банком России и Правительством Российской Федерации был введен комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках. 28 февраля 2022 г. Банком России была повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке. 15 марта 2022 г. Правительством Российской Федерации был принят План первоочередных действий по обеспечению российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Были приняты решения по либерализации

[17] https://economy.gov.ru/

внутренней хозяйственной деятельности, сняты многие барьеры на пути импорта, в целях поступления денег в экономику были упрощены и ускорены бюджетные процедуры, предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2-й и 3-й кварталы 2022 г. широкому кругу отраслей. Принятые меры со стороны правительства РФ и Банка России способствовали стабилизации экономики в РФ во 2-м и 3-м кварталах 2022 г.

- По предварительной оценке Минэкономразвития России, в сентябре рост ВВП ускорился в помесячном выражении до +2,1% м/м после +1,8% м/м в августе. Вместе с тем на фоне высокой базы сентября прошлого года динамика в годовом выражении составила -5,0% г/г, в целом за 3 квартал -4,4% г/г.
- Динамика ВВП близка к прогнозной траектории и по итогам 2022 года составит -2,9%.
- Промышленное производство в сентябре показало рост на +0,5% м/м относительно предыдущего месяца за счет положительной динамики в обрабатывающей промышленности (+0,8% м/м). В годовом выражении динамика промышленного производства составила -3,1% г/г.
- В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства в годовом выражении улучшился: -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале.
- Наиболее заметный рост был в машиностроительном комплексе (+9,0% м/м и +14,6% м/м месяцем ранее) за счет увеличения выпуска компьютеров и электроники (+29,7% м/м после +3,4% м/м в августе) и электрооборудования (+9,1% м/м после +7,6% м/м в августе).
- Положительный вклад внес и металлургический комплекс (+0,2% м/м после -0,2% м/м в августе) за счет роста производства готовых металлических изделий (+9,4% м/м после -19,2% м/м в предыдущем месяце).
- Продолжается рост в пищевой промышленности в месячном выражении (+2,8% м/м после +3,5% м/м) и к уровню прошлого года (+2,2% г/г после -2,2% г/г в августе).
- В сельском хозяйстве сохраняется рост: +6,7% г/г в сентябре после +9,1% г/г в августе. В целом в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее.
- Объем работ в строительстве в сентябре вырос как в помесячном (+9,3% м/м после +2,6% м/м ранее), так и в годовом выражении (+5,8% г/г после +7,4% г/г в августе).
- В сентябре отмечалось сокращение грузооборота транспорта (-7,2% г/г и после -4,1% г/г в августе). Основное падение за счет трубопроводного транспорта (-12,6% г/г после -9,3% г/г в августе). Без его учета грузооборот в сентябре сократился на -2,7% г/г после роста на +0,3% г/г месяцем ранее за счет железнодорожного транспорта.
- Объем оптовой торговли в сентябре сократился на -22,2% г/г после -20,3% г/г в августе (по ОКВЭД оптовой торговли учитывается в том числе торговля газом).
- В сфере общественного питания отмечается улучшение динамики +3,3% г/г в сентябре после +1,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,6% г/г после +3,5% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,8% г/г после -8,8% г/г в августе.
- Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил в сентябре 3,9% после 3,8% в августе.
- Последние данные по заработным платам за август показывают продолжение роста. Номинальная заработная плата выросла в августе до +12,9% г/г после +11,4% г/г в июле. Реальная заработная плата составила -1,2% г/г после -3,2% г/г в июле. Улучшение связано как с ростом номинальной заработной платы, так и с замедлением инфляции.
- Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, в 3 квартале 2022 года снизились на -2,4% г/г (-1,9% г/г кварталом ранее), в том числе за счет высокой базы 3 квартала 2021 года в связи с единовременными выплатами семьям с детьми.
- Относительно невысокий спрос в экономике отразился в показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчете на годовые темпы роста составил в сентябре +0,6% и оставался существенно ниже целевого уровня Банка России.

- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,1% к предыдущему месяцу. Цены снижались в пищевой промышленности, химии, металлургии, деревообработке, производстве строительных материалов, производстве товаров потребительского назначения. Год к году индекс цен производителей в сентябре замедлил рост до +4,7% после +5,5% месяцем ранее.
- Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации:
- Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ. РФ и Института "Центр развития" НИУ ВШЭ.
- Все аналитики ожидают в 2022 г.:
  - значительного роста годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля за год варьируются от 12,0% до 20,1%;
  - снижения ВВП — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от -8,4% до -2,9%;
  - изменения ключевой ставки — прогнозы по среднегодовым значениям приводятся в границах от 10,5% до 11,7%;
  - укрепления курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 67,3 руб. за долл. США до 84,3 руб. за долл. США.
- С 2023 г. и далее прогнозируется планомерная стабилизация макроэкономических показателей РФ.
- В таблице ниже приведены данные макроэкономического опроса Банка России, проведенного в сентябре 2022 г. среди 26 экономистов различных организаций, данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России и прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России[18]

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2022	2023	2024	2025
Инфляция рубля						
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Сентябрь 2022	12,9	6,0	4,0	4,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	в среднем за год, %	28.09.2022	13,9	6,0	4,7	4,0
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	Май 2022	20,1	7,6	5,0	4,2
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	20.09.2022	12,0	5,9	4,2	4,0
Реальный ВВП РФ						
Макроэкономический опрос Банка России	прирост г./г., %	Сентябрь 2022	(4,2)	(1,8)	1,7	1,6
Базовый прогноз Минэкономразвития России	прирост г./г., %	28.09.2022	(2,9)	(0,8)	2,6	2,6
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	прирост г./г., %	Май 2022	(8,4)	(0,4)	2,2	2,1
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	прирост г./г., %	20.09.2022	(3,7)	(1,2)	2,5	2,2
Ключевая ставка						
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Сентябрь 2022	10,5	6,8	6,1	5,7
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%	28.09.2022	н/д	н/д	н/д	н/д
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, на конец года	Май 2022	11,74	9,00	7,04	6,27
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%	20.09.2022	н/д	н/д	н/д	н/д
Курс доллара США						
Макроэкономический опрос Банка России	руб., в среднем за год	Сентябрь 2022	69,38	73,05	75,34	79,73

[18] Прогнозные макроэкономические данные от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ на 2025 г. приводятся из отчета от 19.05.2022 г., поскольку в отчете, опубликованном 20.07.2022 г. прогнозы на 2025 г. отсутствуют.

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2022	2023	2024	2025
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	28.09.2022	68,14	68,34	70,92	72,24
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Май 2022	84,30	90,50	88,60	86,00
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	20.09.2022	67,30	66,00	71,40	72,60

Источник: данные Банка России, Минэкономразвития России, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ

5.3. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2022 г.[19]

5.3.1. Основные положения

Объем инвестиций в недвижимость РФ в I–III кв. 2022 составил 248,6 млрд руб. – на 4% больше, чем годом ранее. Лидирующий сегмент в структуре инвестирования – площадки под девелопмент с долей в 45%. Существенно вырос объем вложений в офисную недвижимость – 70,8 млрд руб. против 28,5 млрд руб. годом ранее.

Высокие показатели рынка инвестиций в недвижимость в 2022 году, учитывая новые реалии, основываются в большей степени на двух основных драйверах. Во-первых, это приобретение девелоперами площадок под строительство: даже в текущей ситуации неопределенности и высоких рисков компании продолжают наращивать свой земельный фонд для будущих проектов. Во-вторых, это сделки с готовыми объектами, которые либо переходят в доверительное управление с целью избежания санкций в отношении предыдущего собственника, либо реализуются иностранными фондами, которые уходят с рынка, локальным инвесторам. Несомненно, мы будем видеть активность и в последнем квартале 2022 года, однако ожидается, что в силу текущего состояния экономики и социальной сферы, а также настроения инвесторов объемы инвестирования в следующие несколько периодов могут снизиться.

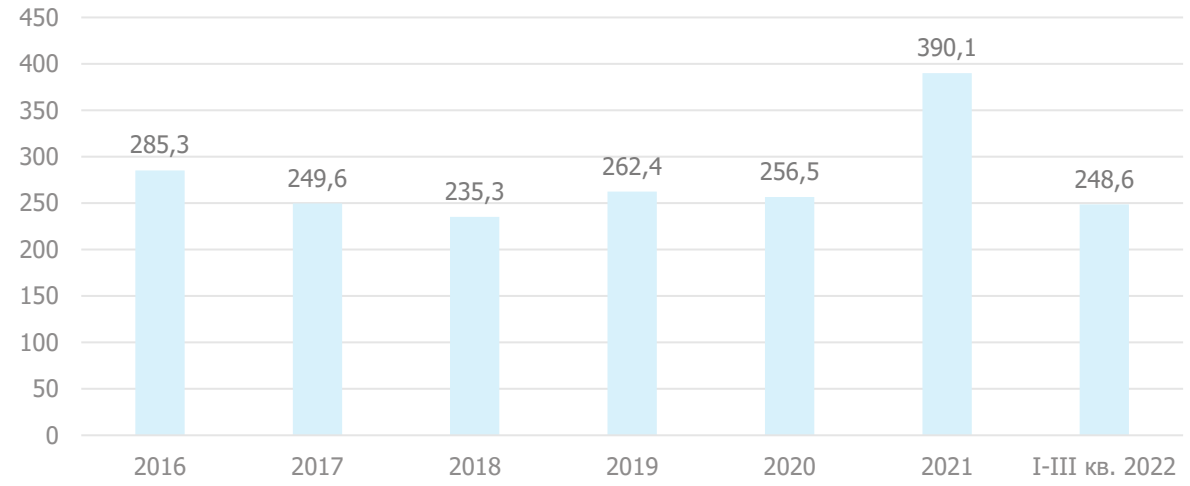
В течение II и III кварталов 2022 года экономика России испытывала значительное давление, вызванное введением санкционного режима и усложняющейся геополитической ситуацией. Отдельно стоит отметить ухудшение деловой среды в сентябре, когда была введена частичная мобилизация. Поддерживаемая во II квартале снижением ключевой ставки и прочими мерами деловая активность замедлилась, однако результат инвестирования оказался сопоставим с показателем прошлого года.

Центральный банк продолжил снижение ключевой ставки, которая по итогам III квартала оказалась на уровне 7,5%. На этом фоне годовая инфляция замедлилась до 13,68% по итогам сентября против 16,19% по итогам полугодия. По ожиданиям Банка России, годовая инфляция составит 11–13%, а в 2023 году замедлится до 5–7%. Также был пересмотрен прогноз Минэкономразвития относительно сокращения ВВП: если ранее заявлялось о падении показателя на 4,2% по итогам года, то текущий прогноз составляет 2,9%.

Несмотря на замедление инвестиционной активности в III кв. 2022 года, результат января – сентября составил 248,6 млрд руб., увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4%.

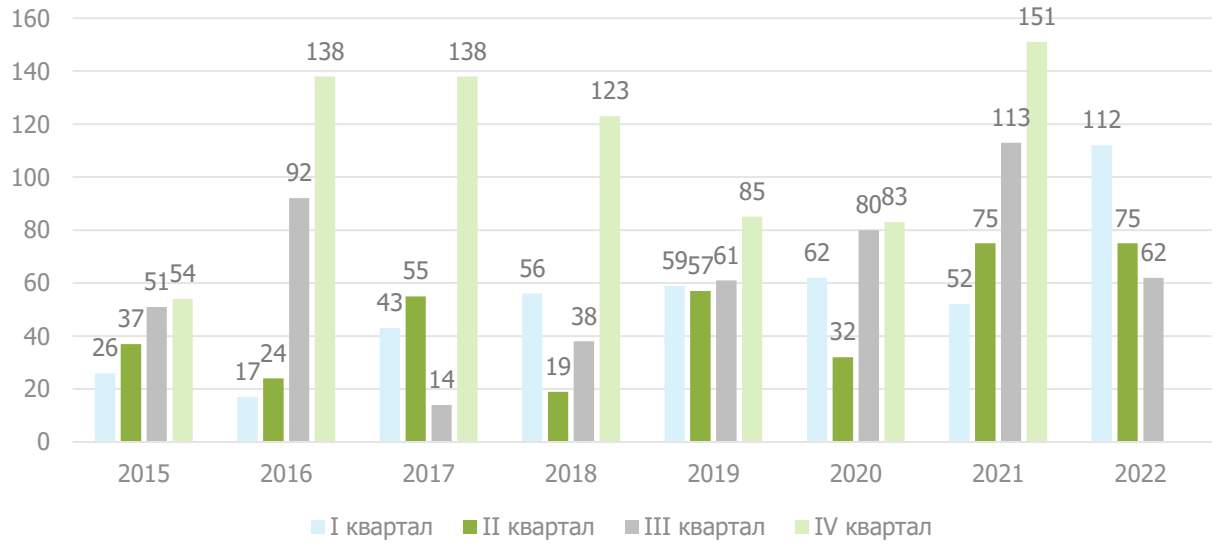
[19]https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022, https://rentnow.ru/analytics/

Рисунок 5.1. Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ, млрд руб.



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022

Рисунок 5.2. Квартальная динамика объемов инвестиций, млрд руб.



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022

Общее замедление деловой активности, сохраняющаяся неопределенность основных рынков коммерческой недвижимости, текущая геополитическая ситуация – факторы, которые должны были замедлить инвестиционную активность в 2022 году. Однако выход на рынок предложения, собственниками которого являлись иностранные компании и инвестиционные фонды, а также снижение Центральным банком ключевой ставки сделали возможным сохранить высокую инвестиционную активность, формируемую локальными компаниями. Возможность приобретения стресс-активов по сниженной цене сделала такие объекты привлекательными для локальных инвесторов. При этом основные иностранные игроки рынка и компании, покидающие рынок, уже по большей части избавились от своих активов, что позволяет прогнозировать еще большее замедление темпов инвестирования в IV квартале 2022 года

В структуре инвестирования доля иностранного капитала остается на минимальном уровне и ожидается, что тенденция сохранится в следующие несколько лет. По итогам I–III кварталов доля иностранных инвесторов не превысила 3,6% от общего объема вложений.

Отметим, что в III квартале текущего года зарубежные инвесторы продали рекордное за последние 8 лет количество объектов коммерческой недвижимости. Вследствие чего, рассматривая рынок инвестиций в коммерческую недвижимость через призму статистики, нельзя сказать, что он

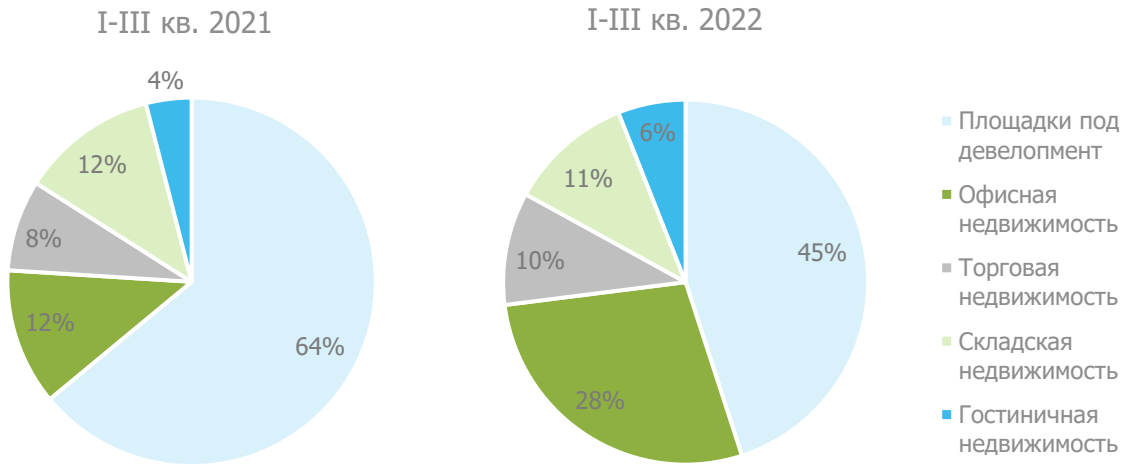
падающий, но, учитывая текущую конъюнктуру, его также нельзя назвать растущим, так как конечная цель иностранных инвесторов – выход с российского рынка.

Наибольшая доля вложений пришлась на площадки под девелопмент – доля сегмента в структуре инвестирования в I–III кварталах 2022 года составила 45%. При этом относительно прошлого года абсолютная величина вложений снизилась на 27%, если в январе – сентябре 2022 года объем инвестиций составил 112,7 млрд руб., то годом ранее показатель составлял 155,3 млрд руб. Значимый вклад в такой результат привнесли региональные девелоперы, которые активно осваивают рынки Москвы и Санкт-Петербурга. Крупнейшей сделкой в сегменте остается приобретение девелопером Vesper участка по адресу Шаболовка ул., 31 площадью 4 га с находящимися там строениями, где в будущем планируется строительство жилого комплекса. Второй по объему сделкой в сегменте является приобретение Tekta Group бывшей территории бизнес-центра "Кожевники", где также планируется строительство жилого комплекса.

Второе место с долей в 28% заняла офисная недвижимость, которая также оказалась лидером по росту объемов инвестиций. Объем вложений вырос в 1,5 раза по сравнению с прошлым годом и составил 70,8 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте является продажа бизнес-центра "Арма" (15–17,5 млрд руб.). Также в III квартале был продан бизнес-центр "Воздвиженка", который ранее принадлежал китайской Fosun (13–15 млрд руб.). Более того, был зафиксирован ряд крупных сделок с конечными пользователями в Санкт-Петербурге.

Третье место и 11% вложенных средств пришлись на сегмент складской недвижимости, в который было инвестировано более 26 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте является покупка VS Real Estate четырех блоков в логопарке "Ориентир Юг" (6–8 млрд руб.).

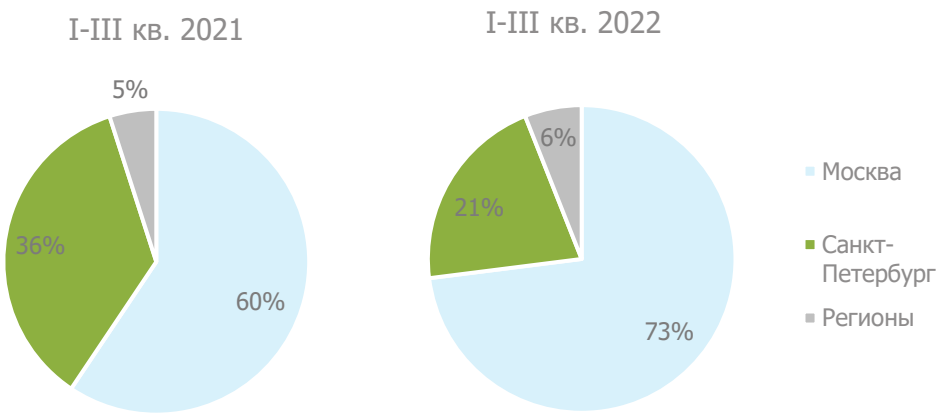
Рисунок 5.3. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2022 года оказалась Москва, чья доля выросла с 60% до 73%. Доля Санкт-Петербурга составила 21% против 36% годом ранее, а доля регионов выросла с 5% до 6%.

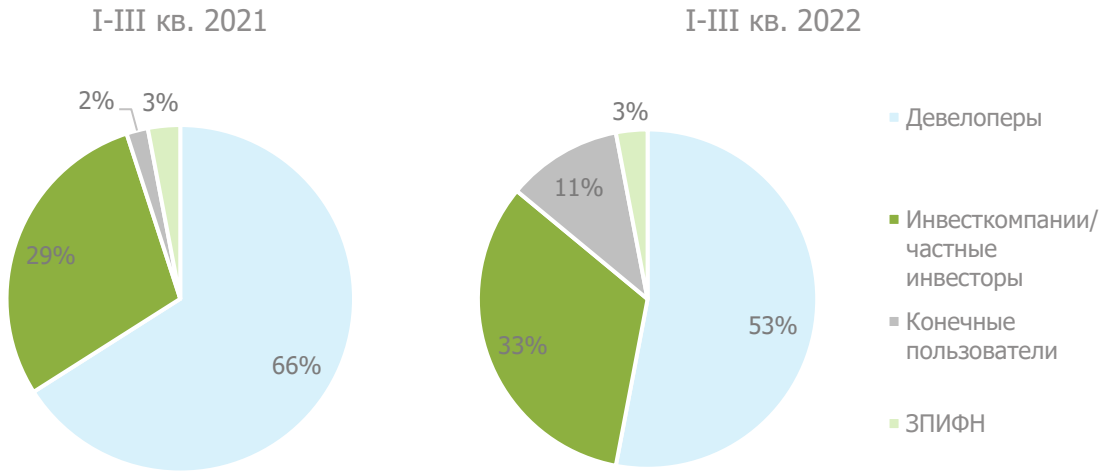
Рисунок 5.4. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022

В структуре инвестиций по профилю инвестора абсолютное лидерство сохранилось за девелоперами, чья доля при этом снизилась по сравнению с прошлым годом: 53% против 66% в I–III кв. 2021 года. На втором месте расположились инвестиционные компании и частные инвесторы, на которых пришлось 33% вложенных средств против 29% годом ранее. Существенно выросла активность конечных пользователей: если в I–III кв. 2021 года они составляли всего 2% в общем объеме инвестиций, то сейчас показатель составил 11%. В основном такое увеличение произошло за счет сделок с офисами и складами конечных пользователей в Москве и Санкт- Петербурге.

Рисунок 5.5. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости, г. Москва

Сегмент	I полугодие 2020 г.	I полугодие 2021 г.	I полугодие 2022 г.	III квартал 2022 г.
Офисная недвижимость	9,0-10,0%	9,0-9,5%	10,0-11,0%	10,0-11,0%
Торговая недвижимость	9,0-10,0%	9,0-10,0%	10,0-11,0%	10,0-11,0%
Складская недвижимость	11,5-12,5%	10,5-11,5%	11,0-13,0%	11,0-13,0%

Источник: https://nikoliers.ru/analytics

5.3.2. Выводы

- Объем инвестиций в недвижимость РФ в I–III кв. 2022 составил 248,6 млрд руб. – на 4% больше, чем годом ранее. Лидирующий сегмент в структуре инвестирования – площадки под девелопмент с долей в 45%. Существенно вырос объем вложений в офисную недвижимость – 70,8 млрд руб. против 28,5 млрд руб. годом ранее.
- В течение II и III кварталов 2022 года экономика России испытывала значительное давление, вызванное введением санкционного режима и усложняющейся геополитической ситуацией. Отдельно стоит отметить ухудшение деловой среды в сентябре, когда была введена частичная мобилизация. Поддерживаемая во II квартале снижением ключевой ставки и прочими мерами деловая активность замедлилась, однако результат инвестирования оказался сопоставим с показателем прошлого года.
- В структуре инвестирования доля иностранного капитала остается на минимальном уровне и ожидается, что тенденция сохранится в следующие несколько лет. По итогам/ I–III кварталов доля иностранных инвесторов не превысила 3,6% от общего объема вложений.
- В III квартале текущего года зарубежные инвесторы продали рекордное за последние 8 лет количество объектов коммерческой недвижимости. Вследствие чего, рассматривая рынок инвестиций в коммерческую недвижимость через призму статистики, нельзя сказать, что он падающий, но, учитывая текущую конъюнктуру, его также нельзя назвать растущим, так как конечная цель иностранных инвесторов – выход с российского рынка.
- В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2022 года оказалась Москва, чья доля выросла с 60% до 73%. Доля Санкт-Петербурга составила 21% против 36% годом ранее, а доля регионов выросла с 5% до 6%.
- По итогам III кв. 2022 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 10,0-11,0%, для офисных объектов — 10,0–11,0%, для складских объектов — 11,0–13,0%.

5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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.[20]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[21]

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

[20] https://cyberpedia.su/8x91a.html

[21] https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т. п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- апартаменты.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.3. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие

Признак классификации	Виды рынков
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости (офисного назначения класса А).

5.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2022 г. [22]

5.5.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов) объектов недвижимости, входящих в Объект оценки, с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

Основные ценообразующие факторы для объектов офисного назначения приведены ниже.

Таблица 5.4. Основные ценообразующие факторы для офисных помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	–
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-10,80%/-3,00%	Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-25,48%/+10,59%	Данные открытых источников (https://www.cian.ru/)
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком, от 30 до 35 мин. пешком	-20,00%/+25,00%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
8	Линия домов	1-ая линия/ 2-ая линия	-13,00%/+14,94%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
9	Класс офисных помещений	A / B+ / B / B- / C	-23,16%/+30,80%	Данные открытых источников (https://ilm.ru/, https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html)
10	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание с земельным участком/ встроенное помещение	-7,00%/+7,53%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
11	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-30,09%/-23,19%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
12	Наличие (отсутствие) парковки	Без парковки/стихийная парковка/организованная парковка	Не используется в расчетах	–
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не используется в расчетах	–

[22] https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/564/Office_Msc_rus_Q3_2022.pdf

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
16	Состояние/уровень отделки	Без отделки/Стандартная/ Улучшенная/ Высококачественная	-24,35%/+32,18%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Классификация офисной недвижимости

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в т. ч. при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т. е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка должна быть разделена на группы (виды, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек — по степени готовности в момент продажи), т. е. должна быть проведена классификация объектов.

Целью классификации является выделение групп однородных объектов как по характеристикам (близким по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене и арендным ставкам).

Ведущие консультанты рынка начали совместную работу в области исследований, создав Московский исследовательский форум (МИФ). В его состав вошли ведущие эксперты сильнейших консультантов по коммерческой недвижимости: Stiles & Riabokobylko, Jones Lange LaSalle, CB Richard Ellis и Colliers. Результатом работы форума стало соглашение о создании единой классификации офисных зданий. С октября 2002 г. рабочая группа координировала сбор и анализ информации для ее предоставления инвесторам, девелоперам, арендаторам и т. д. С целью предоставления единой информации МИФ был разработан ряд определений, таких как географическое деление, терминология и классификация. Главной задачей данного соглашения являлась унификация терминологии и применяемых методов классификации офисных помещений Москвы на здания классов А и В. Более 80% офисных площадей Москвы и ближнего Подмосковья, относящихся к помещениям "отечественного стандарта", остаются не охваченными этой классификацией.

Исполнителем данная классификация офисных помещений была обобщена и доработана. В результате критерии отнесения офисных помещений к тому или иному классу представлены в таблице "Классификация офисных помещений".

Ниже приведены значения критериев качества офисных объектов в г. Москве при условии выделения классов офисов (А, В+, В-).

Критерии классификации:

- назначение объектов (принятые названия);
- возраст здания;
- расположение;
- конструктивные решения;
- планировочные решения;
- архитектура и отделка;
- инженерия;
- инфраструктура и сервис;
- парковка;
- управление зданием.

Таблица 5.5. Классификация офисных помещений

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
Обязательный	Факультативный	Неприменим
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Центральная система отопления, вентиляции и кондиционирования	
Обязательный	Обязательный	Факультативный
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать 24-часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22–23°С +/-1°С, осуществлять воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 куб. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
Обязательный	Рекомендация	Неприменим
1.4. Современная система пожарной безопасности		
Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок		Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей
Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифта — не более 30 секунд		
Факультативный	Неприменим	Неприменим
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Рекомендация: система электронных пропусков	
Обязательный	Обязательный	Обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолка "в чистоте" 2,7–2,8 м и выше		
Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6 х 6 м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
Обязательный	Обязательный	Факультативный
Рекомендация: расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа не менее 1 000 кв. м с шагом колонн 8 х 8 или 9 х 9 м считается более эффективной		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна — не более 18–20 м. Глубина этажа от окна до "ядра" — не более 9–10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами — не более 12 м		
Факультативный	Факультативный	Факультативный
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь — не более 12% Коэффициент потерь = 1-((полезная площадь/арендуемая площадь) *100%) Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		
Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/кв. м и более		
обязательный	Факультативный	Факультативный
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
Обязательный	Обязательный	Обязательный
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетов возможности установки полноценного фальшпола		
Обязательный*	Неприменим	Неприменим
* Данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года		
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон		
Факультативный	Факультативный	Факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
Обязательный	Факультативный	Неприменим
3.2. Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т. е. местоположение здания в 10–15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
Обязательный	Факультативный	Факультативный
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
Обязательный	Обязательный	Обязательный
Рекомендация: удобный въезд на территорию парковки	Рекомендация: подземная парковка для вновь построенных зданий	
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
Обеспеченность парковочными местами: внутри Садового кольца — не менее чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1/100); между Садовым кольцом и ТТК — не менее чем 1/80 кв. м; между ТТК и 10 км до МКАД — не менее чем 1/60 кв. м; далее в сторону области — 1/30–1/40 кв. м и более		
Факультативный	Факультативный	Факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)		
Обязательный	Неприменим	Не применим
5.2. Прозрачная структура собственности		
Факультативный	Факультативный	Факультативный

Класс А	Класс В+	Класс В-
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 кв. м каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее 2 независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании		
Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшена, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
Факультативный	Факультативный	Неприменим
6.4. Услуги для арендаторов		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
Обязательный	Обязательный	Обязательный

Источник информации: компания "Астера"

На основе анализа рынка и характеристик оцениваемых объектов, а также с учетом информации, представленной в открытых источниках информации, Исполнитель отнес оцениваемый объект недвижимости к офисным помещениям, расположенным в административных зданиях класса А.

Таблица 5.6. Определение класса оцениваемого объекта

Источник	Класс	Ссылка на источник информации
OfficeScanner	А	https://domnikov.caos.ru/
Fortex Consulting Group	А	https://fortexgroup.ru/bc/domnikov/
Официальный сайт	А	http://домников.москва
Информационный портал "Циан"	А	https://www.cian.ru/delovoy-centr-domnikov-moskva-5636/
АН " Апекс Недвижимость"	А	https://www.apex-realty.ru/bc/domnikov/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.3. Общая ситуация

Большую часть III квартала наблюдается соответствие ситуации тем трендам, которые сложились к концу весны – рост доли вакантных помещений в прямую аренду и субаренду, снижение количества сделок shell&core, замедление темпов активности девелоперов и арендаторов. При этом усиление внутриполитического напряжения в сентябре однозначно повышает уровень неопределенности и точно окажет негативное влияние на конец 2022 года. Сейчас можно сказать, что структурные изменения спроса на офисную недвижимость будут во многом зависеть от изменения экономики и социально-общественной сферы.

Основные выводы:

- Объем ввода офисов в I–III кв. 2022 г. составил 209,4 тыс. кв. м.
- Доля вакантных площадей на конец III кв. 2022 г. выросла и достигла уровня 12,8% в офисах класса А и 6,9% в офисах класса В.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам III кв. 2022 г. составили 26 920 руб./кв. м/год в классе А и 17 377 руб./кв. м/год в классе В.

Таблица 5.7. Основные индикаторы рынка

Свод основных показателей рынка		2021	3 кв. 2022
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		17 585	17 795
	Класс А	5 050	5 201
	Класс В	12 535	12 593
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. кв. м		587,4	209,4
	Класс А	456,1	151,0
	Класс В	131,3	58,4
Доля свободных площадей, %	Класс А	9,5%	12,8%

Свод основных показателей рынка		2021	3 кв. 2022
	Класс В	5,6%	6,9%
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./кв. м/год[23]	Класс А	25 827	28 920
	Класс В	17 556	17 377
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./кв. м/год[24]	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/564/Office_Msc_rus_Q3_2022.pdf

5.5.4. Предложение

По итогам I–III кв. 2022 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,8 млн кв. м, из которых 5,2 млн кв. м относятся к классу А, а 12,6 млн кв. м – к классу В.

В III квартале разрешение на ввод в эксплуатацию получили самые крупные бизнес-центры из ввода этого года, а также впервые за 9 месяцев на рынок вышли объекты класса А: AFI Square (78,5 тыс. кв. м), Comcity Bravo (61,6 тыс. кв. м), башня А проекта Stone Towers (10,5 тыс. кв. м). При этом объект AFI полностью сдан компании Тинькофф, поэтому не оказал значительного влияния на рост вакантности. Общий объем ввода за январь-сентябрь составил порядка 209,4 тыс. кв. м против 497,6 тыс. кв. м в I–III квартале 2021 года. При текущей ситуации фиксируется минимальный ввод офисных объектов в эксплуатацию, стройка многих бизнес-центров приостановлена, а начало новой стройки выглядит в текущей ситуации неопределенности нецелесообразным.

До конца года на рынке может появиться еще всего порядка 50–150 тыс. кв. м новых офисов. Среди объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2022 году, находятся: БЦ "Парк Легенд" класс А и В (43 тыс. кв. м/ 48 тыс. кв. м), DM Tower (35 тыс. кв. м). При этом доля класса А по-прежнему будет превалировать в общем объеме.

Свободными на рынке оказалось около 12,8% офисных площадей класса А (664 тыс. кв. м) – почти на 80 тыс. кв. м больше, чем в предыдущем квартале – и 6,9% площадей класса В (870 тыс. кв. м).

Значительный рост вакантности отмечен в премиальных объектах столицы: так, по итогам трех месяцев доля свободных площадей в этом сегменте увеличилась на 1,9 п. п. – до 14,9%.

При этом в классе А вакантность значительно возросла в III квартале, в основном, за счет ввода объекта Comcity, Фаза Bravo, расположенного за МКАД – на рынке появилось около 50 тыс. кв. м нового предложения, и доля вакантных помещений за МКАД составила 32,4%. Также в III кв. 2022 продолжили высвобождаться площади качественных бизнес-центров в ключевых деловых районах, которые традиционно занимали иностранные компании, крупные игроки сектора "Технологии, медиа и телекоммуникации" (TMT), банковского и финансового сектора, и которые на данный момент находятся в процессе оптимизации занимаемых пространств.

5.5.5. Спрос

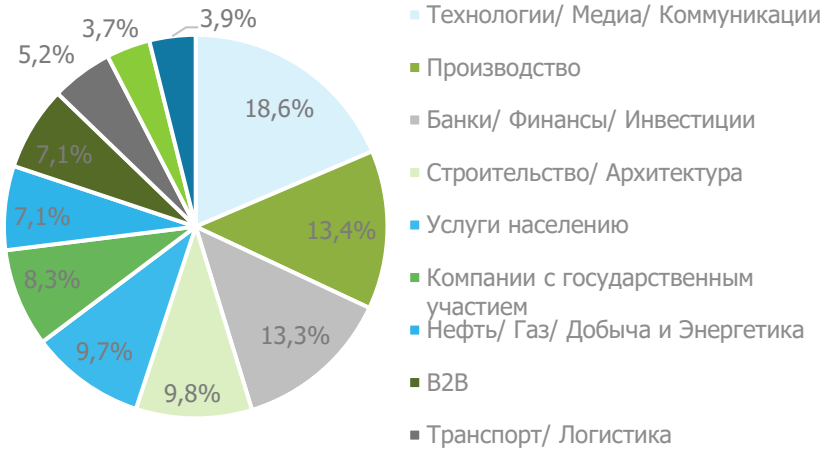
Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – по итогам I–III кв. 2022 года имел отрицательное значение и составил -140,6 тыс. кв. м против 576,7 тыс. кв. м в I-III кв. 2021 года. Отрицательное значение показателя связано с тем, что на рынок начали выходить свободные площади, в том числе занятые ранее зарубежными компаниями, а также вводятся здания со значительным объемом свободных площадей.

Наиболее активными пользователями офисов в I–III кв. 2022 года стали компании сектора TMT, с долей 18,6%, на втором месте – компании производственной сферы, с долей 13,4%, на третьем – компании банковского и финансового сектора, 13,3%. Средний размер сделки аренды составил в I– III кв. 2022 года 1 202 кв. м.

[23] Без учета операционных расходов и НДС (20%)

[24] Без учета операционных расходов и НДС (20%)

Рисунок 5.6. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании, %



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/564/Office_Msc_rus_Q3_2022.pdf

5.5.6. Финансовые условия

В III кв. 2022 года запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды в классе А снизилась на 4,1% до 26 920 руб./кв. м/ год (без учета операционных расходов и НДС), в связи с выходом большого объема предложения в бизнес-центре Comcity, реализуемого по ставке ниже среднерыночного показателя класса А. При этом внутри МКАД в классе А снижение оказалось не таким выраженным: за три месяца средневзвешенная ставка составила 34 366 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС) по сравнению с 34 514 во II кв. 2022. В классе В средневзвешенный показатель ставки аренды за шесть месяцев уменьшился на 0,8 п. п. и составил 17 377 руб./кв. м/ год (без учета операционных расходов и НДС).

В зависимости от экономической ситуации, поведения и интереса арендаторов средневзвешенный показатель ставок аренды может какое-то время продолжить снижение, скорректировавшись до уровня начала года.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–10%.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создает стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии "как есть", а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе

5.5.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения о продаже помещений офисного назначения, расположенных вблизи объекта оценки.

Таблица 5.8. Предложения продажи офисных объектов, расположенных вблизи оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
1	г. Москва, 3-й Павловский переулок, д. 2	16 676,6	3 969 030 800	238 000	https://fortexgroup.ru/bc/ina/prodazha-ofisa/16794-241951/
2	г. Москва, ул. Рочдельская, д. 20	12 291,5	3 625 992 500	295 000	https://fortexgroup.ru/bc/rochdel-tsentr/prodazha-ofisa/12292-279860/
3	г. Москва, Смоленский бул., д. 13С2-5	20 183,0	7 064 050 000	350 000	https://fortexgroup.ru/bc/smolenskiy-13/prodazha-ofisa/20270-233197/#type=po|map=
4	г. Москва, Лесная ул., д. 6	13 962,8	4 188 840 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/281314041/
5	г. Москва, Ленинградский просп., вл. 34	11 785,0	4 006 900 000	340 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/281404779/
6	г. Москва, Бумажный проезд, д. 19С1	13 888,0	3 541 440 000	255 000	https://fortexgroup.ru/bc/stone-towers/prodazha-ofisa/13888-306870/#type=po|map=
7	г. Москва, Басманный туп., д. 6АС1	14 520,0	3 250 000 000	223 829	https://www.cian.ru/sale/commercial/244150396/
8	г. Москва, Костомаровский пер., д. 11С1	15 599,9	5 303 966 000	340 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/270616413/
9	г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	12 600,0	2 072 003 694	164 445	https://www.cian.ru/sale/commercial/273383352/
10	г. Москва, ул. Знаменка, д. 7С3	23 053,0	10 268 593 130	445 434	https://www.cian.ru/sale/commercial/279285868/
11	г. Москва, Большая Андроньевская ул., д. 17	16 159,0	2 027 172 346	125 452	https://www.cian.ru/sale/commercial/281316655/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м офисного объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 125 до 445 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения по аренде помещений офисного назначения и машиномест в подземных паркингах, расположенных вблизи объекта оценки.

Таблица 5.9. Предложения аренды офисных объектов, расположенных вблизи оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Источник
1	г. Москва, пер. Огородная Слобода, д. 14	306,0	803 250	31 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/279841372/
2	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9	1 048,0	4 087 200	46 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/281484903/
3	г. Москва, пл. Тургеневская, д. 2	329,2	960 167	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/250455124/
4	г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., д. 1	449,0	1 616 400	43 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/279216646/
5	г. Москва, просп. Мира, д. 26С1	189,2	567 600	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/274607287/
6	г. Москва, Садовая-Самотечная ул., д. 24	354,0	1 386 500	47 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/276420929/
7	г. Москва, Олимпийский просп., д. 14	289,0	1 204 167	50 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/277002165/
8	г. Москва, Последний пер., д. 17	351,0	1 170 000	40 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/281588786/
9	г. Москва, Долгоруковская ул., д. 7	355,0	1 627 083	55 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/280233838/
10	г. Москва, Таганская ул., д. 17	234,0	830 700	42 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/281138156/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды 1 кв. м офисного объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 32 до 55 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 5.10. Предложения аренды машиномест, расположенных вблизи оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Ставка аренды, руб./мес.	Ставка аренды, руб./м/м в год	Источник
1	г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	15 000	180 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/280225105/
2	г. Москва, Бауманская ул., д. 13с3	18 000	216 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/273941511/
3	г. Москва, просп. Мира, д. 188Бк4	15 000	180 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/245764166/
4	г. Москва, ул. Балчуг, д. 7	20 000	240 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271506964/
5	г. Москва, Ленинградский просп., д. 31АС1	20 000	240 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/267666670/
6	г. Москва, Б. Саввинский пер., д. 11	27 000	324 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/273574156/
7	г. Москва, пер. Турчанинов, д. 6С2	16 000	192 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/255046160/
8	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2С1	13 000	156 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/274282551/
9	г. Москва, пер. Даев, д. 33	20 000	240 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/223532270/
10	г. Москва, ул. Сретенка, д. 9	20 000	240 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/267530070/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды 1 машиноместа в подземном паркинге в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 156 до 324 тыс. руб./м-м/год с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.5.8. Основные факты и выводы

- Большую часть III квартала наблюдается соответствие ситуации тем трендам, которые сложились к концу весны – рост доли вакантных помещений в прямую аренду и субаренду, снижение количества сделок shell&core, замедление темпов активности девелоперов и арендаторов.
- Усиление внутриполитического напряжения в сентябре однозначно повышает уровень неопределенности и точно окажет негативное влияние на конец 2022 года.
- По итогам I–III кв. 2022 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,8 млн кв. м, из которых 5,2 млн кв. м относятся к классу А, а 12,6 млн кв. м – к классу В.
- Объем ввода офисов в I–III кв. 2022 г. составил 209,4 тыс. кв. м.
- Доля вакантных площадей на конец III кв. 2022 г. выросла и достигла уровня 12,8% в офисах класса А и 6,9% в офисах класса В.
- Объем поглощения офисов по итогам I–III кв. 2022 года имел отрицательное значение и составил -140,6 тыс. кв. м
- Наиболее активными пользователями офисов в I–III кв. 2022 года стали компании сектора TMT, с долей 18,6%, на втором месте – компании производственной сферы, с долей 13,4%, на третьем – компании банковского и финансового сектора, 13,3%.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам III кв. 2022 г. составили 26 920 руб./кв. м/год в классе А и 17 377 руб./кв. м/год в классе В.
- Цена предложения 1 кв. м офисного объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 125 до 445 тыс. руб./кв. м с НДС.
- Ставка аренды 1 кв. м офисного объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 32 до 55 тыс. руб./кв. м/год с НДС.
- Ставка аренды 1 машиноместа в подземном паркинге в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 156 до 324 тыс. руб./м-м/год с НДС.

5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2022 г. [25]

5.6.1. Сегментация земель

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

На рынке земельных участков, оборот которых разрешен законодательством, можно говорить о наличии двух составляющих:

- первичного рынка продаж, который характеризуется появлением земельных участков как товара на рынке. Основными продавцами на первичном рынке земли являются государство и муниципалитеты в лице федеральных, региональных, местных органов власти;
- вторичного рынка продаж, на котором функционирует большое количество продавцов и покупателей (физических и юридических лиц).

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю: собственность, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение, безвозмездное пользование, аренда, ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки могут относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

5.6.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов) объектов недвижимости, входящих в Объект оценки, с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На стоимость объекта оценки могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок. На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость

[25] https://investmoscow.ru/tenders/zemelnye-torgi; https://www.irn.ru/articles/41125.html; http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/; https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/; https://stroi.mos.ru/news/chislo-ziemiel-nykh-auktsionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza

земельного участка зависит от площади земельного участка, а также определяется местоположением, окружающей застройкой, назначением и типом возводимого объекта, разрешенной плотностью застройки.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

Таблица 5.11. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
1	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право долгосрочной аренды	-30,34%/+43,55%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	Не используется в расчетах	–
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения земельного участка	Район, станция метро	-34,05%/-5,29%	Данные открытых источников (https://www.cian.ru/) Расчеты АО "НЭО Центр"
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком/ от 5 до 10 мин. пешком/ от 10 до 15 мин. пешком/ от 15 до 20 мин. пешком/от 20 до 25 мин. пешком/от 25 до 30 мин. пешком/от 30 до 35 мин. пешком	-20,00%/25,00%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.
8	Линия домов	1-я линия/ 1-я линия (внутриквартально) / 2-я линия	-11,00%/+12,36%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
9	Категория земельного участка	Категория земельного участка	Не используется в расчетах	–
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Разрешенный вид использования земельного участка	Не используется в расчетах	–
11	Общая площадь земельного участка	Площадь земельного участка	-36,52%/-32,90%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
12	Рельеф	Равнинный/гористый	Не используется в расчетах	–
13	Транспортная доступность	Отсутствует/существует организованный подъезд	Не используется в расчетах	–
14	Инфраструктура	Наличие развитой инфраструктуры	Не используется в расчетах	–
15	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует/ присутствует	Не используется в расчетах	–
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация, отопление	Не используется в расчетах	–
17	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Отсутствует/ присутствует	Не используется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.3. Общая ситуация

По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км. Более 30 000 га (в старых границах) занято жилыми зданиями, более 12 000 га (в старых границах) — существующей улично-дорожной сетью, почти 6 000 га (в старых границах) занято учреждениями образования, землями природного комплекса. Резервы города для нового строительства составляют порядка 18 800 га (в старых границах), которые в настоящее время заняты промышленными зонами. Кроме того, в г. Москве насчитывается 1,27 млн м воздушных линий электропередач, занимающих территорию более 9 тыс. га. На этих территориях (25 тыс. га) при плотности застройки, равной единице, можно построить порядка 250 млн кв. м площадей жилого, социального и коммерческого назначения.

В результате прекращения экспансии большинства торговых сетей и сокращения активности девелоперов число потребителей земельных участков сократилось. При этом по наблюдению ряда участников рынка, увеличилось количество покупателей, интересующихся приобретением земли в инвестиционных целях.

Вопрос покупки свободных земельных участков в г. Москве остается важным, несмотря на кризис. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т. д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах.

Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 г. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную постройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Вопрос о развитии промышленных территорий города Москвы становится все более актуальным в условиях растущего спроса на качественную коммерческую и жилую недвижимость, ухудшения транспортной ситуации, а вместе с тем и активно сокращающегося количества свободных земельных участков для застройки.

На текущий момент промышленные зоны Москвы занимают площадь приблизительно 18 тыс. га, при этом, лидерами по промышленной застройке являются Южный, Юго-Восточный и Северо-Западный административные округа с показателем в 2,5—3 тыс. га. Доля качественной производственно-складской недвижимости, расположенной в промышленных зонах города Москвы, составляет не более 20%, основную же часть занимают ветхие здания нефункционирующих заводов, использующиеся в качестве складов, либо мелких частных производств.

Развитие промышленных зон несет в себе огромный потенциал для решения проблем, стоящих перед городскими властями. За счет данных территорий могут быть решены или частично решены такие задачи, как улучшение транспортной инфраструктуры, экологической обстановки, увеличение числа рабочих мест и многое другое. Все эти изменения поспособствуют росту привлекательности Москвы для проживания как москвичей, так и приезжих российских и иностранных граждан, что исключительно благоприятно скажется на экономическом климате города.

Подготовка предложений по вариантам формирования территории промышленной зоны включает:

- сохранение сложившегося использования территории с характеристикой основных производств;
- частичную реорганизацию территории промышленной зоны с характеристикой территориальных резервов для размещения новых производств;
- комплексную реорганизацию территории с характеристикой приоритетных направлений реорганизации;
- предложения по границам и видам дальнейшей разработки документации по планировке территории.

Резервы города для нового строительства в основном представлены промышленными зонами.

Состояние первичного земельного рынка радикально изменилось с начала века. Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 22 года предложение сократилось в 7 раз. В 2022 предложение продолжает сокращаться, с учетом продолжающегося редевелопмента.

5.6.4. Предложение

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлородов: сегодня это в основном банки, госкомпании и

госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов "промышленность – девелопмент" и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе будет наблюдаться увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2021 г. Российским Аукционным Домом продано более 10,3 тыс. га земельных участков в Москве и Московской области[26].

Рынок земельных участков Москвы в 2022 году, как и всегда, был представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются аукционы, проводимые департаментом по конкурентной политике. В результате аукциона возможно получить земельный участок в долгосрочную аренду. Обычный срок аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставляемых объектах земельного рынка.

В первую очередь, причиной незаинтересованности в земельных участках является их вид разрешенного использования. Наиболее интересными для покупки являются земельные участки под жилищное строительство, которых на рынке крайне мало.

Кроме того, девелоперы теперь заинтересованы в земельных участках под жилые проекты внутри МКАД. В то же время в силу дефицита площадок с соответствующей исходно-разрешительной документацией на рынке, девелоперы рассматривают площадки в пределах 10 км от МКАД в рамках концепции малоэтажного жилого строительства. В условиях повышающейся конкуренции и ограниченной ликвидности большинство сделок с площадками под застройку происходит в формате соинвестирования, когда собственник участка получает долю в проекте в виде будущих квадратных метров, а не живые деньги.

5.6.5. Спрос

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию дестабилизации на фоне проведение военной спецоперации и коронавирусному кризису минимально: это обусловлено общей парадигмой его

[26] https://fbss.ru/itogi-rynka-aukcionnyh-prodazh-rad-po-moskovskomu-regionu-za-2021-god-chto-interesuet-investorov/polezno-znat/

развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 г. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, аналитики отмечают, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3–5 годами.

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апартаментов незначителен – апартаменты сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж эти двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апартаментов только в уникальных локациях.

Самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно если инвестор может получить земельный участок вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественным правами.

В 2021 году девелоперские компании приобрели под жилую застройку свыше 400 га земли в Москве и еще около 1,4 тыс. га в Московской области. Всего в Московском регионе сделок с землей под жилую застройку было совершено на сумму порядка 180 млрд руб. Как и в прошлом году, девелоперы продолжают проявлять наибольший интерес к участкам под жилую застройку, постоянно расширяя свои портфели.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или полифункциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10–25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки земельного участка. 60–70% приходится на СМР, еще около 7–10% внесут сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Аукционы, где можно получить право аренды земельных участков из имущественной казны города, стали одними из наиболее востребованных в прошлом году.

Аукционы по земле под строительство ведутся за размер годовой аренды. По условиям сделки, у арендатора есть полтора года на реализацию своего проекта. Инвестор должен построить дом и оформить его в собственность. Существуют два варианта оформления земли — выкупить участок у города или заключить договор о долгосрочной аренде земли с годовой ставкой 0,1% от его кадастровой стоимости.

5.6.6. Финансовые условия

Рынок земельных участков под коммерческую застройку в Москве очень ограничен: представлены единичные предложения. Конечная средняя стоимость земельного участка под строительство объектов коммерческого назначения в Москве зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку.

При определении привлекательности расположения участка существует несколько критериев, которые определяют его ценность для покупателя. Ликвидность подразумевает возможность реализации объекта (в данном случае участка) в сравнительно короткие сроки за его полную стоимость.

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

- факт подведения или отсутствия коммуникаций;
- наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП);
- окружение участка;
- транспортная доступность;
- качество подъездных путей;
- конфигурация участка;
- пакет полученной документации и т. д.

Также одним из немаловажных факторов являются объемы строительства, плотность застройки. Стоимость земельного участка зависит от площади зданий, которые можно будет возвести на рассматриваемом земельном участке: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади — многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться.

Стоимость земельных участков зависит от множества факторов, таких как площадь, расположение, отдаленность от крупных магистралей и МКАД, вид разрешенного использования и др.

Таблица 5.12. Средневзвешенные цены предложения земель из категории "земли населенных пунктов" по ВРИ, Москва (без учета ТиНАО). III кв. 2022 г., руб./кв. м

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	5 090	13 286	9 549	-3%
Для индивидуального жилищного строительства	4 000	46 681	17 565	-1%
Для ведения личного подсобного хозяйства	5 846	11 968	9 465	0%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	19 000	38 571	36 125	24%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	10 562	51 857	34 562	-1%
Служебные гаражи	5 000	9 156	5 393	-1%
Объекты дорожного сервиса	14 184	16 364	16 184	5%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	3 628	12 126	5 769	4%

Источник: https://analytics.brn.media/edition5801/article5823.html

5.6.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 3,8 до 22,5 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС, право собственности НДС не облагается).

Таблица 5.13. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве по состоянию на конец III квартала 2022 г.

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот.	Источник
1	г. Москва, Верейская ул., д. 10к2Б	54,00	330 000 000	6 111 112	https://www.cian.ru/sale/commercial/258702716/
2	г. Москва, Мосфильмовская ул.	35,63	141 304 340	3 965 881	https://www.cian.ru/sale/commercial/276694091/
3	г. Москва, ул. Приорова, вл. 24, стр. 2	13,32	100 000 000	7 507 508	https://www.realtymag.ru/office/prodazha/25291467
4	г. Москва, Каширское шоссе, д. 25Б	82,00	750 000 000	9 146 341	https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__1441069814
5	г. Москва, Енисейская ул., вл. 7С4	12,56	85 000 000	6 767 516	https://www.cian.ru/sale/commercial/272511625/
6	г. Москва, Каширское шоссе, д. 45	78,15	297 000 000	3 800 384	https://mo.kupiprodai.ru/realty/chernogolovka_kommercheskaya_uchastok_pod_zastroyku_dlya_biznesa_78_sotok_moskva_kashirskoe_shosse_45_3212445
7	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 3	8,00	180 000 000	22 500 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/208900543/
8	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б	33,00	150 000 000	4 545 455	https://www.cian.ru/sale/commercial/267799884/
9	г. Москва, ул. Озерная, вл. 35, стр. 3	12,80	105 000 000	8 203 125	https://pro-land.org/object/6701
10	г. Москва, ул. Пятницкая, вл. 40, стр. 1	11,15	230 000 000	20 627 803	https://www.cian.ru/sale/commercial/264236802/

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.6.8. Выводы

На основании изучения и анализа рынка земельных участков Московского региона Исполнитель пришел к следующим выводам.

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 22 года предложение сократилось в 7 раз.
- В настоящее время рынок земли коммерческого назначения в Москве представлен точечными участками, свободными от застройки, а также участками, которые находятся в процессе редевелопмента.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.

- Рынок земельных участков Москвы в 2022 г., как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве на дату оценки, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 3,8 до 22,5 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС, право собственности НДС не облагается).

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценки";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 230 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 300 "Оценка для финансовой отчетности".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[27].

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например изменений в общем или специальном индексе цен[28].

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

[27] IFRS 1, п. 3.

[28] IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[29].

Основные средства[30] представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[31].

Балансовая стоимость[32] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[33] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[34].

Инвестиционное имущество[35] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[36].

[29] IAS 38, п. 8.

[30] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[31]Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

[32] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[33]IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[34] IAS 16 "Основные средства", п. 6

[35] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[36] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[37].

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости[38].

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[39].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[40]

Справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами, с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[41]

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[42]

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

[37] IAS 1, п. 7.

[38] П. 10.1 МСО 2020

[39] П. 30.1 МСО 2020

[40] П. 50.1 МСО 2020

[41] П. 50.2 МСО 2020

[42] П. 50.3 МСО 2020

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[43].

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[44].

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющихся на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды для арендодателей, принятая в стандарте (IFRS) 16 "Аренда", основывается на объеме, в котором договор аренды передает риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды могут быть связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономического использования базового актива и доходов от повышения стоимости или реализации ликвидационной стоимости[45].

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[46].

[43] IAS 16 "Основные средства", п. 37.

[44] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

[45] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

[46] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[47].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:[48]

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[49]:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды[50].

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета[51].

Если аренда включает земельные участки и здания как элементы арендуемого актива, арендодатель должен по отдельности определить классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды в соответствии с пунктами 62–66 и B53 - B54 стандарта IFRS 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" объектом финансовой или

[47] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

[48] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

[49] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

[50] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

[51] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

операционной аренды, важно учитывать, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования[52].

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[53]:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[54]:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

[52] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

[53] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[54] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[55].

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[56].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[57].

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

[55] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[56] IAS 16 "Основные средства", п. 57.

[57] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.5 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[58].

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[59].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[60].

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[61].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[62].

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;

[58] Фонд МСФО.

[59] IFRS 13, п. 2.

[60] IFRS 13, п. 3.

[61] IFRS 13, п. 11.

[62] IFRS 13, п. 15.

- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[63].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[64].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[65].

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[66]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[67].

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить

[63] IFRS 13, п. 16.

[64] IFRS 13, п. 27.

[65] IFRS 13, п. 32.

[66] IFRS 13, п. 38.

[67] МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[68].

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:[69]

- 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 (далее – договор на оценку) 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2021, №27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[70].

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России[71].

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно справедливой стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов

[68] МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

[69] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

[70] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

[71] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

6.6. Характеристика подходов к оценке

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[72].

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[73].

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[74].

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. 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;

2. 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[75].

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[76].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);

[72] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

[73] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

[74] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

[75] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

[76] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности[77]:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание, воспроизводство или замещение объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) в целях оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства оцениваемой недвижимости.

[77] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

Для оценки затрат на создание, воспроизводство или замещение улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[78].

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ[79].

В соответствии с указанными методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод[80] определения стоимости земли.

[78] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

[79] "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

[80] Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход —совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[81].

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[82]:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[83]:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 2 к Отчету.

В рамках сравнительного подхода Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т. ч.:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

К элементам сравнения относятся те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

[81] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

[82] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

[83] Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Применяя сравнительный подход, Оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[84].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[85]:

- 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).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[86].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[87]:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

[84] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

[85] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

[86] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

[87] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 2 к Отчету.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы — анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т. е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет пересчитывать будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов проводится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки производился сравнительным и доходным подходами с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод прямой капитализации. Для расчета справедливой стоимости прав на земельные участки использовались метод выделения и метод прямого сравнительного анализа продаж (в рамках метода выделения) в рамках сравнительного подхода

Согласно п. 1 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".

Также в соответствии с п. 2 ФСО V "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".

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости оцениваемых объектов — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице 6.1 представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке.

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов[88], что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[89], что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход при расчете справедливой стоимости объекта оценки не используется, так как его применение Исполнитель счел нецелесообразным по следующим причинам.

- Объектом оценки является встроенное помещение. Достоверно определить затраты на воспроизводство либо замещение объекта оценки не представляется возможным.
- Согласно п. 24, а) ФСО №7 "Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений"[90].
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом[91]. Можно говорить, что объект имеет незначительный износ, если срок его эксплуатации не превышает 10 лет. Срок эксплуатации здания, в котором находятся оцениваемые помещения превышает 10 лет. В связи с тем, что Исполнитель не располагает достоверной информацией для определения величины необходимых затрат на проведении ремонтных работ, а также, для расчета совокупного накопленного износа объекта оценки, применение затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод капитализации дохода	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ[92]. Описание методов приведено в Приложении 2.

[88] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №V)

[89] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №V)

[90] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", п. 24, а)

[91] "Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации", М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008 г., стр. 289.

[92] Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".
Распоряжение №1102-рот 10.04.2003 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки земельного участка

Метод	Обоснование применения
Сравнительный подход	
Метод выделения	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Применение связано с наличием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок. На рынке присутствует информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
Метод сравнения продаж (как элемент метода выделения)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение данного метода связано с тем, что он опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование метода прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной ее статистической зависимости от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода определялась совокупная справедливая стоимость всех оцениваемых объектов, поскольку объекты являются помещениями бизнес-центра "Домников" и составляют его большую часть. Далее стоимость распределялась пообъектно прямопропорционально балансовой стоимости оцениваемых объектов. При этом совокупная площадь объектов определялась без учета доли в праве собственности на помещение с кадастровым номером 77:01:0003040:5090 и составила 80 893,0 кв. м.

Расчет стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, был реализован с применением метода выделения.

Алгоритм реализации метода выделения:

Этап 1. Анализ рынка объектов коммерческой недвижимости:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество (отдельно стоящие здания с земельными участками);
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Этап 2. Определение элементов сравнения для оцениваемого единого объекта недвижимости:

- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение стоимости объектов-аналогов, а также

последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемым единым объектом и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение стоимости замещения зданий объектов-аналогов:

- определение себестоимости строительства аналогичных зданий;
- определение коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя;
- определение совокупного износа.

Этап 5. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог.

Этап 6. Определение стоимости права аренды оцениваемого земельного участка, приходящегося на объект капитального строительства.

7.2. Определение стоимости оцениваемых помещений в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы[93], к которому принадлежит объект оценки, за декабрь 2022 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.3). В качестве объектов-аналогов признаются офисные помещения и здания.

Примечание. Определение справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Красносельский, ул. Маши Порываевой, д. 34, производится по их совокупной площади единым пулом по следующим далее причинам.

В соответствии с п. 14 МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости": "Представляет ли собой актив или обязательство отдельный актив или обязательство, группу активов, группу обязательств или группу активов и обязательств для целей признания или для целей раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для данного актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает его оценку по справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных настоящим МСФО."

Поскольку стандартами МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и МСФО (IAS) 40 "Инвестиционная недвижимость" не определена единица учета объектов недвижимости, компания должна самостоятельно определить соответствующую единицу учета, сформировав профессиональное суждение, и закрепить его в Учетной политике и последовательно использовать для целей составления финансовой отчетности.

Помимо этого, поскольку оцениваемое имущество сдано в аренду, данное имущество в соответствии с п. 5 МСФО 40 "Инвестиционная недвижимость" попадает под определение "инвестиционное имущество" (недвижимость (земля, или здание (либо часть здания), или то и другое), удерживаемая (собственником или же арендатором на правах финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, или с целью получения выгоды от прироста стоимости, или того и другого, но не для: (a) использования в производстве или поставке товаров или услуг либо в административных целях; или(b) продажи в ходе обычной деятельности.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 11 предложений по продаже зданий/нежилых помещений, расположенных в районах ЦАО г. Москвы (Таблица 5.8). Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми помещениями по ценообразующим параметрам: местоположение, общая площадь. Анализ всей выборки (Таблица 7.2)

[93] Информационные интернет-порталы www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.

и подобранные объекты-аналоги (Таблица 7.3), которые используются в расчетах при определении рыночной стоимости, представлены в таблицах ниже.

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объекта недвижимости — 1 кв. м общей площади для помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ на рынке недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены следующие элементы сравнения (Таблица 7.1).

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости
• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
• Условия продажи (предложения)
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
• Период между датами сделок (предложений) и оценки
• Характеристики месторасположения объекта недвижимости
• Удаленность от метро
• Линия домов
• Класс объекта недвижимости
• Тип объекта недвижимости
• Общая площадь объекта недвижимости
• Наличие (отсутствие) подземного паркинга
• Транспортная доступность
• Инфраструктура
• Наличие (отсутствие) коммуникаций
• Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице ниже.

Таблица 7.2. Анализ предложений продажи

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник	
1	г. Москва, 3-й Павловский переулок, д. 2	16 676,6	3 969 030 800	238 000	https://fortexgroup.ru/bc/ina/prodazha-ofisa/16794-241951/	Используется в расчете
2	г. Москва, ул. Рочдельская, д. 20	12 291,5	3 625 992 500	295 000	https://fortexgroup.ru/bc/rochdel-tsentr/prodazha-ofisa/12292-279860/	Используется в расчете
3	г. Москва, Смоленский бул., д. 13С2-5	20 183,0	7 064 050 000	350 000	https://fortexgroup.ru/bc/smolenskiy-13/prodazha-ofisa/20270-233197/#type=po|map=	Используется в расчете
4	г. Москва, Лесная ул., д. 6	13 962,8	4 188 840 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/281314041/	Используется в расчете
5	г. Москва, Ленинградский просп., вл. 34	11 785,0	4 006 900 000	340 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/281404779/	Объект не достроен, не используется в расчете
6	г. Москва, Бумажный проезд, д. 19С1	13 888,0	3 541 440 000	255 000	https://fortexgroup.ru/bc/stone-towers/prodazha-ofisa/13888-306870/#type=po|map=	Объект не достроен, не используется в расчете
7	г. Москва, Басманный туп., д. 6АС1	14 520,0	3 250 000 000	223 829	https://www.cian.ru/sale/commercial/244150396/	Объект отличается типом паркинга, не используется в расчете
8	г. Москва, Костомаровский пер., д. 11С1	15 599,9	5 303 966 000	340 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/270616413/	Объект не достроен, не используется в расчете
9	г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	12 600,0	2 072 003 694	164 445	https://www.cian.ru/sale/commercial/273383352/	Предлагается доля в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, не используется в расчете
10	г. Москва, ул. Знаменка, д. 7С3	23 053,0	10 268 593 130	445 434	https://www.cian.ru/sale/commercial/279285868/	Объект расположен внутри Садового кольца, не используется в расчете
11	г. Москва, Большая Андроньевская ул., д. 17	16 159,0	2 027 172 346	125 452	https://www.cian.ru/sale/commercial/281316655/	Объект имеет в своем составе 6 зданий и отличается типом паркинга, не используется в расчете

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

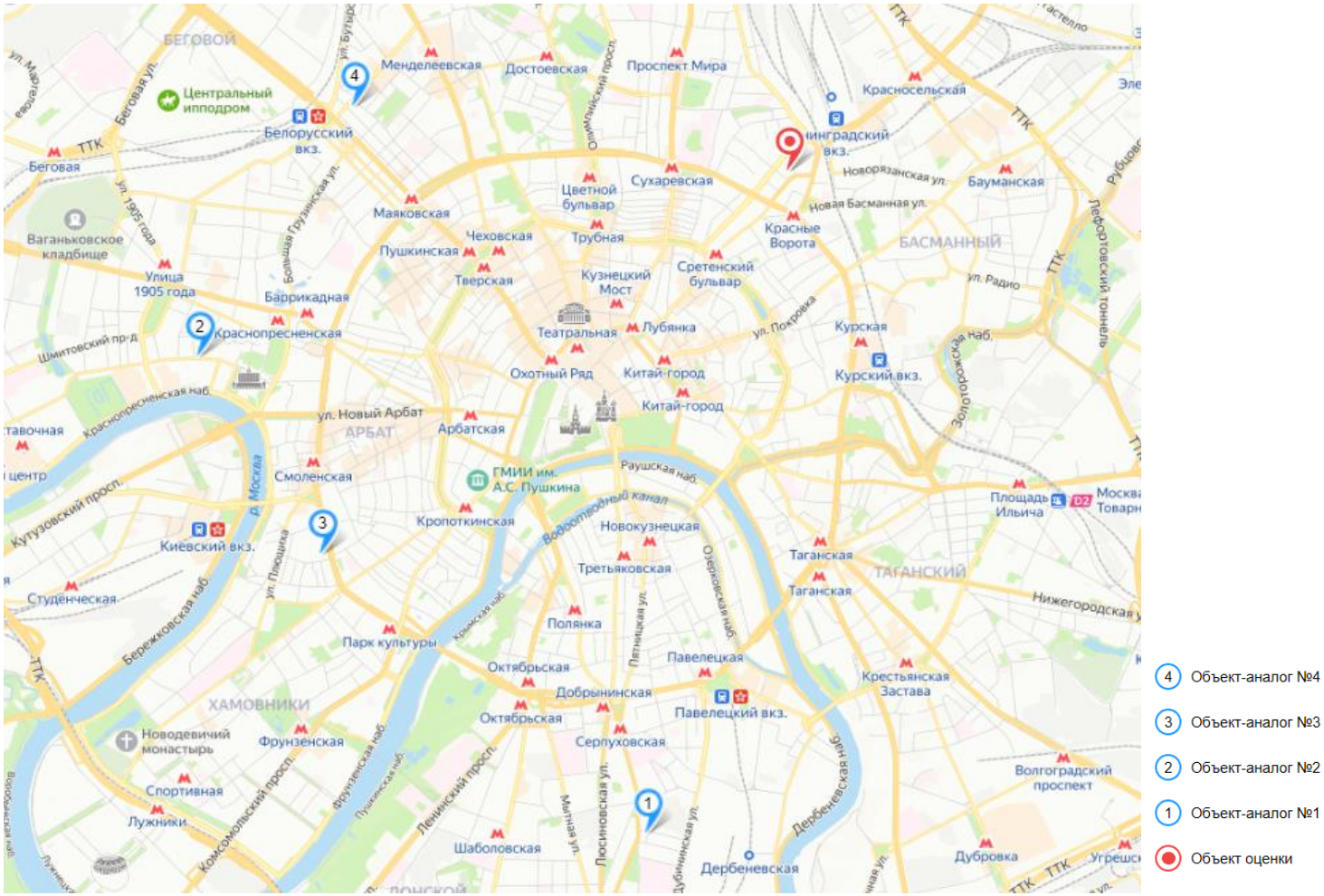
Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Вид объекта недвижимости	Помещение	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
2	Тип объекта недвижимости	Встроенные помещения, образующие собой большую часть здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
3	Краткое описание объекта недвижимости	Офисные помещения бизнес-центра "Домников" общей площадью 80 893 кв. м	Бизнес-центр класса А, общей площадью 16 676,6 кв. м, цена предложения 3 969 030 800 руб. с НДС	Бизнес-центр класса А общей площадью 12 291,5 кв. м, цена предложения 3 625 992 500 руб. с НДС	Бизнес-центр класса А общей площадью 20 183 кв. м, цена предложения 7 064 050 000 руб. с НДС	Бизнес-центр класса В+ общей площадью 13 962,8 кв. м, цена предложения 4 188 900 000 руб. с НДС
4	Фотография объекта недвижимости					
5	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
6	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34	г. Москва, 3- й Павловский переулок, д. 2	г. Москва, ул. Рочдельская, д. 20	г. Москва, Смоленский бул., д. 13, стр. 2-5	г. Москва, Лесная ул., д. 6
		ЦАО, р-н Красносельский	ЮАО, р- Даниловский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Тверской
		м. "Красные Ворота"	м. "Серпуховская", м. "Тульская"	м. "Краснопресненская"	м. "Парк Культуры"	м. "Белорусская"
10	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия
12	Класс объекта недвижимости	А	А	А	А	В+
13	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	80 893,00	16 676,60	12 291,50	20 183,00	13 962,80
14	Подземный паркинг	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
18	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Без отделки	Улучшенная

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
19	Цена предложения (с НДС), руб.	-	3 969 030 800	3 625 992 500	7 064 050 000	4 188 840 000
20	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	238 000	295 000	350 000	300 000
21	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/ina/prodazha-ofisa/16794-241951/, т. +7 495 255 09 65	Информационный портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/rochdel-tsentr/prodazha-ofisa/12292-279860/, т. +7 495 255 09 65	Информационный портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/smolenskiy-13/prodazha-ofisa/20270-233197/#type=po|map=, т. +7 495 255 09 66	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/281314041/, т. +7 964 559-71-27

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: http://maps.yandex.ru

7.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Сопоставление объектов-аналогов с объектами недвижимости по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0%.

Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки • Условия продажи (предложения) • Период между датами сделок (предложений) и оценки • Наличие (отсутствие) подземного паркинга • Транспортная доступность • Инфраструктура • Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица 7.5. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Характеристики месторасположения объекта недвижимости • Удаленность от метро • Линия домов • Класс объекта недвижимости • Тип объекта недвижимости • Общая площадь объекта недвижимости • Состояние/уровень отделки	• Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Корректировка на характеристики месторасположения • Корректировка на удаленность от метро • Корректировка на линию домов • Корректировка на класс объекта недвижимости • Корректировка на тип объекта недвижимости • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости • Корректировка на состояние/уровень отделки	Таблица 7.23

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости объекта оценки

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок коммерческой 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 различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

В рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной максимальному значению **- 10,80%** учитывая влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами.

Таблица 7.6. Расчет корректировки на результаты возможного торга

Наименование	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Продажа офисной недвижимости	-6,80%	-3,00%	-10,80%
Среднее значение (%)	**-6,80%**	**-3,00%**	**-10,80%**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

Цена предложения недвижимости зависит от его местоположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение была определена на основании данных портала https://cian.ru/ о средних арендных ставках на офисные помещения в зависимости от станции метро.

Величина корректировки на местоположение объекта оценки (**$К_{мп}$**) рассчитывается по следующей формуле:

$$К_{мп} = ((Ст.ар._{об.оц.} / Ст.ар._{об.ан.}) - 1) * 100\%,$$

где:

$Ст.ар._{об.оц.}$ — среднеарифметическая ставка аренды объектов недвижимого имущества, расположенных в районе станции метрополитена объекта оценки;

$Ст.ар._{об.ан.}$ — среднеарифметическая ставка аренды объектов недвижимого имущества, расположенных в районе станции метрополитена объекта-аналога.

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Таблица 7.7. Расчет корректировки на местоположение

Метро	Ставка аренды руб./кв. м/год	Корректировка, %
м. "Красные Ворота"	26 082	0,00%
м. "Серпуховская", м. "Тульская"	23 585	10,59%
м. "Краснопресненская"	30 916	-15,64%
м. "Смоленская"	35 000	-25,48%
м. "Белорусская"	29 047	-10,21%

Источник: https://www.cian.ru/, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на местоположение. Расчет корректировки на местоположение по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.8. Результаты расчета корректировки на местоположение

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34	г. Москва, 3- й Павловский пер., д. 2	г. Москва, ул. Рочдельская, д. 20	г. Москва, Смоленский бул., д. 13, стр. 2-5	г. Москва, Лесная ул., д. 6
	ЦАО, р-н Красносельский	ЮАО, р-н Даниловский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Тверской
	м. "Красные Ворота"	м. "Серпуховская", м. "Тульская"	м. "Краснопресненская"	м. "Смоленская"	м. "Белорусская"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	**10,59%**	**-15,64%**	**-25,48%**	**-10,21%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Чем ближе доступность к объекту коммерческой недвижимости от метро, тем выше его коммерческая привлекательность и, как следствие, его стоимость. Корректировка на удаленность от метро вносится, если расстояние до метро объекта оценки значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на удаленность.

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных в экономическом научном журнале "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н. К. Величина данной корректировки для объектов, расположенных максимум в 15 минутах пешком от станций метро, составляет от -10,00% до 11,11%, в случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$К_{метро} = 0,90 – (0,005 \times Т_{дм}),$$

где:

$К_{метро}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;

$Т_{дм}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут[94].

Таблица 7.9. Коэффициенты стоимости офисной недвижимости в зависимости от удаленности от станции метро

Расстояние до станции метро пешком, мин.	Коэффициент
до 5 мин. пешком	1,00
от 5 до 10 мин. пешком	0,95
от 10 до 15 мин. пешком	0,90
от 15 мин. пешком	Кум = 0,90 - (0,005 х Тдм)
от 15 до 20 мин. пешком	0,875
от 20 до 25 мин. пешком	0,850
от 25 до 30 мин. пешком	0,825
от 30 до 35 мин. пешком	0,800

Источник: http://www.esm-invest.com/ru/location-for-Moscow-2020

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.10. Величина корректировки на удаленность от метро

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком	от 30 до 35 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%	17,65%	21,21%	25,00%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%	15,15%	18,75%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%	9,09%	12,50%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%	6,06%	9,38%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%	0,00%	3,03%	6,25%
от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%	-13,16%	-8,33%	-5,71%	-2,94%	0,00%	3,13%
от 30 до 35 мин. пешком	-20,00%	-15,79%	-11,11%	-8,57%	-5,88%	-3,03%	0,00%

Источник: http://www.esm-invest.com/ru/location-for-Moscow-2020; расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро. Расчет корректировки на удаленность от метро по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

[94] Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таблица 7.11. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	**-**	**5,56%**	**5,56%**	**5,56%**	**-5,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости на местоположение по отношению к красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений недвижимости, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию". Коммерческая недвижимость, расположенная на первой линии домов (красной линии), имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоит дороже.

Корректировка на линию домов была введена на основании данных аналитического агентства СтатРиелт.

Таблица 7.12. Корректирующие коэффициенты и расчет корректировки на линию домов

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисные и другие общественные помещения и здания с земельным участком	0,82	0,92	0,87
Объект оценки на 1 линии			**14,94%**
Объект оценки на 2 линии			**-13,00%**
Объект оценки 1-я линия, объект-аналог на 1 линии второстепенной улицы			**8,70%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2953-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Примечание. Понятие "красная линия", используемое в приведенном Источнике, является обобщенным понятием, поскольку привлекательность улиц отличается для объектов, расположенных на улицах различной категории: магистральной улице и на улице местного значения (второстепенной улице).

Привлекательность складывается из следующих составляющих:

- пешеходная доступность (доступность объекта для потенциальных посетителей-пешеходов, интенсивность естественных пешеходных потоков, транспортная пешеходная инфраструктура, наличие труднопреодолимых препятствий (реки, захламленные пустыри, огороженные промзоны, лесополосы, заброшенные парки и пр.);
- транспортная доступность и удобство доступа к объекту на личном и общественном транспорте (развитость транспортной инфраструктуры, наличие и популярность маршрутов общественного транспорта, интенсивность и структура автомобильного потока, наличие физических и иных препятствий на пути потока автотранспорта (пробки на дорогах, удобство подъездных путей, возможности для организации парковки и пр.);
- визуальная доступность участка (видимость объекта для пешеходов и автомобилистов, необходимость организации системы внешней навигации).

Магистральные улицы обладают более высокой автомобильной, транспортной и пешеходной доступностью по сравнению с улицами и дорогами местного значения (второстепенными улицами): многополосные автомобильные дороги, развитая транспортная сеть, удобства пешеходного доступа, хорошая визуализация участка расположения объекта.

Таким образом, коммерческий потенциал помещений, расположенных на "красной линии" магистральных и второстепенных улиц, будет отличаться.

В связи с этим Исполнитель использовал разные корректирующие коэффициенты: для объектов на 1 линии корректирующий коэффициент равен 1, для объектов на 2 линии – среднее значение (0,87), для объектов на 1 линии (второстепенной улицы) – верхнее значение (0,92).

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию домов.

Таблица 7.13. Расчет корректировки на линию домов для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)		**0,00%**	**8,70%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на класс объекта недвижимости

Величина данной корректировки определялась на основании аналитических данных о величине арендной ставки офисных помещений различного класса. Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса представлены в таблице ниже.

Таблица 7.14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса объекта недвижимости

Источник информации	Средние запрашиваемые ставки аренды на конец 3 кв. 2022 г., руб./кв. м/год, без НДС и ЭР		Корректировка на класс объекта (объект оценки класса "В+")	Корректировка на класс объекта (объект оценки класса "А")
	Класс "А"	Класс "В+"		
https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-3-kvartal-2022	26 000,00	21 400,00	-17,69%	21,50%
https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html	34 115,00	24 351,00	-28,62%	40,10%
Среднее значение			**-23,16%**	**30,80%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на класс. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.15. Расчет корректировки на класс объекта

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Класс объекта недвижимости	А	А	А	А	В+
Корректировка на класс объекта недвижимости (%)	—	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**30,80%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Корректировка на тип объекта недвижимости вводилась на основании данных, представленных аналитическим агентством СтатРиелт.[95]

[95] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2957-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Таблица 7.16. Величина корректировки на тип объекта недвижимости для г. Москвы

Объект оценки/Объект-аналог	Коэффициент	Отдельно стоящее здание	Пристроенное здание	Встроенное помещение
Отдельно стоящее здание	1	0,00%	3,09%	7,53%
Пристроенное здание	0,97	-3,00%	0,00%	4,30%
Встроенное помещение	0,93	-7,00%	-4,12%	0,00%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2957-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на тип объекта недвижимости. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.17. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Встроенные помещения, образующие собой большую часть здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		**-7,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта оценки отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

Корректировка на общую площадь оцениваемого объекта была рассчитана на основании данных, представленных на портале СтатРиелт.

Величина корректировки на площадь представлена в таблицах ниже. Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости.

Таблица 7.18. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	К торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,19	0,631

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2952-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости. Расчет корректировки на площадь по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.19. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая, кв. м	80 893,00	16 676,60	12 291,50	20 183,00	13 962,80
Корректировка на площадь, %		**-25,92%**	**-30,09%**	**-23,19%**	**-28,38%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал корректирующие коэффициенты на качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений, приведенные на портале СтатРиелт.

Таблица 7.20. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости в зависимости от качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

№		Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,94	0,87
2	Простая отделка	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	Улучшенная отделка	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	Высококачественная отделка	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	Дополнительная наружная отделка	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,15	1,08

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2966-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Таблица 7.21. Величина корректировки на состояние/уровень отделки

Состояние / уровень отделки	Без отделки	Стандартная	Улучшенная	Высококачественная
Без отделки	0,00%	-13,00%	-17,92%	-24,35%
Стандартная	14,94%	0,00%	-5,66%	-13,04%
Улучшенная	21,84%	6,00%	0,00%	-7,83%
Высококачественная	32,18%	15,00%	8,49%	0,00%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состояние/уровень отделки. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.22. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог4
Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Без отделки	Улучшенная
Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**21,84%**	**0,00%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

7.2.4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель провел расчет величины справедливой стоимости.

Справедливая стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина скорректированных цен объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между объектом оценки и объектами-аналогами. Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения базового объекта оценки (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.
- определяется стоимость единицы измерения каждого помещения путем корректировки полученной стоимости базового помещения, затем производится расчет каждого помещения путем умножения стоимости единицы оцениваемых помещений на их площадь.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета справедливой стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.23).

Расчет стоимости прав на объект оценки и пообъектное распределение справедливой стоимости (прямопропорционально балансовой стоимости) в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 7.24).

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки без учета НДС (20%) в рамках сравнительного подхода составляет:

12 008 008 616 (Двенадцать миллиардов восемь миллионов восемь тысяч шестьсот шестнадцать) руб.

Таблица 7.23. Расчет справедливой стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Вид объекта недвижимости	Помещение	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	238 000	295 000	350 000	300 000
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	238 000	295 000	350 000	300 000
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	238 000	295 000	350 000	300 000
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	238 000	295 000	350 000	300 000
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	212 296	263 140	312 200	267 600
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	212 296	263 140	312 200	267 600
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34	г. Москва, 3- й Павловский переулок, д. 2	г. Москва, ул. Рочдельская, д. 20	г. Москва, Смоленский бул., д. 13, стр. 2-5	г. Москва, Лесная ул., д. 6
		ЦАО, р-н Красносельский	ЮАО, р- Даниловский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Тверской
		м. "Красные Ворота"	м. "Серпуховская", м. "Тульская"	м. "Краснопресненская"	м. "Смоленская"	м. "Белорусская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	10,59%	-15,64%	-25,48%	-10,21%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	234 772	221 996	232 651	240 284
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	5,56%	5,56%	5,56%	-5,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	247 815	234 329	245 577	228 270
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)		0,00%	8,70%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		247 815	254 705	245 577	228 270

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Класс объекта недвижимости	А	А	А	А	В+
	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	30,80%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		247 815	254 705	245 577	298 569
12	Тип объекта недвижимости	Встроенные помещения, образующие собой большую часть здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		230 468	236 876	228 386	277 669
13	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	80 893,00	16 676,60	12 291,50	20 183,00	13 962,80
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-25,92%	-30,09%	-23,19%	-28,38%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	170 729	165 593	175 434	198 870
14	Наличие (отсутствие) подземного паркинга	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) подземного паркинга (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	170 729	165 593	175 434	198 870
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	170 729	165 593	175 434	198 870
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	170 729	165 593	175 434	198 870
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	170 729	165 593	175 434	198 870
18	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Без отделки	Улучшенная
	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0,00%	0,00%	21,84%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	170 729	165 593	213 747	198 870
19	Сумма абсолютных величин корректировок	-	59,86%	77,78%	93,86%	92,18%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,67	1,29	1,07	1,08
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	32,71%	25,18%	20,86%	21,24%
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					184 390
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м						**184 390**
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						80 893
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.						**14 915 847 524**
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						**12 429 872 937**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.24. Расчет справедливой стоимости объекта оценки и пообъектное распределение стоимости в рамках сравнительного подхода

	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Доля в праве	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Балансовая стоимость, руб.	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб., без НДС (без учета доли в праве в части помещений)	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб., без НДС (с учетом доли в праве)
1	Доля в праве общей долевой собственности на помещения, общая площадь которых 8 282,6 кв. м, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения; кадастровый номер: 77:01:0003040:5090	8 282,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Доля в праве общей долевой собственности 726 104/ 1 184 692	726 104/ 1 184 692	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018-267 от 18.12.2018 г.	77:01:0003040:5090	221 508 603,39	1 089 821 990	667 957 669
2	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 316,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5097 г.	316,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	1	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018-9088 от 18.12.2018 г.	77:01:0003040:5097	14 812 871,66	44 668 113	44 668 113
3	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 67,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5096	67,80	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	1	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018-9443 от 18.12.2018 г.	77:01:0003040:5096	3 172 181,61	9 565 692	9 565 692
4	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 72 226 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: №77:08:0003040:5098	72 226,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	1	Выписка из ЕГРН б/н от 10.10.2022 г.	77:01:0003040:5098	3 583 255 449,21	10 805 282 142	10 805 282 142
5	Право аренды земельного участка площадью 13 593 кв. м, адрес участка: г. Москва, ул. Маши Порываевой, вл. 34. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 77:01:0003040:4. Доля в праве 8 331/13 593.	13 593,00	ЗАО УК "РВМ Капитал" ДУ ЗПИФН "РВМ Мегаполис"	Право долгосрочной аренды	8 331/ 13 593	Договор аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 08.08.2011 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 02.10.2012 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 27.02.2017 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994	77:01:0003040:4	-	480 535 000	480 535 000
Итого		**80 893,00**						**3 822 749 105,87**	**12 429 872 937**	**12 008 008 616**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Примечание. Для расчета доли в праве общей долевой собственности (726 104/1 184 692) на помещение с кадастровым №77:01:0003040:5090 рассчитывалась стоимость без учета доли прямопропорционально балансовой стоимости с умножением на обратное значение доли в праве.

7.3. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Расчет стоимости права аренды земельного участка был реализован с применением метода выделения. Обоснование выбора метода распределения представлено в п. 6.7 Отчета.

Алгоритм реализации метода выделения приведен в п. 7.1 Отчета.

7.3.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

В процессе реализации 1-го и 2-го этапов Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы сети Интернет: www.arendator.ru, www.avito.ru, www.zdanie.info, www.cian.ru и др.

В качестве объектов недвижимости при определении доли земельного участка в общей стоимости объекта признаются административные отдельно стоящие здания (особняки), расположенные в пределах ЦАО г. Москвы.

Рассматриваемые районы являются историческим центром города. Исполнитель не смог найти на рынке земельных участков, выставленных на продажу и имеющих сопоставимое с объектом оценки местоположение. Центральные районы г. Москвы плотно застроены. Изменение функционального назначения зданий происходит только при проведении реконструкции.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже объектов офисной недвижимости, выставленных на продажу в декабре 2022 г. На основе анализа Исполнитель выявил наиболее сопоставимые объекты, из числа которых была составлена выборка объектов, используемых для определения доли земельного участка в общей стоимости объекта (Таблица 7.25).

7.3.2. Этап 2. Определение элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения для ЕОН:

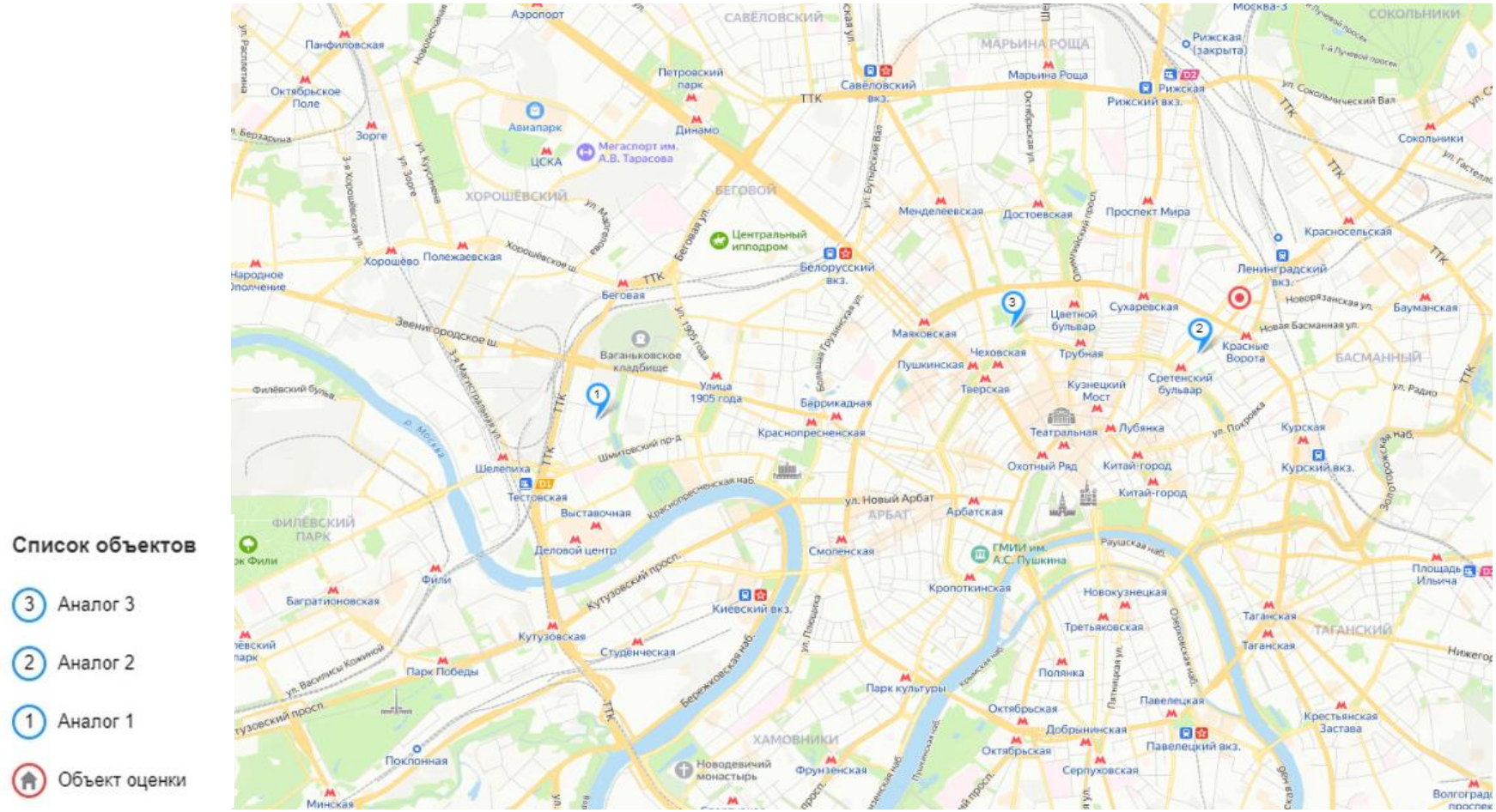
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения;
- удаленность от станции метро;
- интенсивность трафика;
- общая площадь здания;
- год постройки;
- год последней реконструкции.

Таблица 7.25. Выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Фотография объекта	Год постройки	Год проведения реконструкции	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС (20%), руб.	Источник информации
1	г. Москва, ул. Литвина-Седого, д. 5А	Нежилое здание административного назначения с кадастровым №77:01:0004039:1053 общей площадью 1 372,9 кв. м на земельном участке общей площадью 1 300,0 с кадастровым №77:01:0004039:29 (участок в аренде). Здание 1954 года постройки, реконструкция в 2002 году. Цена продажи составляет 349 999 997 руб. УСН		1954	2002	1 372,90	1 300,00	349 999 997	Информационный портал ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/281263902/, т. +7 909 693-80-25
2	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 40С1	Нежилое здание административного назначения с кадастровым №77:01:0001083:1055 общей площадью 1 919,3 кв. м на земельном участке общей площадью 938,0 с кадастровым №77:01:0001083:1001 (участок в собственности). Здание 1917 года постройки, полная реконструкция в 2008 году. Цена продажи составляет 408 млн. руб. с НДС		1917	2008	1 919,3	938,0	408 000 000	Информационный портал ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/278624507/, +7 985 711-14-64
3	г. Москва, Успенский пер., д. 16с1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 668,1 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1033 на земельном участке общей площадью 1 153 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1754 (участок в собственности). Здание 1952 года постройки, полная реконструкция в 2015 году. Цена продажи составляет 480 000 779 руб. с НДС		1952	2015	1 668,1	1 153,0	480 000 779	Информационный портал ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/281071121/, т. +7 968 472-02-51

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: www.maps.yandex.ru

7.3.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя. Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке земельных участков. Данная тенденция учитывается путем применения понижающей корректировки к ценам предложений объектов-аналогов.

Описание корректировок, применяемых при расчете стоимости земельных участок, приходящихся на объекты-аналоги, в рамках сравнительного подхода

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Поскольку в рамках определения справедливой стоимости земельного участка методом выделения корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) применяется к ценам единого объекта недвижимости, то значение данной корректировки было принято для сегмента продажи офисной недвижимости.

Описание корректировки на торг приведено в Таблица 7.6 настоящего отчета.

7.3.4. Этап 4. Определение стоимости замещения зданий

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял себестоимость строительства аналогичных зданий на основании Укрупненных нормативов цен строительства НЦС 81-02-02-2022 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 марта 2022 г. [96] Данные опубликованы по состоянию на январь 2022 г., соответственно Исполнителем стоимость строительства была проиндексирована на дату оценки через рост инфляции. Расчет себестоимости строительства представлен в таблице ниже (Таблица 7.26).

Таблица 7.26. Коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
01.01.2022	1,0000
23.12.2022	1,1474
Корректирующий коэффициент	**1,1474**

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 119, Табл.2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2022 г.

[96] https://stroi.mos.ru/uploads/media/file/0002/44/c24fd247bfd50f663195e346dbb5287efd028024.pdf

Таблица 7.27. Расчет себестоимости строительства[97]

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 1 850 кв. м	Офисная недвижимость на 9 450 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2022 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	62 190	46 480	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2022 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 марта 2022 г. (https://stroi.mos.ru/uploads/media/file/0002/44/c24fd247bfd50f663195e346dbb5287efd028024.pdf)
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,060	1,060	п. 26 https://stroi.mos.ru/uploads/media/file/0002/44/c24fd247bfd50f663195e346dbb5287efd028024.pdf
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве		1,1474	1,1474	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московской области	руб./кв. м без НДС	75 640	56 532	
Региональный коэффициент			1,0400	п. 27, Таблица 1 https://stroi.mos.ru/uploads/media/file/0002/44/c24fd247bfd50f663195e346dbb5287efd028024.pdf
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м без НДС	78 665	58 794	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	**руб./кв. м с НДС**	**94 399**	**70 552**	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства объектов-аналогов принята на уровне — 94 399 руб. за 1 кв. м с учетом НДС (20%). Данная величина включает в себя стоимость строительства объекта, подведение коммуникаций и другой инженерии, внешнюю отделку здания и внутреннюю отделку помещений.

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя ($П_п$) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[98].

Прибыль предпринимателя ($П_п$) должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как, помимо этого, инвестор должен также получать премию по завершении строительства (например, при продаже объекта) за отвлечение своих средств на реализацию Проекта.

При определении затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений[99].

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисных объектов определялась на основании Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №31) под

[97] **Примечание.** Оцениваемые помещения из состава объекта оценки находятся в высококлассных бизнес-центрах. Для расчета справедливой стоимости оцениваемых земельных участков были подобраны небольшие административные здания. На основании данных фактов расчет себестоимости строительства определялся по разным источникам для разного типа зданий.

[98] Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. — СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997. — С. 151

[99] Распоряжение Минимущества №568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков".

редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г. Использовано значение для офисов класса "В", расположенных в центре и на основных магистралях.

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет **60,00%, или 1,60 в долях.**

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял величину совокупного износа выбранных объектов.

Объектам недвижимости уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, следовательно, необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.[100]

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

В рамках данного Отчета величина физического износа здания определялась методом срока полезной жизни по следующей формуле:

$$\mathbf{И_ф = ХВ/СПЖ*100\%,}$$

где:

$И_ф$ — физический износ, %;

ХВ — хронологический возраст объекта (период от ввода объекта в эксплуатацию/проведения полной реконструкции до даты оценки), лет;

СПЖ — срок полезной жизни объекта, лет.

Срок полезной жизни выбранных объектов составляет 81 год[101].

Функциональное устаревание (износ) — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.[102]

У объектов недвижимого имущества конструктивно-планировочные решения и технические характеристики отвечают функциональному назначению и признаки функционального (морального) износа отсутствуют.

Экономическое устаревание (или внешний износ) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

У объектов недвижимого имущества отсутствуют признаки внешнего (экономического) износа.

[100] Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

[101] Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США)". Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

[102] Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2017 г. (стр. 392).

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\mathbf{СИ = 1 – (1 – И_{физ}) \times (1 – И_{функ}) \times (1 – И_{экон}),}$$

где:

$И_{физ}$ — физический износ;

$И_{функ}$ — функциональный износ;

$И_{экон}$ — экономический (внешний) износ.

Таким образом, величина совокупного износа составляет:

- для аналога №1–24,69%;
- для аналога №2–17,28%;
- для аналога №3–8,64%.

Исполнитель определял затраты на замещение здания по следующей формуле:

$$\mathbf{ЗЗ = П_{общ} \times С_{стр} \times (1+К_{ПР}) \times (1 – И),}$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение;

$П_{общ}$ — общая площадь объекта;

$С_{стр}$ — себестоимость строительства;

$К_{ПР}$ — прибыль предпринимателя;

И — величина совокупного износа.

7.3.5. Этап 5. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог

В процессе реализации 5-го этапа Исполнитель определяет стоимость земельных участков, приходящихся на подобранные объекты аналоги, путем вычитания затрат на замещение здания из общей стоимости единого объекта по следующей формуле:

$$\mathbf{С_{зу} = С_{общ} – ЗЗ,}$$

где:

$С_{зу}$ — стоимость земельного участка;

$С_{общ}$ — стоимость единого объекта;

ЗЗ — затраты на замещение.

На основании произведенных выше расчетов Исполнитель определил удельную стоимость 1 сотки земельных участков, относящихся к объектам-аналогам. Расчет приведен в таблице ниже (Таблица 7.28).

7.3.6. Этап 6. Определение стоимости права аренды оцениваемого земельного участка, приходящегося на объект капитального строительства

В процессе реализации 6-го этапа к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги, вводятся последовательные корректировки.

Стоимость оцениваемого земельного участка рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. Земельные участки объектов-аналогов используются в качестве аналогов для оцениваемого земельного участка, а в качестве цены предложения выступает удельная стоимость, полученная в рамках метода выделения.

Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)[103];
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- пешеходный и автомобильный трафик;
- категория земель;
- разрешенное использование земельного участка;
- рельеф;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций.

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены ниже:

- состав передаваемых прав на объект;
- местоположение объекта недвижимости;
- удаленность от метро;
- линия домов;
- площадь земельного участка.

[103] Данная корректировка учитывается для каждого единого объекта недвижимости (объекта-аналога) в рамках метода выделения (Таблица 7.26).

Таблица 7.28. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам

№ п/п	Местоположение	Цена предложения с НДС (20%), руб.	Корректировка на торг, %	Скорректированная цена предложения с НДС (20%), руб.	Себестоимость строительства здания с НДС, руб./кв. м	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (КПР), в долях	Величина совокупного износа, %
1	г. Москва, ул. Литвина-Седого, д. 5А	349 999 997	-10,80%	312 199 997	94 399	1,60	24,69%
2	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 40С1	408 000 000	-10,80%	363 936 000	94 399	1,60	17,28%
3	г. Москва, Успенский пер., д. 16с1	480 000 779	-10,80%	428 160 695	94 399	1,60	8,64%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.28. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам (окончание)

№ п/п	Местоположение	Рыночная стоимость затрат на строительство здания, руб./кв. м	Затраты на строительство без учета стоимости земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб./сотка
1	г. Москва, ул. Литвина-Седого, д. 5А	113 744	156 159 682	156 040 315	12 003 101
2	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 40С1	124 932	239 782 698	124 153 302	13 235 960
3	г. Москва, Успенский пер., д. 16с1	137 985	230 172 788	197 987 907	17 171 544

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировки, используемые при определении стоимости права аренды земельного участка

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

По составу прав аналогичные земельные участки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды, аренда бывает долгосрочной и краткосрочной).

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании данных, представленных на портале СтатРиелт. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 7.29. Коэффициенты корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок для г. Москвы

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,74	0,96	0,86
Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	0,94
Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения или инженерной или транспортной инфраструктуры	0,79	0,99	0,90
Земли сельскохозяйственного назначения	0,64	0,88	0,76
Для других целей	0,69	0,95	0,82
Поправка на срок аренды земельного участка, с учетом назначения и использования:			
сроком аренды 49 лет:			
собственнику расположенных на участке зданий и сооружений,			
для размещения линейных объектов коммуникаций,			1
для сельскохозяйственного производства,			
для других целей			
сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства:			
с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством;	0,71	0,89	0,81
а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством.			
сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,81	0,94	0,88
сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,27	0,55	0,41

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2981-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

К расчету принималось среднее значение. Расчет корректировки на состав передаваемых прав представлен в таблице ниже.

Таблица 7.30. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Объект оценки/Объект-аналог	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Право собственности	0,00%	16,28%	43,55%
Право долгосрочной аренды	-14,00%	0,00%	23,46%
Право краткосрочной аренды	-30,34%	-19,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состав передаваемых прав. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.31. Расчет корректировки на состав передаваемых прав

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	**-**	**0,00%**	**-14,00%**	**-14,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Цена предложения недвижимости зависит от его местоположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение описана выше по тексту Отчета (Таблица 7.10).

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Таблица 7.32. Расчет корректировки на местоположение

Метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Значение корректировки относительно м. "Авиамоторная", %
м. "Красные Ворота"	26 082	0,00%
м. "Тургеневская", м. "Чистые пруды", м. "Сретенский бульвар"	27 540	-5,29%
м. "Пушкинская", м. "Чеховская", м. "Тверская"	34 000	-23,29%
м. "Тестовская", м. "Выставочная", м. "Шелепиха"	39 548	-34,05%

Источник: https://cian.ru/, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов аналогов была внесена корректировка на характеристики местоположения.

Таблица 7.33. Внесение корректировки на характеристики местоположения

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34	г. Москва, ул. Литвина- Седого, д. 5А	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 40С1	г. Москва, Успенский пер., д. 16с1
	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Тверской

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	м. "Красные Ворота"	м. "Тестовская", м. "Выставочная", м. "Шелепиха"	м. "Тургеневская", м. "Чистые пруды", м. "Сретенский бульвар"	м. "Пушкинская", м. "Чеховская", м. "Тверская"
Корректировка на местоположение, (%)	**-**	**-34,05%**	**-5,29%**	**-23,29%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность объекта от метро

Корректировка на удаленность объекта от метро описана выше (Таблица 7.10).

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро.

Таблица 7.34. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка	**-**	**8,57%**	**-5,00%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Корректировки справедливой стоимости земельных участков на местоположение по отношению к красной линии — коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков , расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала) или на первой линии домов улицы местного значения, к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию". Земельные участки, расположенная на первой линии домов (красной линии), имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоит дороже.

Корректировка на линию домов была рассчитана на основании данных, представленных на портале СтатРиелт. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.35. Исходные данные для расчета корректировки на линию домов

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,84	0,95	0,89

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2972-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Таблица 7.36. Величина корректировки на линию домов земельных участков

Параметр	1 линия	1-я линия второстепенной улицы	2 линия
1 линия	0,00%	5,26%	12,36%
1-я линия второстепенной улицы	-5,00%	0,00%	6,74%
2 линия	-11,00%	-6,32%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию домов. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.37. Расчет корректировки на линию домов для объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия домов	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы
Корректировка на линию домов, %	**-**	**12,36%**	**0,00%**	**5,26%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на площадь

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков, ниже, чем меньших по площади участков. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале СтатРиелт[104].

В соответствии с вышеуказанным источником, расчет корректировки на площадь можно выразить следующим образом:

$$K = (S_{оо}/S_{оа})^{n} - 1,$$

где:

$S_{оо}$ - площадь оцениваемого объекта;

$S_{оа}$ - площадь объекта аналога;

n - коэффициент торможения (на основании вышеуказанного источника соответствует значению -0,17.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.38. Расчет корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Общая площадь земельного участка, сот.	13 593,00	1 300,00	938,00	1 153,00
Корректировка на размер общей площади, %	**-**	**-32,90%**	**-36,52%**	**-34,26%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.3.7. Результаты определения стоимости права аренды земельного участка

Результаты реализации **8-го и 9-го этапов**, а именно введение последовательных корректировок к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги и определение стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объект оценки, представлены в таблице ниже (Таблица 7.39).

Стоимость права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

480 535 000 (Четыреста восемьдесят миллионов пятьсот тридцать пять тысяч) руб.

[104] Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda

Таблица 7.39. Расчет стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	13 235 960	17 171 544
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	-14,00%	-14,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 003 101	11 382 925	14 767 528
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34	г. Москва, ул. Литвина-Седого, д. 5А	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 40С1	г. Москва, Успенский пер., д. 16с1
		ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Тверской
		м. "Красные Ворота"	м. "Тестовская", м. "Выставочная", м. "Шелепиха"	м. "Тургеневская", м. "Чистые пруды", м. "Сретенский бульвар"	м. "Пушкинская", м. "Чеховская", м. "Тверская"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-34,05%	-5,29%	-23,29%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	7 916 074	10 780 300	11 328 431
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	8,57%	-5,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	8 594 594	10 241 285	11 328 431
10	Линия дома	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы
	Корректировка на линию домов, %	-	12,36%	0,00%	5,26%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	9 656 848	10 241 285	11 924 665
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	9 656 848	10 241 285	11 924 665
12	Разрешенный вид использования земельного участка	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для эксплуатации здания под административные цели	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (с НДС), руб./сотка	-	9 656 848	10 241 285	11 924 665
13	Площадь земельного участка, сот.	135,93	13,00	9,38	11,53
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-32,90%	-36,52%	-34,26%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 479 510	6 500 778	7 839 594
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 479 510	6 500 778	7 839 594
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 479 510	6 500 778	7 839 594
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 479 510	6 500 778	7 839 594
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 479 510	6 500 778	7 839 594
17	Показатель совокупной корректировки	-	87,88%	60,82%	76,81%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,1	1,6	1,3
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	27,9%	40,3%	31,9%
18	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				6 921 646
Стоимость 1 сот. права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					**6 921 646**
Площадь земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.					**83,31**
Стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					**576 642 000**
Стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС					**480 535 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование метода прямой капитализации в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества. Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

Этап 6. Определение справедливой стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода.

В рамках доходного подхода определялась совокупная справедливая стоимость всех оцениваемых объектов, поскольку объекты являются помещениями бизнес-центра "Домников" и составляют его большую часть. Далее стоимость распределялась пообъектно прямопропорционально балансовой стоимости оцениваемых объектов.

Величина стоимости объекта оценки определяется на основании доходов и расходов за период, равный 1 году.

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта оценки в аренду. Методика определения величины потенциального валового дохода приведена в Приложении 2 ("Основные методологические положения оценки") к данному Отчету.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[105].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1\text{ кв. м}},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

$C_{1\text{ кв. м}}$ — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

[105] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, оцениваемые объекты будут генерировать максимальный доход при их использовании по назначению – в качестве офисных помещений бизнес-центра.

Определение арендуемой площади

Арендопригодная площадь объекта оценки принималась на основании фактических данных, предоставленных Заказчиком (Таблица 3.6). Согласно предоставленным данным помещения площадью 41 024,94 кв. м по БТИ (46 685,96 кв. м по BOMA) и 319 машино-мест (4 885,07 кв. м по БТИ) сданы в аренду, помещения площадью 768,23 кв. м по БТИ (860,42 кв. м по BOMA) и 266 машино-мест остаются вакантными. Таким образом общая арендопригодная площадь объекта оценки составляет 41 793,17 кв. м по БТИ (47 546,38 кв. м по BOMA) и 585 машино-мест.

Определение величины арендной платы на основании действующих договоров аренды

На основании данных Заказчика оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам. На основании обработанной информации[106] Исполнитель пришел к выводу, что средневзвешенная ставка аренды по действующим договорам аренды помещений и машино-мест соответствует рыночным значениям. Определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия действующих договоров аренды.

Величина потенциального валового дохода (выручки) приведена в таблице выше (Таблица 3.6).

Потенциальный валовый доход рассчитывается путем перемножения арендопригодной площади на ставку аренды (методика приведена в Приложении 2 ("Основные методологические положения оценки") к данному Отчету).

Кроме того, арендаторы отдельно возмещают расходы за электроэнергию по факту потребления по арендуемым площадям, по данным Заказчика.

Величина расходов на электроэнергию принималась в соответствии с данными, представленными в таблице ниже (Таблица 8.6), и Справочником оценщика недвижимости-2019. "Операционные расходы для коммерческой недвижимости". Нижний Новгород, 2019 г., Лейфер Л.А.

В соответствии с данными таблицы ниже (Таблица 8.6) величина коммунальных платежей для офисных помещений класса А составляет 902,74 руб./кв. м/год (без учета НДС).

Структура коммунальных платежей и расчет стоимости каждой услуги отдельно представлен в таблице ниже.

Таблица 8.1. Состав коммунальных расходов поэлементно

Расходы	Величина для офисной недвижимости в составе АС, %	Величина для офисной недвижимости в составе типовых расходов арендатора, %	Величина для офисной недвижимости, руб.
Коммунальные платежи	**12,8%**	**100,0%**	**902,74**
Электричество	5,0%	39,1%	352,63
Водоснабжение и канализация	2,5%	19,5%	176,32
Отопление	5,3%	41,4%	373,79

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2019. "Операционные расходы для коммерческой недвижимости". Нижний Новгород, 2019 г., Лейфер Л.А., расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, возмещаются расходы за электроэнергию от площади 45 910,01[107] кв. м по БТИ, сданной в аренду. В рамках настоящего Отчета величина расходов за электроэнергию принята на уровне 352,63 руб./кв. м/год.

Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.12).

[106] Анализ рынка объекта оценки приведен в разделе 5 Отчета.

[107] Помещения площадью 41 024,94 кв. м по БТИ + помещения площадью 4 885,07 кв. м по БТИ (319 м/м), сданные в аренду

8.2.2. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Величина ДВД от объекта оценки, стоимость которого определяется в рамках доходного подхода, рассчитывается следующим образом:

$$ДВД = ПВД \times (1 - П_а) \times (1 - П_{нд}) + Д_{пр},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

$Д_{пр}$ — прочие доходы.

Потери арендной платы от недоиспользования площадей и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Определение величины недозагрузки

На основе анализа открытых источников Исполнителем был получен средний уровень недозагрузки бизнес-центров класса А. Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 8.2. Расчет величины недозагрузки офисных помещений

Источник	Офисы класс А	Офисы класс В+	Офисы класс В	Ссылка на источник информации
ILM	11,10%	8,40%	4,30%	https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-3-kvartal-2022
IPG.Estate	9,80%	6,90%		https://www.cre.ru/analytics/88804
IBC REAL ESTATE	12,70%	9,40%		https://www.cre.ru/analytics/88696
Bright Rich	12,60%	7,70%	6,90%	https://www.cre.ru/analytics/88470
Knight Frank	12,80%			https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2022
RICCI	16,10%	11,30%		https://www.cre.ru/analytics/88902
Среднее значение	**12,52%**	**8,74%**	**5,60%**	

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Текущий уровень недозагрузки составляет 1,81%, что ниже рыночного значения недозагрузки. На основании данного факта Исполнитель не дозагружал вакантные площади при определении действительного валового дохода.

На основании мониторинга рынка, ретроспективных данных и действующих договоров аренды, Исполнитель принимает потери от действующих договоров аренды равными 0,0%, в том числе и для возмещаемых коммунальных расходов.

Расчет действительного валового дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.12).

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[108].

[108] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету "Основные методологические положения оценки".

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"[109] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы".

Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные и коммунальные расходы;
- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- плата за пользование земельным участком;
- прочие расходы;
- коммерческие расходы.

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[110]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Заказчиком были предоставлены данные о фактических операционных расходах:

Таблица 8.3. Операционные расходы, тыс. руб., без НДС

Статья расходов	2019	2020	2021	3 кв. 2022
Операционные расходы	**-367 197,81**	**-429 501,74**	**-540 832,41**	-153 446,96
• Эксплуатационные расходы (facility management)	-102 839,41	-139 591,74	-169 469,62	-35 265,14
– *фиксированная часть*	*-87 297,27*	*-130 134,43*	*-133 556,49*	-35 031,63
– *расходы на инженерное и техническое обслуживание*	*-15 542,13*	*-9 457,31*	*-35 913,14*	-233,51
• Расходы на коммунальные услуги	-64 031,25	-81 642,71	-103 132,54	-24 417,76
• Прямые затраты	-200 327,16	-208 267,29	-268 230,24	-93 764,06
– *Налог на имущество*	*-104 127,99*	*-110 635,99*	*-117 143,99*	0,00
– *Земельный налог / аренда земли*	*-11 640,50*	*-11 640,50*	*-120 162,05*	-33 500,42
– *Страхование*	*-2 946,88*	*-2 839,82*	*-4 548,59*	1 979,21
– *Прочие расходы*	*-80 706,23*	*-83 150,97*	*-24 095,11*	-2 483,05

[109] Федотова М. А., Рослова В. Ю., Щербаков О. Н. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 310.

[110] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

Статья расходов	2019	2020	2021	3 кв. 2022
– *Коммерческие расходы (брокеридж, маркетинг и реклама, DD и пр.)*	*-905,54*	*0,00*	*-2 280,50*	-59 759,81
Затраты капитального характера (модернизация)	**-179 004,09**	**-107 260,61**	**-75 341,01**	-14 220,00
Итого расходы	**-546 201,90**	**-536 762,35**	**-616 173,42**	**-167 666,96**

Источник: данные Заказчика

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"[111] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки **эксплуатационные и коммунальные расходы** учитывались, так как арендаторы возмещают данные расходы только частично (Таблица 3.6).

На основании анализа рыночных данных (Таблица 8.6) Исполнитель сделал вывод, что значение фактических эксплуатационных расходов ниже рыночных (в соответствии с предоставленными данными в соответствующей таблице (Таблица 8.3) фактические эксплуатационные расходы составляют 169 469 620 руб./год или 2 094,99 руб./кв. м/год), по состоянию на 2021 г. На основании данного факта Исполнитель принял решение для расчета использовать эксплуатационные расходы на основании рыночных данных.

Величина коммунальных расходов зависит от тарифов на коммунальные услуги, регламентирующиеся городом. На основании данного факта коммунальные расходы приняты по фактическим данным за 2021 г.

В соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем RWAY №238, январь, 2015 г., состав операционных расходов выглядит следующим образом:

Таблица 8.4. Структура операционных расходов

Операционные расходы	БЦ класса А
Текущее обслуживание	23,50%
Уборка общих площадей	18,00%
Уборка прилегающей территории	9,00%
Охрана	6,00%
Коммунальные платежи	12,00%
Услуги ресепшен	4,50%
Налог на имущество, страхование, платежи за ЗУ, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бух. и юр. услуги	27,00%
ИТОГО	**100,00%**
Эксплуатационные расходы	61,00%
Коммунальные платежи	12,00%
Постоянные расходы	27,00%

Источник: RWAY №238, январь, 2015 г.

Информация, на основании которой определена структура операционных расходов, датируется 2015 г. Несмотря на то, что на рынке офисной недвижимости г. Москвы в период с даты источника информации до даты оценки произошли существенные изменения, они пропорционально отразились на абсолютных величинах, относительные величины не изменились. Таким образом, Исполнитель считает, что приведенные значения структуры операционных расходов актуальны на дату оценки.

[111] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. М.: Финансы и статистика, 2008. Стр. 310.

Структура операционных расходов в соответствии с данными Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-31), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г. приведена в таблице ниже.

Таблица 8.5. Величина операционных расходов

№ п/п	Наименование	Офисные помещения (Класс А)	
		Величина, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./кв. м/год (без учета НДС)
1	Переменная часть	6 590,00	5 491,67
2	Постоянная часть (не облагается НДС)	3 112,00	3 112,00
	Итого	**9 702,00**	**8 603,67**

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-31), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.

В таблице ниже рассчитана величина операционных расходов в структурной разбивке с учетом доли эксплуатационных и коммунальных платежей, определенных на основании данных таблиц выше.

Таблица 8.6. Расчет величины операционных расходов

№ п/п	Показатель	Величина для офисных помещения (класс А), руб./кв. м/год (без учета НДС)
1	Эксплуатационные расходы	4 588,93
2	Коммунальные платежи	902,74
3	Постоянные расходы	3 112,00
	Итого	**8 603,67**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина эксплуатационных расходов была рассчитана путем перемножения соответствующих величин на общую площадь объекта оценки (Таблица 8.12).

Методика определения величины налога на имущество приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Региональные власти вправе самостоятельно устанавливать ставку налога на имущество, который рассчитывается от кадастровой стоимости. Если они этого не делают, вступает в силу федеральное законодательство, по нему ставка составляет 2%. В г. Москве этот налог рос постепенно: от 0,9% в 2014 г. до 2,0% в 2023-м.

В рамках данного Отчета **налог на имущество** принимается в размере 1,9% до конца 2022 г. и в размере 2,0% в 2023 г. до конца прогнозируемого периода от кадастровой стоимости оцениваемых объектов в соответствии с Законом города Москвы от 05.11.2003 г. №64 (в действующей редакции) "О налоге на имущество организаций"[112].

Значение величины налога представлено в таблице ниже (Таблица 8.12).

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "Россгострах", "СОГАЗ", "Согласие" и "ВТБ страхование", находится в диапазоне 0,01%–0,52% от страховой стоимости (Таблица 8.7).[113] В рамках настоящего Приложения величина расходов на страхование

[112] http://docs.cntd.ru/document/3648902

[113] https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html

принимается равной среднему значению для офисно-торговой недвижимости, что составляет 0,24% от рыночной стоимости объекта.

Таблица 8.7. Расчет затрат на страхование

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
Россгострах	0,06%		0,06%
СОГАЗ	0,11%	0,93%	0,52%
Согласие	0,01%	0,02%	0,02%
ВТБ страхование	0,03%	0,70%	0,37%
Среднее значение	**0,05%**	**0,55%**	**0,24%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливой базы для налогообложения, которая соответствует справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода.

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Подробное описание затрат на замещение и методика их расчета приведены в Приложении 2 "Основные методологические положения оценки".

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($К_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2026 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.8), расчет первоначальной стоимости СМР (Таблица 7.27), а также расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.9) приведены в таблицах выше и ниже по тексту Отчета.

Таблица 8.8. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	**2022**	**2023**	**2024**
Инфляция	13,53%	5,67%	4,23%
Прогнозный период	0,02	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,06	1,04
Наименование показателя	**2025**	**2026**	**2027**
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2028**	**2029**	**2030**
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2031**	**2032**	**2033**
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2034**	**2035**	**2036**
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2037**	**2038**	**2039**

Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2040**	**2041**	**2042**
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,98
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Кув			**2,2390**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании полученного значения стоимости строительства Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 8.9. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта оценки

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	23.12.22
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	11,02%
Площадь объекта оценки, кв. м	80 893,0
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	4 755 984 939
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,0%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	3 947 467 499
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов, руб. без НДС	592 120 125
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2390
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV), руб. без НДС	1 325 779 832
Фактор фонда возмещения	0,0155
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA), руб. без НДС	**20 607 240**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Себестоимость строительства включает в себя помимо затрат на строительное-монтажные работы, затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря, а также прочие капитальные работы и затраты. Доля строительно-монтажных работ в общей себестоимости строительства составляет стандартно 75–90%. Исполнителем было принято решение принять величину доли строительно-монтажных работ в себестоимости строительства на уровне среднего значения – 83%.

Таблица 8.10. Распределение стоимости строительства по группам

Показатель	Доля, %	Стандартная доля, %
Затраты на строительно-монтажные работы	83,0%	75 - 90%
Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	13,0%	5 - 15%
Прочие капитальные работы и затраты	4,0%	5 - 10%
ИТОГО	**100,0%**	

Источник: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

Арендные платежи за пользование земельным участком

Подробное описание методики определения арендных платежей за пользование земельным участком приведено в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Величина арендных платежей за пользование земельным участком составляет 1,5%[114] от кадастровой стоимости.

Расчет операционных расходов представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.12).

8.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.12).

8.2.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Приложения коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка офисной недвижимости г. Москвы, т. к. данный показатель наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель принимает среднее значение ставки капитализации, учитывая особенности рынка офисной недвижимости г. Москвы, а также характеристики оцениваемых объектов, равное **10,50%.** Результат расчета величины ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.11. Расчет коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Statrielt	10,0%	12,0%	11,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2965-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda
Nikoliers	10,0%	11,0%	10,50%	https://nikoliers.ru/analytics
IBC Real Estate	9,3%	10,8%	10,00%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/54e/2in20bm1cizmvve1nvcl3y3tv4nmj3r5.pdf
Среднее значение	**10,00%**	**11,50%**	**10,50%**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода

Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации чистого операционного дохода (деление чистого операционного дохода на коэффициент капитализации). Подробное описание метода прямой капитализации приведено в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

[114] В соответствии с решением Законом города Москвы "О земельном налоге" №74 от 24.11.2004 г. (с изменениями от 26.12.2018 г. (в действующей редакции).

Расчет справедливой стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже (Таблица 8.12).

Расчет стоимости прав на объект оценки и пообъектное распределение справедливой стоимости (прямопропорционально балансовой стоимости) в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.13).

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки без учета НДС (20%) в рамках доходного подхода составляет:

12 260 303 584 (Двенадцать миллиардов двести шестьдесят миллионов триста три тысячи пятьсот восемьдесят четыре) руб.

Таблица 8.12. Расчет справедливой стоимости оцениваемых помещений в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м, БТИ	80 893,00
2	Арендопригодная площадь объекта (без учета м/м)	кв. м, BOMA	47 546,38
3	Арендопригодные м/м	м/м	585
4	Арендопригодная площадь объекта, на которую по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом м/м)	кв. м, БТИ	45 910,01
5	Арендопригодная площадь объекта, на которую по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды (без учета м/м)	кв. м, BOMA	46 685,96
6	Арендопригодные м/м, на которые по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды	шт.	319
7	Вакантная площадь объекта (без учета м/м)	кв. м, BOMA	860,42
8	Вакантные м/м	шт.	266
9	Текущий уровень недозарузки для офисных помещений	%	1,81%
10	Рыночный уровень недозагрузки офисной недвижимости	%	12,52%
11	Средневзвешенная величина ставки по договорам аренды на помещения (без учета м/м), на которые по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов)	руб./кв. м (BOMA)/год	42 381,98
12	Средневзвешенная величина ставки по договорам аренды на м/м, на которые по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды	руб./м/м/год	120 340,77
13	ПВД от оцениваемого помещения (с учетом эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	2 101 698 181
14	ПВД от оцениваемых помещений, на которые по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды (без учета м/м)	руб./год без НДС	1 978 643 263
15	ПВД от вакантных оцениваемых помещений (без учета м/м)	руб./год без НДС	36 466 199
16	ПВД от м/м, на которые на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	38 388 705
17	ПВД от вакантных м/м	руб./год без НДС	32 010 644
18	Возмещение коммунальных расходов	руб./год без НДС	16 189 370
19	Уровень недозагрузки	%	0,00%
20	ДВД от оцениваемого помещения (с учетом эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	2 033 221 339
21	ДВД от оцениваемых помещений, на которые по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды (без учета м/м)	руб./год без НДС	1 978 643 263
22	ДВД от вакантных оцениваемых помещений (без учета м/м)	руб./год без НДС	-
23	ДВД от м/м, на которые на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	38 388 705
24	ДВД от вакантных м/м	руб./год без НДС	-
25	Возмещение коммунальных расходов	руб./год без НДС	16 189 370
26	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	12 691 401 000
27	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(371 212 067)
28	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	(117 084 348)
29	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(147 260 899)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
30	Расходы на страхование	руб./год	(30 776 647)
31	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(20 607 240)
32	Арендная плата за землю	руб./год без НДС	(11 094 012)
33	Коммерческие расходы	руб./год без НДС	(2 589 010)
34	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(700 624 224)
35	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	1 332 597 115
36	Коэффициент капитализации	%	10,50%
37	**Справедливая стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. без НДС**	**12 691 401 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Примечание. Для расчета доли в праве общей долевой собственности (726 104/1 184 692) на помещение с кадастровым №77:01:0003040:5090 рассчитывалась стоимость без учета доли прямопропорционально балансовой стоимости с умножением на обратное значение доли в праве.

Таблица 8.13. Расчет справедливой стоимости объекта оценки и пообъектное распределение стоимости в рамках доходного подхода

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Доля в праве	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Балансовая стоимость, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб., без НДС (без учета доли в праве в части помещений)	Стоимость в рамках доходного подхода, руб., без НДС (с учетом доли в праве)
1	Доля в праве общей долевой собственности на помещения, общая площадь которых 8 282,6 кв. м, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения; кадастровый номер: 77:01:0003040:5090	8 282,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Доля в праве общей долевой собственности 726 104/1 184 692	726 104/ 1 184 692	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018-267 от 18.12.2018 г.	77:01:0003040:5090	221 508 603,39	1 113 674 278	682 576 862
2	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 316,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5097 г.	316,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	1	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018-9088 от 18.12.2018 г.	77:01:0003040:5097	14 812 871,66	45 645 737	45 645 737
3	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 67,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5096	67,80	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	1	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018-9443 от 18.12.2018 г.	77:01:0003040:5096	3 172 181,61	9 775 050	9 775 050
4	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 72 226 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: №77:08:0003040:5098	72 226,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	1	Выписка из ЕГРН б/н от 10.10.2022 г.	77:01:0003040:5098	3 583 255 449,21	11 041 770 935	11 041 770 935
5	Право аренды земельного участка площадью 13 593 кв. м, адрес участка: г. Москва, ул. Маши Порываевой, вл. 34. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 77:01:0003040:4. Доля в праве 8 331/13 593.	13 593,00	ЗАО УК "РВМ Капитал" ДУ ЗПИФН "РВМ Мегаполис"	Право долгосрочной аренды	8 331/ 13 593	Договор аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 08.08.2011 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 02.10.2012 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 27.02.2017 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.	77:01:0003040:4	-	480 535 000	480 535 000
Итого		**80 893,00**						**3 822 749 105,87**	**12 691 401 000**	**12 260 303 584**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на двух подходах к оценке (доходном и сравнительном), Исполнитель получил результаты, позволяющие прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Характеристика используемых подходов приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия оцениваемого объекта от сопоставимых объектов и получить оцененную справедливую стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Особенно важно то, что данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки (где применимо).

Таблица 9.1. Анализ достоинств и недостатков используемых подходов оценки, согласование результатов

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	1	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	1	Соответствует в полной мере, т. к. информация о величине арендных ставок принималась на основании данных фактически заключенных договоров аренды
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие виду, типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		9		9	
Общая сумма положительных критериев					18
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		**50%**		**50%**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках проведения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по его мнению, выборке объектов недвижимости.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — 50%;
- стоимость, определенная доходным подходом, — 50%.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки без учета НДС (20%) составляет:

12 134 156 000 (Двенадцать миллиардов сто тридцать четыре миллиона сто пятьдесят шесть тысяч) руб.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	12 008 008 616	0,5	6 004 004 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	12 260 303 584	0,5	6 130 152 000
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:				**12 134 156 000**
Стоимость права аренды земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (без НДС)				480 535 000
Стоимость улучшений, руб., без НДС				11 653 621 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Далее разбивка стоимости, осуществлялась по оцениваемым помещениям пропорционально их балансовой стоимости.

Разбивка результатов и расчет справедливой стоимостей объекта оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 9.3. Расчет итоговой справедливой стоимости нежилых помещений

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Доля в праве	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Балансовая стоимость, руб.	Итоговая стоимость, руб. без НДС
1	Доля в праве общей долевой собственности на помещения, общая площадь которых 8 282,6 кв. м, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения; кадастровый номер: 77:01:0003040:5090	8 282,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Доля в праве общей долевой собственности 726 104/1 184 692	726 104/ 1 184 692	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018-267 от 18.12.2018 г.	77:01:0003040:5090	221 508 603,39	675 267 000
2	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 316,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5097 г.	316,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	1	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018-9088 от 18.12.2018 г.	77:01:0003040:5097	14 812 871,66	45 157 000
3	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 67,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5096	67,80	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	1	Выписка из ЕГРН №77/100/606/2018-9443 от 18.12.2018 г.	77:01:0003040:5096	3 172 181,61	9 670 000
4	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 72 226 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: №77:08:0003040:5098	72 226,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	1	Выписка из ЕГРН б/н от 10.10.2022 г.	77:01:0003040:5098	3 583 255 449,21	10 923 527 000
5	Право аренды земельного участка площадью 13 593 кв. м, адрес участка: г. Москва, ул. Маши Порываевой, вл. 34. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 77:01:0003040:4. Доля в праве 8 331/13 593.	13 593,00	ЗАО УК "РВМ Капитал" ДУ ЗПИФН "РВМ Мегаполис"	Право долгосрочной аренды	8 331/ 13 593	Договор аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 08.08.2011 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 02.10.2012 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.; Дополнительное соглашение от 27.02.2017 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.	77:01:0003040:4	-	480 535 000
Итого		**80 893,00**						**3 822 749 105,87**	**12 134 156 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО №№I-VI, утвержденных приказом №200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., а также Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО);
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н;
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового консультирования и оценки — **С. С. Окунев**

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **А. Ф. Матвеева**

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии выписок из ЕГРН[115];
- копии технической документации;
- справка б/н от 23.12.2022 г. с перечнем арендуемых и вакантных площадей с указанием ставок аренды и величины расходов на содержание имущества;
- справка б/н от 23.12.2022 г. о первоначальной и остаточной стоимости имущества.
- копия договора аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.;
- копия дополнительного соглашения от 08.08.2011 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.;
- копия дополнительного соглашения от 02.10.2012 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.;
- копия дополнительного соглашения от 27.02.2017 г. к договору аренды земельного участка №М-01-001562 от 30.12.1994 г.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО №IV)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО №VI)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков ("СМАО").

[115] Реквизиты правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов представлены в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.1).

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Г. С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.cbonds.ru
- www.cbr.ru
- www.irr.ru
- www.mian.ru
- www.miel.ru
- www.incom.ru
- www.rieltor.ru
- www.paulsyard.ru
- www.zdanie.info
- www.blackwood.ru
- www.roszem.ru
- www.realto.ru
- www.ners.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7706793139
Адрес: 119017,г. Москва, Пыжевский переулок., д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство **№ 1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Ассоциация "СМАО"

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва, ул. Шаболовка, д.31Б, Россия «10» декабря 2021 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/500508/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика **№08305/776/500508/21** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Акционерное Общество «НЭО Центр»
Местонахождение: Россия, 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Почтовый адрес: Россия, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. **С 00:00 часов «01» января 2022 г. по 24:00 часов «31» декабря 2022 г.** (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по каждому/одному страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Безусловная франшиза не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 6.1 настоящего Договора.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Белоруссия.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

_____ М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию
должность

Горин Александр Эдуардович
Ф.И.О.

доверенность №10234/17 от 20.11.2017 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888 (75) 1002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 сентября 2022 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО Суслова С. В.

NEO

ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №46/22

Десятое декабря две тысячи двадцать второго года

город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»,** ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора Серегина Павла Федоровича**, действующего на основании устава, уполномочило

гражданку Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица _____ **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор **П. Ф. Серегин**

+7 (495) 739-39-77
www.neoconsult.ru
info@neoconsult.ru
Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СМАО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Окунев Сергей Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3956**
дата включения в реестр **08 февраля 2019**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор **Демчева А.Г.**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ №08305/776/0000001/21-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения 08305/776/0000001/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000001/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **оценщик Окунев Сергей Сергеевич**
Местонахождение: 140108, Московская обл., гор. Раменское, ул. Гурьева, д. 11, кв. 43
ИНН 504013895871

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.
- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Полис № **08305/776/0000001/21-01**

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

Территория страхового покрытия: Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

Безусловная франшиза: не установлена.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «21» января 2021 г. и действует до «31» декабря 2024 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/ Орлов Д. А./

Страхователь:

/ Окунев С. С./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«13» декабря 2021 г.

СМАО
№ 2225 от 17.05.2021

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Акционерного общества «НЭО Центр»** о том, что **Окунев Сергей Сергеевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 08.02.2019 за регистрационным № 3956.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
015750-1	23.11.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	23.11.2018-23.11.2021	--	--

Иные запрошенные сведения, содержащиеся в реестре СМАО:

Членство в Экспертном совете	Нет	**ИНН**	504013895871
Дата и место рождения	20.06.1988 г. Раменское Московской обл.	**Почтовый адрес**	140108, Московская обл., г. Раменское, ул. Гурьева, д. 11, кв. 43
Номера контактных телефонов	(495) 739-39-77	**Адрес электронной почты**	s.okunev@neoconsult.ru
Трудовой стаж с	01.10.2010	**Стаж оценочной деятельности с**	01.10.2010

Периоды приостановления права осуществления оценочной деятельности по личному заявлению:

Дата начала периода приостановления	Дата окончания периода приостановления
--	--

Информация о договоре обязательного страхования ответственности оценщика:

Страховая сумма	Номер	Информация о страховщике	Дата заключения	Дата начала действия	Дата окончания действия
30000000	08305/776/0000001/21	Акционерное общество "АльфаСтрахование" 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр.Б Лицензия: Лицензия С № 2239 77 от 13.12.2006г. (495) 788-09-99	14.01.2021	21.01.2021	20.01.2022

Образование:

Вид образования	Направление	Номер диплома	Дата выдачи диплома	Кем выдан
Высшее	Менеджер	ВСА 1023169	01.06.2010	Государственное образовательное учреждение ВПО "Государственный университет управления"
Повышение квалификации	Оценка стоимости недвижимости и земли	772406518210	05.10.2018	НОУ ДПО «Институт профессионального образования»

Квалификационный аттестат: сведения о сдаче единого квалификационного экзамена отсутствуют.

Сведения об осуществлении оценочной деятельности самостоятельно, занимаясь частной практикой:

Частная практика	Частная практика не осуществляется

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организация	Акционерное общество "НЭО Центр" (АО "НЭО Центр") Юр. адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160 Почтовый адрес: 123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, д. 31 Тел.: (495)739-39-77 ОГРН 1137746344933 от 16.04.2013
Наличие в штате юридического лица не менее 2х оценщиков (неприостановленных)	6
Сведения о договоре обязательного страхования ответственности	
Сведения о страховщике	Акционерное общество "АльфаСтрахование" 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр.Б (495) 788-09-99
Номер договора	08305/776/0000025/20
Дата заключения договора	26.11.2020
Страховая сумма (руб.)	1000100000
Дата начала действия договора	01.01.2021
Дата окончания действия договора	31.12.2021

Сведения о подписанных отчетах об оценке за 2019-2020 гг.:
Количество подписанных отчетов об оценке за 2019-2020 гг.:

2019 г. - 55 отчетов
2020 г. - 73 отчета
Из них по оценке бизнеса: 3 отчета

Сведения об экспертных заключениях на подписанные членом СМАО отчеты об оценке:
Количество экспертных заключений на подписанные отчеты об оценке за период членства:

2019 г. - 1 заключение (из них 1 положительных)
2021 г. - 1 заключение (из них 1 положительных)

Сведения о подписанных членом СМАО экспертных заключениях:
Отсутствуют подписанные экспертные заключения за период членства.

Сведения о поступивших жалобах при наличии решения о применении меры дисциплинарного воздействия, с 03.11.2015:

В отношении члена СМАО с 03.11.2015 жалоб, по результатам рассмотрения которых принято решение о применении меры дисциплинарного воздействия, не поступало.

Сведения о результатах проведенных проверок за последние три года:

№ п/п	Тип проверки	Дата начала	Дата окончания	Основание проведения проверки	Результат проверки
1	Внеплановая	21.11.2019	12.12.2019	Жалоба	Нарушений не выявлено

Сведения о применении мер дисциплинарного воздействия за последние три года:

В отношении члена СМАО за последние три года меры дисциплинарного воздействия не применялись.

Обращения взысканий на средства компенсационного фонда

СМАО подтверждает отсутствие обращения взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена СМАО.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «17» мая 2021 г.

Дата составления выписки «17» мая 2021 г.

Генеральный директор СМАО Суслова С. В.

119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 031660-1 « 15 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

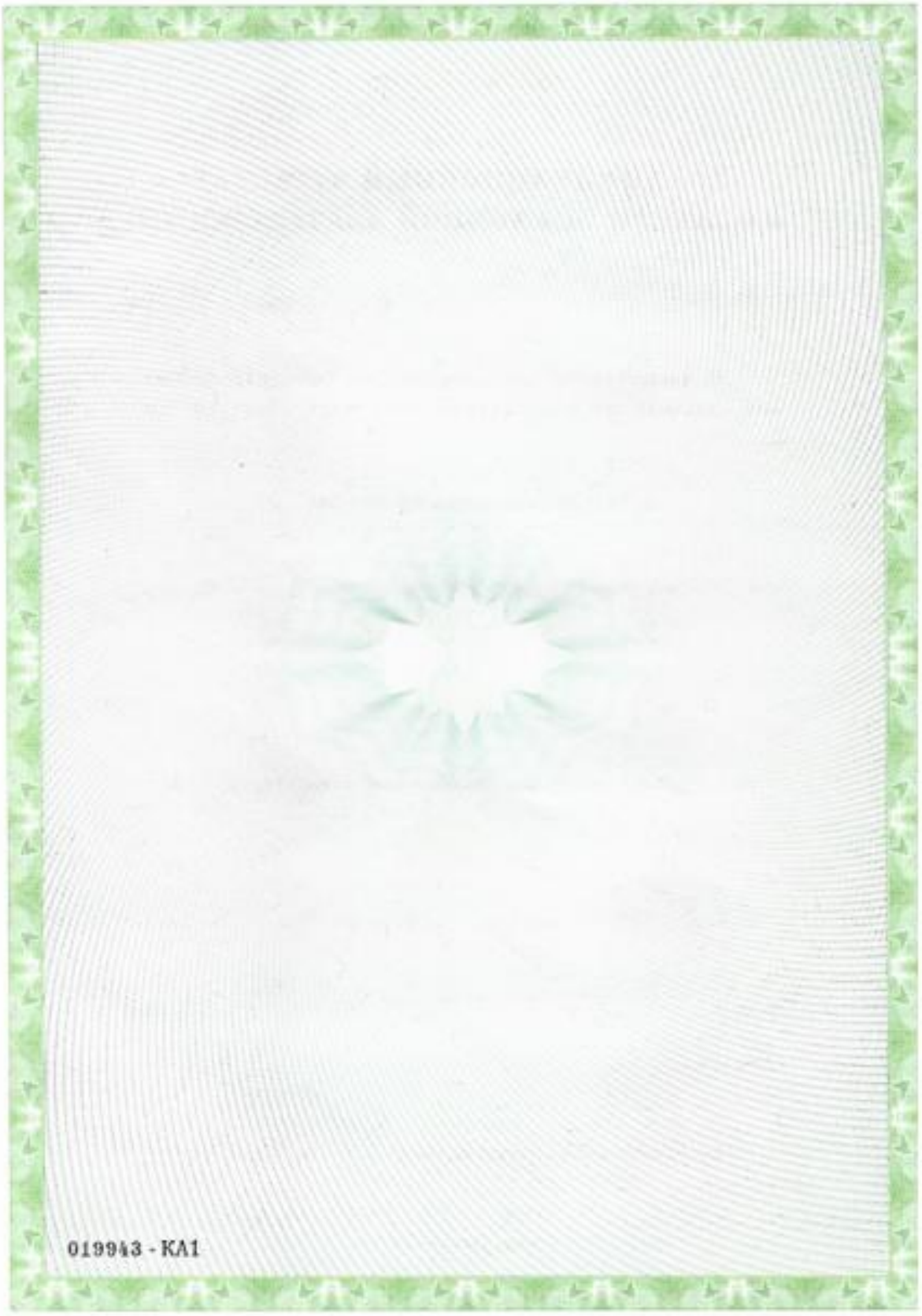
выдан Окуневу Сергею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » ноября 20 21 г. № 226

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » ноября 20 24 г.


019943 - КА1

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки[116].

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке[117].

Общими стандартами оценки являются:

1. федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО I);
2. федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО II);
3. федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО III);
4. федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО IV);
5. федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО V);
6. федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО VI);
7. федеральный стандарт оценки "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. №328.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.

Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете[118].

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или

[116] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки " (ФСО I), п. 3.

[117] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки " (ФСО I), п. 4.

[118] П. 10.1 МСО 2020

выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[119].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[120].

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций[121].

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга[122].

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки[123], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[124]

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[125].

[119] П. 30.1 МСО 2020

[120] П. 60.1, 60.1 МСО 2020

[121] П. 60.1, 60.2 МСО 2020

[122] П. 80.1 МСО 2020

[123] П. 200.2 (а) МСО 2020

[124] П. 200.3 МСО 2020

[125] П. 200.4 МСО 2020

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[126].

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного[127].

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания[128].

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения[129].

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[130].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[131].

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[132].

[126] П. 20.1 МСО 2020

[127] П. 40.1 МСО 2020

[128] П. 60.1 МСО 2020

[129] П. 40.1 МСО 2020

[130] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[131] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

[132] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату[133].

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже[134].

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска[135].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[136].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[137]

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

[133] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[134] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[135] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[136] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[137] Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";

- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[138].

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например изменений в общем или специальном индексе цен[139].

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[140].

Основные средства[141] представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[142].

Балансовая стоимость[143] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

[138] IFRS 1, п. 3.

[139] IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

[140] IAS 38, п. 8.

[141] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[142] Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

[143] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Остаточная стоимость[144] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[145].

Инвестиционное имущество[146] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[147].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[148].

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете[149].

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[150].

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон[151].

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или

[144] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[145] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[146] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[147] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[148] IAS 1, п. 7.

[149] П. 10.1 МСО 2020

[150] П. 30.1 МСО 2020

[151] П. 50.1 МСО 2020

отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка[152].

Справедливая стоимость — это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью[153].

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[154].

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив155.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющихся на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

[152] П. 50.2 МСО 2020

[153] П. 50.3 МСО 2020

[154] IAS 16 "Основные средства", п. 37.

[155] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

Аренда

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться[156].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[157].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[158]:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[159]:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

[156] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[157] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[158] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[159] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[160]:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[161]:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;

[160] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[161] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[162].

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[163].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[164].

[162] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[163] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[164] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[165] объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[166].

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[167].

[165] Фонд МСФО.

[166] Фонд МСФО.

[167] IFRS 13, п. 2.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[168].

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[169].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[170].

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[171].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[172].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[173].

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;

[168] IFRS 13, п. 3.

[169] IFRS 13, п. 11.

[170] IFRS 13, п. 15.

[171] IFRS 13, п. 16.

[172] IFRS 13, п. 27.

[173] IFRS 13, п. 32.

- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[174]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[175].

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

[174] IFRS 13, п. 38.

[175] МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[176].

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. 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;
2. 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[177].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[178]:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устареваний;
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

[176] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

[177] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

[178] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\mathbf{С_{зп} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ + С_{зем.уч.}},$$

где:

$С_{зп}$ — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)[179]);

НИ — накопленный износ;

$С_{зем.уч.}$ — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые

[179] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы[180]:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий[181].

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта[182].

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов[183].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[184]:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом[185].

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные

[180] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

[181] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

[182] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

[183] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

[184] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

[185] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = С_{ср.ед.} \times V,$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$С_{ср.ед.}$ — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы **(V)** определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения **($С_{ср.ед.}$)** определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;

- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость[186] 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$С_6$ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

$К_1$ — регионально-климатический коэффициент;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_3$ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_5$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

$К_6$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

[186] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

$П_{пр}$% — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент ($К_1$) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине $К_1$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_2$)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине $К_2$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ($К_3$)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_4$)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_5$)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах ($К_6$)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$Со = Са \times Фо / Фа,$$

где:

Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

Са — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Фо — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Фа — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.[187]

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = С_б \times К,$$

где:

$С_б$ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **$С_б$**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[188].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[189]:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

[187] Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

[188] Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

[189] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров[190].

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" **($И_ф$).**

Издержки на финансирование **($И_ф$),** в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%}),$$

где:

$И_{ф\%}$ — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

$И_п$ — прямые издержки на строительство;

$И_к$ — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

[190] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_ф\% = \sum_{i=1}^{n}\left[K_i \times (1+R)^n\right] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства **($С_{стр}$)** в i-том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости **(R)** рассчитывается по формуле:

$$R = R_{сс} \times Д_{сс} + R_{зс} \times Д_{зс},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$R_{сс}$ — доходность собственных средств;

$Д_{сс}$ — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$R_{зс}$ — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$Д_{зс}$ — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных ($Д_{сс}$) и доли заемных средств ($Д_{зс}$) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$Д_{сс}$ = 0,4;

$Д_{зс}$ = 0,6.

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала $R_{зс}$ необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе

со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств **$R_{зс}$** определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

Расчет доходности собственного капитала **($R_{сс}$)** производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + Р,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

Р — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (Р)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"[191]. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"[192].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[193].

[191] Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

[192] Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

[193] Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[194]:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта **(Р)** методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
  - низкое значение — 1%;
  - значение ниже среднего — 2%;
  - среднее значение — 3%;
  - значение выше среднего — 4%;
  - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									

[194] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итоги:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										K
Количество факторов										49
Премия за риск строительства объекта, %										**%**

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся[195]:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

[195] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

$И_{физ.}$ — физический износ;

$И_{функ.устар.}$ — функциональное устаревание;

$И_{экон.устар.}$ — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[196]:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа[197]:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{физ.} = ХВ * СПС * 100\%,$$

где:

$И_{физ.}$ – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

[196] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

[197] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива[198].

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов[199].

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- экспертные мнения специалистов Заказчика;
- экспертные мнения Исполнителя.

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

[198] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

[199] Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	81
Здания	КС-2	80	83	55	73
Здания	КС-3	65	59	50	58
Здания	КС-4	65	-	45	55
Здания	КС-5	-	-	40	40
Здания	КС-6	-	-	35	35
Здания	КС-7	20	20	30	23
Здания	КС-11	20	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	25

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят[200]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

[200] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[201]:

- метод суммирования затрат на устранение:
  - недостатков, требующих добавления элементов;
  - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
  - сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях[202].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[203]:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[204].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[205]:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[206]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

[201] Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

[202] Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

[203] Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

[204] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

[205] Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

[206] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины

земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой

информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**[207] определения стоимости земли.

[207] "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход —совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[208].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности[209]:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. 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);
4. 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).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[210]:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

[208] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

[209] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

[210] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[211]:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену[212].

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

[211] Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

[212] Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[213].

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%})},$$

где:

$\mathbf{С_{ед.\ ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$\mathbf{С_{ед.\ ср.до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$\mathbf{П_{\%}}$ — величина процентной поправки.

[213] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} + П_{ст.},$$

где:

$С_{ед.\ ср.}$ — стоимость объекта-аналога;

$С_{ед.\ ср.\ до}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{ст.}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;

- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[214].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[215]:

- 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).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[216].

Основные этапы доходного подхода[217]:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются[218]:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с

[214] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

[215] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

[216] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

[217] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

[218] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями[219]:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода[220].

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности[221]:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)[222].

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

[219] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

[220] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

[221] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

[222] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно[223].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[224]:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

[223] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

[224] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[225]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[226]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$ДВД = ПВД \times (1 - Па) \times (1 - Пнд) + Дпр,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

[225] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[226] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь[227]:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[228].

Операционные расходы делятся[229]:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

[227] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

[228] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

[229] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[230]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации о налоге (главой 30 НК РФ для федеральной территории "Сириус") и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (федеральной территории "Сириус"), но не может превышать 2,2%.

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Если иное не установлено пунктом 2 статьи 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
2. нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
3. объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
4. жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

В статье 378.2 НК РФ даны определения указанных выше объектов.

Переход к применению налоговой базы в качестве кадастровой стоимости по объектам, указанным в пп. 1), 2), 4), осуществляется после принятия об этом соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объектов недвижимого имущества.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1), 2) и 4), может быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1) и 2), в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой

[230] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1) и 2), не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст.ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, определение налоговой базы по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок[231]

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

[231] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.
- В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
  - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости[232]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

[232] Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[233].

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе затратного подхода настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"[234].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%

[233] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[234] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[235].

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки, капитальный ремонт будет проводиться[236] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

[235] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[236] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV\ (Зс) = PV\ (Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Кув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен таблице.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[237], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

[237] "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS,"ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Таблица 6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$ЧОД = ДВД - ОР,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$К = (ДВД-ОР)/Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (Of).

$$К = On + Of$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода On отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка On (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$On = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
  - низкое значение — до 2%;

- значение ниже среднего — до 4%;
- среднее значение — до 6%;
- значение выше среднего — до 8%;
- высокое значение — свыше 8%.

- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 7. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 8. Шкала премий за инветиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности(класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт-Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (Of), а следовательно, и ставки капитализации (К), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i = On), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна 1/n.

$$O_r = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[238]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяееся путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F=\frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

[238] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[239]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше.

[239] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки[240].

Согласно п. 2 ФСО V: "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 и 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.".[241].

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки[242].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[243].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления[244].

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно

[240] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

[241] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

[242] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

[243] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

[244] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп[245]:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

[245] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

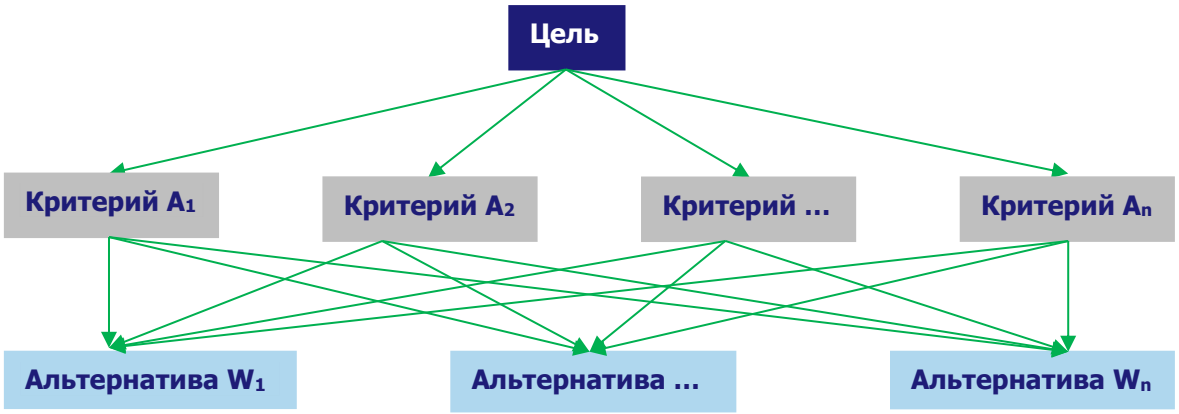
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: http://www.appraiser.ru

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (1, j) является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = Ь, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/Ь.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 9. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2		Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт.1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	…	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт.2.n× Вес (An)
…	…	…	…	…	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	…	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…		1

Источник: http://www.appraiser.ru

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

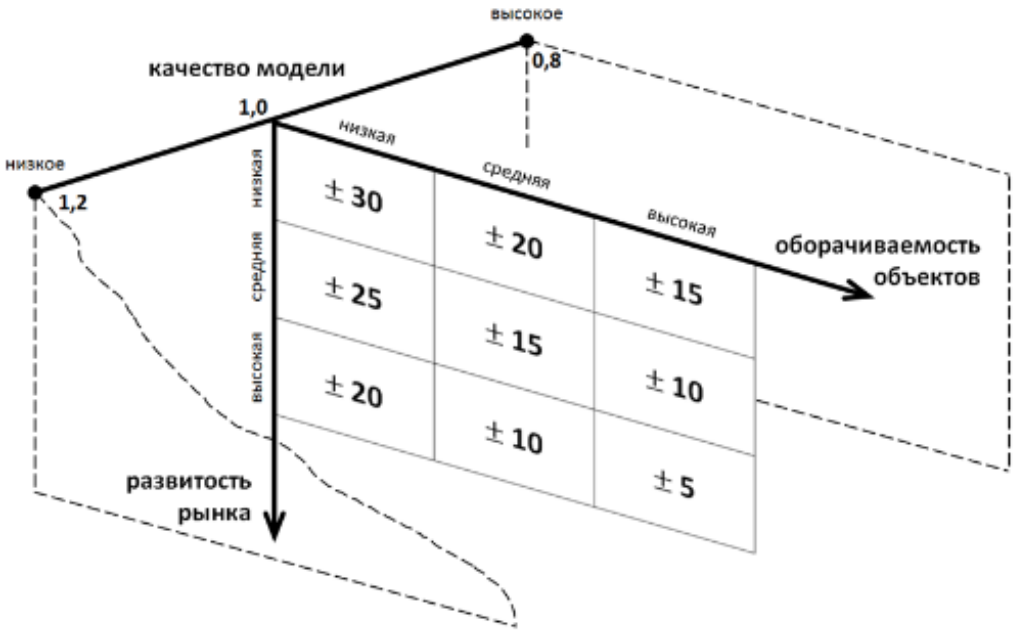
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться, итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"[246] и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[247]



Источник: http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

[246] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[247] Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 10. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта / Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Таблица 11. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.)

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

d $_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{min\ (max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

C $_{min\ (max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d$_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
18.12.2018 № 77/100/607/2018-267			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5090**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003040
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-11/148/2010-355, Инвентарный номер: 974/
Адрес:	г.Москва, ул.Мани Порываевой, д.34
Площадь, м²:	8282.6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Подвал № 1, Подвал № 2, Подвал № 3, Подвал № 4, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1159041000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003040:1025
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Номер помещения: подвал - комнаты Г, Ж, З, П, С, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 7, 10, с 25 по 28, 35, 35а, 38, 40а, 41, 58, 75; помещение II - комната 1; помещение IX - комната 1; помещение VI - комната 1; помещение VII - комната 1; помещение VIII - комнаты с 6 по 8, с 11 по 14, 16, 17; помещение X - комнаты с 1 по 3; помещение XI - комнаты 1, 2; подвал 1 - комнаты Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю; помещение I - комнаты 46, с 57 по 59, с 61 по 63; помещение II - комнаты 3, 46; подвал 2 - комнаты Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю; помещение I - комнаты с 34 по 36, с 38 по 40; помещение II - комната 26; подвал 3 - комнаты Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю; помещение I - комнаты 18, с 32 по 34, с 36 по 38; помещение II - комната 6; подвал 4 - комнаты Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю; помещение I - комнаты 13, 16, 21, 54, 55, с 58 по 60, с 65 по 67; этаж 1 - комнаты Г, Ж, з, З, П, С; помещение I - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; этаж 2 - комнаты М1, П; помещение II - комнаты с 4 по 13, 15, с 28 по 30 Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чугунов Андрей Федорович

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Ерошкина Е. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
18.12.2018 № 77/100/607/2018-267			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5090**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегаполис" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал". данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-11/148/2010-357 от 09.09.2010, доля в праве 726104/1184692
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление на 726104/1184692 долю в праве общей долевой собственности: Нежилые помещения: подвал ком.Г, Ж, З, П, С, ю, пом.I ком.1-7, 10, 25-28, 35, 35а, 38, 40а, 41, 58, 75, пом.II ком.1, пом.VI ком.1, пом.VII ком.1, пом.VIII ком.6-8, 11-14, 16, 17, пом.IX ком.1, пом.X ком.1-3, пом.XI ком.1, 2, подвал 1 ком.Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю, пом.I ком.46, 57-59, 61-63, пом.II ком.3, 46, подвал 2 ком.Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю, пом.I ком.34-36, 38-40, пом.II ком.26, подвал 3 ком.Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю, пом.I ком.18, 32-34, 36-38, пом.II ком.6, подвал 4 ком.Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю, пом.I ком.13, 16, 21, 54, 55, 58-60, 65-67, этаж 1 ком.Г, Ж, З, П, С, з, пом.I ком.1, пом.IV ком.1, пом.V ком.1, этаж 2 ком.М1, II, пом.II ком.4-13, 15, 28-30 площадью: 8282, 6 кв.м весь объект
		дата государственной регистрации:		09.09.2010
		номер государственной регистрации:		77-77-11/148/2010-357
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.06.2010 по 09.06.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 24.06.2010 за № 1820-94152390; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.07.2010 № 12-08/17161; Договор купли-продажи от 26.07.2010 с Обществом с ограниченной ответственностью "Сахарова Бизнес Плаза".
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2.	Акционерный коммерческий банк "РОСБАНК" (открытое акционерное общество), ИНН: 7730060164
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	Общая долевая собственность, № 77-77-11/167/2010-086 от 18.11.2010, доля в праве 458588/1184692
3.	Документы-основания:		3.2.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Ерошкина Е. Ю.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
18.12.2018 № 77/100/606/2018-9443			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5096**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003040
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	107078 Москва, р-н Красносельский, ул Марии Порываевой, д 34
Площадь, м²:	67.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	6736000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003040:1025
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	подвал 4: пом. I ком. 27а
Получатель выписки:	Чугунов Андрей Федорович

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Ерошкина Е. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
18.12.2018 № 77/100/606/2018-9443			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5096**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегаполис" под управлнием Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал". данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-11/002/2014-678 от 06.03.2014
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление помещениями: подвал ком.К, К1, Л, М, Н, Ф, Ю, Я, я, я1, пом.III ком.1-7, 7а, 8-24, пом.IV ком.1, пом.V ком.1, 2, пом.VIII ком.1-5, 9, 10, 15, 18, 19, 19а, 19б, 20-25, 25а, 26-37, 37а, 38-76, подвал 1 ком.И, М, Н, Р, Т, пом.I ком.29, 30, 39-41, 44, пом.II ком.1, 2, 4-45, 47-49, подвал 2 ком.М, Н, Р, пом.II ком.1-11, 11А, 12-25, 27, 28, подвал 3 ком.М, Н, Р, пом.I ком.1-17, 19-31, 35, 39-284, пом.II ком.1-5, 7-25, подвал 4 ком.М, Н, Р, пом.I ком.1-12, 14, 15, 17, 17а, 18-20, 22-53, 56, 57, 61-64, 68-319, этаж 1 ком.И, К, Л, М, Н, Р, Т, Ф, Ю, Я, пом.I ком.2а, 60-85, пом.II ком.1-4, 4а, 5, 5а, 6, 6а, 7-111, пом.III ком.1, этаж 10 ком.Б, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-8, пом.II ком.1-14, этаж 11 ком.Б, М, Н, Х, пом.I ком.1, пом.II ком.1-14, пом.IV ком.1-3, этаж 12 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 13 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 14 ком.М, Н, пом.II ком.1-12, этаж 15 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 16 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 17 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 18 ком.М, Н, пом.II ком.1-16, этаж 19 ком.М, Н, пом.II ком.1-15, этаж 2 ком.Л, М, Н, Н1, Х, Ю, Я, н2, н3, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-3, 14, 16-27, 31, этаж 20 ком.М, Н, пом.II ком.1-16, этаж 21 ком.М, Н, Н1, пом.II ком.1-14, этаж 22 ком.М, Н, пом.II ком.1-13, этаж 23 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 24 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 25 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 26 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 27 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 3 ком.Л, М, Н, Х, Ю, Я, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 4 ком.Л, М, Н, Х, Ю, Я, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 5 ком.Л, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 6 ком.Л, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 7 ком.Л, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 8 ком.М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-9, пом.II ком.1-14, пом.V ком.1, этаж 9 ком.Б, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-9, пом.II ком.1-14, технический этаж ком.М, Н, пом.II ком.1-10 площадью: 72610, 4 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ подвал - комнаты К1, я1, К, Л, М, Н, Ф, Ю, Я, я; помещение III - комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 24; помещение IV - комната 1; помещение V - комнаты 1, 2; помещение VIII - комнаты с 1 по 5, 9, 10, 15, 18, 19, 19а, 19б, с 20 по 25, 25а, с 26 по 37, 37а, 38; помещение VIII, комната 39 - бокс/место 61; помещение VIII, комната 40 - бокс/место 62; помещение VIII, комната 41 - бокс/место 63; помещение VIII, комната 42 - бокс/место 64; помещение VIII, комната 43 - бокс/место 65; помещение VIII, комната 44 - бокс/место 66; помещение VIII, комната 45 - бокс/место 67; помещение VIII, комната 46 - бокс/место 68; помещение VIII, комната 47 - бокс/место 69; помещение VIII, комната 48 - бокс/место 70; помещение VIII, комната 49 - бокс/место 71;

			помещение VIII, комната 50 - бокс/место 72; помещение VIII, комната 51 - бокс/место 73; помещение VIII, комната 52 - бокс/место 74; помещение VIII, комната 53 - бокс/место 75; помещение VIII, комната 54 - бокс/место 76; помещение VIII, комната 55 - бокс/место 77; помещение VIII, комната 56 - бокс/место 78; помещение VIII, комната 57 - бокс/место 79; помещение VIII, комната 58 - бокс/место 80; помещение VIII, комната 59 - бокс/место 81; помещение VIII, комната 60 - бокс/место 82; помещение VIII, комната 61 - бокс/место 83; помещение VIII, комната 62 - бокс/место 84; помещение VIII, комната 63 - бокс/место 85; помещение VIII, комната 64 - бокс/место 86; помещение VIII, комната 65 - бокс/место 87; помещение VIII, комната 66 - бокс/место 88; помещение VIII, комната 67 - бокс/место 89; помещение VIII, комната 68 - бокс/место 90; помещение VIII, комната 69 - бокс/место 91; помещение VIII, комната 70 - бокс/место 92; помещение VIII, комната 71 - бокс/место 93; помещение VIII, комната 72 - бокс/место 94; помещение VIII, комната 73 - бокс/место 95; помещение VIII, комната 74 - бокс/место 96; помещение VIII, комната 75 - бокс/место 97; помещение VIII, комната 76 - бокс/место 98; подвал 1 - комнаты И, М, Н, Р, Т; помещение I - комнаты 29, 30, с 39 по 41, 44; помещение II - комнаты 1, 2, с 4 по 45, с 47 по 49; подвал 2 - комнаты М, Н, Р; помещение II - комнаты с 1 по 11, 11А, с 12 по 25, 27, 28; подвал 3 - комнаты М, Н, Р; помещение I - комнаты с 1 по 17, с 19 по 31, 35, 39, 40; помещение I, комната 100 - бокс/место 660; помещение I, комната 101 - бокс/место 661; помещение I, комната 102 - бокс/место 662; помещение I, комната 103 - бокс/место 663; помещение I, комната 104 - бокс/место 664; помещение I, комната 105 - бокс/место 665; помещение I, комната 106 - бокс/место 666; помещение I, комната 107 - бокс/место 667; помещение I, комната 108 - бокс/место 668; помещение I, комната 109 - бокс/место 669; помещение I, комната 110 - бокс/место 670; помещение I, комната 111 - бокс/место 671; помещение I, комната 112 - бокс/место 672; помещение I, комната 113 - бокс/место 673; помещение I, комната 114 - бокс/место 674; помещение I, комната 115 - бокс/место 675; помещение I, комната 116 - бокс/место 676; помещение I, комната 117 - бокс/место 677; помещение I, комната 118 - бокс/место 678; помещение I, комната 119 - бокс/место 679; помещение I, комната 120 - бокс/место 680; помещение I, комната 121 - бокс/место 681; помещение I, комната 122 - бокс/место 682; помещение I, комната 123 - бокс/место 683; помещение I, комната 124 - бокс/место 684; помещение I, комната 125 - бокс/место 685; помещение I, комната 126 - бокс/место 686; помещение I, комната 127 - бокс/место 687; помещение I, комната 128 - бокс/место 688; помещение I, комната 129 - бокс/место 689; помещение I, комната 130 - бокс/место 690; помещение I, комната 131 - бокс/место 691; помещение I, комната 132 - бокс/место 692; помещение I, комната 133 - бокс/место 693; помещение I, комната 134 - бокс/место 694; помещение I, комната 135 - бокс/место 695; помещение I, комната 136 - бокс/место 696; помещение I, комната 137 - бокс/место 697; помещение I, комната 138 - бокс/место 698; помещение I, комната 139 - бокс/место 699; помещение I, комната 140 - бокс/место 700; помещение I, комната 141 - бокс/место 701; помещение I, комната 142 - бокс/место 702; помещение I, комната 143 - бокс/место 703; помещение I, комната 144 - бокс/место 704; помещение I, комната 145 - бокс/место 705; помещение I, комната 146 - бокс/место 706; помещение I, комната 147 - бокс/место 707; помещение I, комната 148 - бокс/место 708; помещение I, комната 149 - бокс/место 709; помещение I, комната 150 - бокс/место 710; помещение I, комната 151 - бокс/место 711; помещение I, комната 152 - бокс/место 712; помещение I, комната 153 - бокс/место 713; помещение I, комната 154 - бокс/место 714; помещение I, комната 155 - бокс/место 715; помещение I, комната 156 - бокс/место 716; помещение I, комната 157 - бокс/место 717; помещение I, комната 158 - бокс/место 718; помещение I, комната 159 - бокс/место 719; помещение I, комната 160 - бокс/место 720; помещение I, комната 161 - бокс/место 721; помещение I, комната 162 - бокс/место 722; помещение I, комната 163 - бокс/место 723; помещение I, комната 164 - бокс/место 724;
			помещение I, комната 165 - бокс/место 725; помещение I, комната 166 - бокс/место 726; помещение I, комната 167 - бокс/место 727; помещение I, комната 168 - бокс/место 728; помещение I, комната 169 - бокс/место 729; помещение I, комната 170 - бокс/место 730; помещение I, комната 171 - бокс/место 731; помещение I, комната 172 - бокс/место 732; помещение I, комната 173 - бокс/место 733; помещение I, комната 174 - бокс/место 734; помещение I, комната 175 - бокс/место 735; помещение I, комната 176 - бокс/место 736; помещение I, комната 177 - бокс/место 737; помещение I, комната 178 - бокс/место 738; помещение I, комната 179 - бокс/место 739; помещение I, комната 180 - бокс/место 740; помещение I, комната 181 - бокс/место 741; помещение I, комната 182 - бокс/место 742; помещение I, комната 183 - бокс/место 743; помещение I, комната 184 - бокс/место 744; помещение I, комната 185 - бокс/место 745; помещение I, комната 186 - бокс/место 746; помещение I, комната 187 - бокс/место 747; помещение I, комната 188 - бокс/место 748; помещение I, комната 189 - бокс/место 749; помещение I, комната 190 - бокс/место 750; помещение I, комната 191 - бокс/место 751; помещение I, комната 192 - бокс/место 752; помещение I, комната 193 - бокс/место 753; помещение I, комната 194 - бокс/место 754; помещение I, комната 195 - бокс/место 755; помещение I, комната 196 - бокс/место 756; помещение I, комната 197 - бокс/место 757; помещение I, комната 198 - бокс/место 758; помещение I, комната 199 - бокс/место 759; помещение I, комната 200 - бокс/место 760; помещение I, комната 201 - бокс/место 761; помещение I, комната 202 - бокс/место 762; помещение I, комната 203 - бокс/место 763; помещение I, комната 204 - бокс/место 764; помещение I, комната 205 - бокс/место 765; помещение I, комната 206 - бокс/место 766; помещение I, комната 207 - бокс/место 767; помещение I, комната 208 - бокс/место 524; помещение I, комната 209 - бокс/место 525; помещение I, комната 210 - бокс/место 526; помещение I, комната 211 - бокс/место 527; помещение I, комната 212 - бокс/место 528; помещение I, комната 213 - бокс/место 529; помещение I, комната 214 - бокс/место 530; помещение I, комната 215 - бокс/место 531; помещение I, комната 216 - бокс/место 532; помещение I, комната 217 - бокс/место 533; помещение I, комната 218 - бокс/место 534; помещение I, комната 219 - бокс/место 535; помещение I, комната 220 - бокс/место 536; помещение I, комната 221 - бокс/место 537; помещение I, комната 222 - бокс/место 538; помещение I, комната 223 - бокс/место 539; помещение I, комната 224 - бокс/место 540; помещение I, комната 225 - бокс/место 541; помещение I, комната 226 - бокс/место 542; помещение I, комната 227 - бокс/место 543; помещение I, комната 228 - бокс/место 544; помещение I, комната 229 - бокс/место 545; помещение I, комната 230 - бокс/место 546; помещение I, комната 231 - бокс/место 547; помещение I, комната 232 - бокс/место 548; помещение I, комната 233 - бокс/место 549; помещение I, комната 234 - бокс/место 550; помещение I, комната 235 - бокс/место 551; помещение I, комната 236 - бокс/место 552; помещение I, комната 237 - бокс/место 553; помещение I, комната 238 - бокс/место 554; помещение I, комната 239 - бокс/место 555; помещение I, комната 240 - бокс/место 556; помещение I, комната 241 - бокс/место 557; помещение I, комната 242 - бокс/место 558; помещение I, комната 243 - бокс/место 559; помещение I, комната 244 - бокс/место 560; помещение I, комната 245 - бокс/место 561; помещение I, комната 246 - бокс/место 562; помещение I, комната 247 - бокс/место 563; помещение I, комната 248 - бокс/место 564; помещение I, комната 249 - бокс/место 565; помещение I, комната 250 - бокс/место 566; помещение I, комната 251 - бокс/место 567; помещение I, комната 252 - бокс/место 568; помещение I, комната 253 - бокс/место 569; помещение I, комната 254 - бокс/место 570; помещение I, комната 255 - бокс/место 571; помещение I, комната 256 - бокс/место 572; помещение I, комната 257 - бокс/место 573; помещение I, комната 258 - бокс/место 574; помещение I, комната 259 - бокс/место 575; помещение I, комната 260 - бокс/место 576; помещение I, комната 261 - бокс/место 577; помещение I, комната 262 - бокс/место 578;

			помещение I, комната 263 - бокс/место 579; помещение I, комната 264 - бокс/место 580; помещение I, комната 265 - бокс/место 581; помещение I, комната 266 - бокс/место 582; помещение I, комната 267 - бокс/место 583; помещение I, комната 268 - бокс/место 584; помещение I, комната 269 - бокс/место 585; помещение I, комната 270 - бокс/место 586; помещение I, комната 271 - бокс/место 587; помещение I, комната 272 - бокс/место 588; помещение I, комната 273 - бокс/место 589; помещение I, комната 274 - бокс/место 590; помещение I, комната 275 - бокс/место 591; помещение I, комната 276 - бокс/место 592; помещение I, комната 277 - бокс/место 593; помещение I, комната 278 - бокс/место 594; помещение I, комната 279 - бокс/место 595; помещение I, комната 280 - бокс/место 596; помещение I, комната 281 - бокс/место 597; помещение I, комната 282 - бокс/место 598; помещение I, комната 283 - бокс/место 599; помещение I, комната 284 - бокс/место 600; помещение I, комната 41 - бокс/место 601; помещение I, комната 42 - бокс/место 602; помещение I, комната 43 - бокс/место 603; помещение I, комната 44 - бокс/место 604; помещение I, комната 45 - бокс/место 605; помещение I, комната 46 - бокс/место 606; помещение I, комната 47 - бокс/место 607; помещение I, комната 48 - бокс/место 608; помещение I, комната 49 - бокс/место 609; помещение I, комната 50 - бокс/место 610; помещение I, комната 51 - бокс/место 611; помещение I, комната 52 - бокс/место 612; помещение I, комната 53 - бокс/место 613; помещение I, комната 54 - бокс/место 614; помещение I, комната 55 - бокс/место 615; помещение I, комната 56 - бокс/место 616; помещение I, комната 57 - бокс/место 617; помещение I, комната 58 - бокс/место 618; помещение I, комната 59 - бокс/место 619; помещение I, комната 60 - бокс/место 620; помещение I, комната 61 - бокс/место 621; помещение I, комната 62 - бокс/место 622; помещение I, комната 63 - бокс/место 623; помещение I, комната 64 - бокс/место 624; помещение I, комната 65 - бокс/место 625; помещение I, комната 66 - бокс/место 626; помещение I, комната 67 - бокс/место 627; помещение I, комната 68 - бокс/место 628; помещение I, комната 69 - бокс/место 629; помещение I, комната 70 - бокс/место 630; помещение I, комната 71 - бокс/место 631; помещение I, комната 72 - бокс/место 632; помещение I, комната 73 - бокс/место 633; помещение I, комната 74 - бокс/место 634; помещение I, комната 75 - бокс/место 635; помещение I, комната 76 - бокс/место 636; помещение I, комната 77 - бокс/место 637; помещение I, комната 78 - бокс/место 638; помещение I, комната 79 - бокс/место 639; помещение I, комната 80 - бокс/место 640; помещение I, комната 81 - бокс/место 641; помещение I, комната 82 - бокс/место 642; помещение I, комната 83 - бокс/место 643; помещение I, комната 84 - бокс/место 644; помещение I, комната 85 - бокс/место 645; помещение I, комната 86 - бокс/место 646; помещение I, комната 87 - бокс/место 647; помещение I, комната 88 - бокс/место 648; помещение I, комната 89 - бокс/место 649; помещение I, комната 90 - бокс/место 650; помещение I, комната 91 - бокс/место 651; помещение I, комната 92 - бокс/место 652; помещение I, комната 93 - бокс/место 653; помещение I, комната 94 - бокс/место 654; помещение I, комната 95 - бокс/место 655; помещение I, комната 96 - бокс/место 656; помещение I, комната 97 - бокс/место 657; помещение I, комната 98 - бокс/место 658; помещение I, комната 99 - бокс/место 659; помещение II - комнаты с 1 по 5, с 7 по 25; подвал 4 - комнаты М, Н, Р; помещение I - комнаты с 1 по 12, 14, 15, 17, 17а, с 18 по 20, с 22 по 53, 56, 57, с 61 по 64, 68, 202, 203; помещение I, комната 100 - бокс/место 799; помещение I, комната 101 - бокс/место 800; помещение I, комната 102 - бокс/место 801; помещение I, комната 103 - бокс/место 802; помещение I, комната 104 - бокс/место 803; помещение I, комната 105 - бокс/место 804; помещение I, комната 106 - бокс/место 805; помещение I, комната 107 - бокс/место 806; помещение I, комната 108 - бокс/место 807; помещение I, комната 109 - бокс/место 808; помещение I, комната 110 - бокс/место 809; помещение I, комната 111 - бокс/место 810; помещение I, комната 112 - бокс/место 811; помещение I, комната 113 - бокс/место 812; помещение I, комната 114 - бокс/место 813; помещение I, комната 115 - бокс/место 814; помещение I, комната 116 - бокс/место 815; помещение I, комната 117 - бокс/место 816; помещение I, комната 118 - бокс/место 817; помещение I, комната 119 - бокс/место 818;
			помещение I, комната 120 - бокс/место 819; помещение I, комната 121 - бокс/место 820; помещение I, комната 122 - бокс/место 821; помещение I, комната 123 - бокс/место 822; помещение I, комната 124 - бокс/место 823; помещение I, комната 125 - бокс/место 824; помещение I, комната 126 - бокс/место 825; помещение I, комната 127 - бокс/место 826; помещение I, комната 128 - бокс/место 827; помещение I, комната 129 - бокс/место 828; помещение I, комната 130 - бокс/место 829; помещение I, комната 131 - бокс/место 830; помещение I, комната 132 - бокс/место 831; помещение I, комната 133 - бокс/место 832; помещение I, комната 134 - бокс/место 833; помещение I, комната 135 - бокс/место 834; помещение I, комната 136 - бокс/место 835; помещение I, комната 137 - бокс/место 836; помещение I, комната 138 - бокс/место 837; помещение I, комната 139 - бокс/место 838; помещение I, комната 140 - бокс/место 839; помещение I, комната 141 - бокс/место 840; помещение I, комната 142 - бокс/место 841; помещение I, комната 143 - бокс/место 842; помещение I, комната 144 - бокс/место 843; помещение I, комната 145 - бокс/место 844; помещение I, комната 146 - бокс/место 845; помещение I, комната 147 - бокс/место 846; помещение I, комната 148 - бокс/место 847; помещение I, комната 149 - бокс/место 848; помещение I, комната 150 - бокс/место 849; помещение I, комната 151 - бокс/место 850; помещение I, комната 152 - бокс/место 851; помещение I, комната 153 - бокс/место 852; помещение I, комната 154 - бокс/место 853; помещение I, комната 155 - бокс/место 854; помещение I, комната 156 - бокс/место 855; помещение I, комната 157 - бокс/место 856; помещение I, комната 158 - бокс/место 857; помещение I, комната 159 - бокс/место 858; помещение I, комната 160 - бокс/место 859; помещение I, комната 161 - бокс/место 860; помещение I, комната 162 - бокс/место 861; помещение I, комната 163 - бокс/место 862; помещение I, комната 164 - бокс/место 863; помещение I, комната 165 - бокс/место 864; помещение I, комната 166 - бокс/место 865; помещение I, комната 167 - бокс/место 866; помещение I, комната 168 - бокс/место 867; помещение I, комната 169 - бокс/место 868; помещение I, комната 170 - бокс/место 869; помещение I, комната 171 - бокс/место 870; помещение I, комната 172 - бокс/место 871; помещение I, комната 173 - бокс/место 872; помещение I, комната 174 - бокс/место 873; помещение I, комната 175 - бокс/место 874; помещение I, комната 176 - бокс/место 875; помещение I, комната 177 - бокс/место 876; помещение I, комната 178 - бокс/место 877; помещение I, комната 179 - бокс/место 878; помещение I, комната 180 - бокс/место 879; помещение I, комната 181 - бокс/место 880; помещение I, комната 182 - бокс/место 881; помещение I, комната 183 - бокс/место 882; помещение I, комната 184 - бокс/место 883; помещение I, комната 185 - бокс/место 884; помещение I, комната 186 - бокс/место 885; помещение I, комната 187 - бокс/место 886; помещение I, комната 188 - бокс/место 887; помещение I, комната 189 - бокс/место 888; помещение I, комната 190 - бокс/место 889; помещение I, комната 191 - бокс/место 890; помещение I, комната 192 - бокс/место 891; помещение I, комната 193 - бокс/место 892; помещение I, комната 194 - бокс/место 893; помещение I, комната 195 - бокс/место 894; помещение I, комната 196 - бокс/место 895; помещение I, комната 197 - бокс/место 896; помещение I, комната 198 - бокс/место 897; помещение I, комната 199 - бокс/место 898; помещение I, комната 200 - бокс/место 899; помещение I, комната 201 - бокс/место 900; помещение I, комната 204 - бокс/место 903; помещение I, комната 205 - бокс/место 904; помещение I, комната 206 - бокс/место 905; помещение I, комната 207 - бокс/место 906; помещение I, комната 208 - бокс/место 907; помещение I, комната 209 - бокс/место 908; помещение I, комната 210 - бокс/место 909; помещение I, комната 211 - бокс/место 910; помещение I, комната 212 - бокс/место 911; помещение I, комната 213 - бокс/место 912; помещение I, комната 214 - бокс/место 913; помещение I, комната 215 - бокс/место 914; помещение I, комната 216 - бокс/место 915; помещение I, комната 217 - бокс/место 916; помещение I, комната 218 - бокс/место 917; помещение I, комната 219 - бокс/место 918;

			помещение I, комната 220 - бокс/место 919; помещение I, комната 221 - бокс/место 920; помещение I, комната 222 - бокс/место 921; помещение I, комната 223 - бокс/место 922; помещение I, комната 224 - бокс/место 923; помещение I, комната 225 - бокс/место 924; помещение I, комната 226 - бокс/место 925; помещение I, комната 227 - бокс/место 926; помещение I, комната 228 - бокс/место 927; помещение I, комната 229 - бокс/место 928; помещение I, комната 230 - бокс/место 929; помещение I, комната 231 - бокс/место 930; помещение I, комната 232 - бокс/место 931; помещение I, комната 233 - бокс/место 932; помещение I, комната 234 - бокс/место 933; помещение I, комната 235 - бокс/место 934; помещение I, комната 236 - бокс/место 935; помещение I, комната 237 - бокс/место 936; помещение I, комната 238 - бокс/место 937; помещение I, комната 239 - бокс/место 938; помещение I, комната 240 - бокс/место 939; помещение I, комната 241 - бокс/место 940; помещение I, комната 242 - бокс/место 941; помещение I, комната 243 - бокс/место 942; помещение I, комната 244 - бокс/место 943; помещение I, комната 245 - бокс/место 944; помещение I, комната 246 - бокс/место 945; помещение I, комната 247 - бокс/место 946; помещение I, комната 248 - бокс/место 947; помещение I, комната 249 - бокс/место 948; помещение I, комната 250 - бокс/место 949; помещение I, комната 251 - бокс/место 950; помещение I, комната 252 - бокс/место 951; помещение I, комната 253 - бокс/место 952; помещение I, комната 254 - бокс/место 953; помещение I, комната 255 - бокс/место 954; помещение I, комната 256 - бокс/место 955; помещение I, комната 257 - бокс/место 956; помещение I, комната 258 - бокс/место 957; помещение I, комната 259 - бокс/место 958; помещение I, комната 260 - бокс/место 959; помещение I, комната 261 - бокс/место 960; помещение I, комната 262 - бокс/место 961; помещение I, комната 263 - бокс/место 962; помещение I, комната 264 - бокс/место 963; помещение I, комната 265 - бокс/место 964; помещение I, комната 266 - бокс/место 965; помещение I, комната 267 - бокс/место 966; помещение I, комната 268 - бокс/место 967; помещение I, комната 269 - бокс/место 968; помещение I, комната 270 - бокс/место 969; помещение I, комната 271 - бокс/место 970; помещение I, комната 272 - бокс/место 971; помещение I, комната 273 - бокс/место 972; помещение I, комната 274 - бокс/место 973; помещение I, комната 275 - бокс/место 974; помещение I, комната 276 - бокс/место 975; помещение I, комната 277 - бокс/место 976; помещение I, комната 278 - бокс/место 977; помещение I, комната 279 - бокс/место 978; помещение I, комната 280 - бокс/место 979; помещение I, комната 281 - бокс/место 980; помещение I, комната 282 - бокс/место 981; помещение I, комната 283 - бокс/место 982; помещение I, комната 284 - бокс/место 983; помещение I, комната 285 - бокс/место 984; помещение I, комната 286 - бокс/место 985; помещение I, комната 287 - бокс/место 986; помещение I, комната 288 - бокс/место 987; помещение I, комната 289 - бокс/место 988; помещение I, комната 290 - бокс/место 989; помещение I, комната 291 - бокс/место 990; помещение I, комната 292 - бокс/место 991; помещение I, комната 293 - бокс/место 992; помещение I, комната 294 - бокс/место 993; помещение I, комната 295 - бокс/место 994; помещение I, комната 296 - бокс/место 995; помещение I, комната 297 - бокс/место 9956; помещение I, комната 298 - бокс/место 997; помещение I, комната 299 - бокс/место 998; помещение I, комната 300 - бокс/место 999; помещение I, комната 301 - бокс/место 1000; помещение I, комната 302 - бокс/место 1001; помещение I, комната 303 - бокс/место 1002; помещение I, комната 304 - бокс/место 1003; помещение I, комната 305 - бокс/место 1004; помещение I, комната 306 - бокс/место 1005; помещение I, комната 307 - бокс/место 1006; помещение I, комната 308 - бокс/место 1007; помещение I, комната 309 - бокс/место 1008; помещение I, комната 310 - бокс/место 1009; помещение I, комната 311 - бокс/место 1010; помещение I, комната 312 - бокс/место 1011; помещение I, комната 313 - бокс/место 1012; помещение I, комната 314 - бокс/место 1013; помещение I, комната 315 - бокс/место 1014; помещение I, комната 316 - бокс/место 1015; помещение I, комната 317 - бокс/место 1016;
			помещение I, комната 318 - бокс/место 1017; помещение I, комната 319 - бокс/место 1018; помещение I, комната 69 - бокс/место 768; помещение I, комната 70 - бокс/место 769; помещение I, комната 71 - бокс/место 770; помещение I, комната 72 - бокс/место 771; помещение I, комната 73 - бокс/место 772; помещение I, комната 74 - бокс/место 773; помещение I, комната 75 - бокс/место 774; помещение I, комната 76 - бокс/место 775; помещение I, комната 77 - бокс/место 776; помещение I, комната 78 - бокс/место 777; помещение I, комната 79 - бокс/место 778; помещение I, комната 80 - бокс/место 779; помещение I, комната 81 - бокс/место 780; помещение I, комната 82 - бокс/место 781; помещение I, комната 83 - бокс/место 782; помещение I, комната 84 - бокс/место 783; помещение I, комната 85 - бокс/место 784; помещение I, комната 86 - бокс/место 785; помещение I, комната 87 - бокс/место 786; помещение I, комната 88 - бокс/место 787; помещение I, комната 89 - бокс/место 788; помещение I, комната 90 - бокс/место 789; помещение I, комната 91 - бокс/место 790; помещение I, комната 92 - бокс/место 791; помещение I, комната 93 - бокс/место 792; помещение I, комната 94 - бокс/место 793; помещение I, комната 95 - бокс/место 794; помещение I, комната 96 - бокс/место 795; помещение I, комната 97 - бокс/место 796; помещение I, комната 98 - бокс/место 797; помещение I, комната 99 - бокс/место 798; этаж технический - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 10; этаж 1 - комнаты И, К, Л, М, Н, Р, Т, Ф, Ю, Я; помещение I - комнаты 2а, с 60 по 85; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 5, 5а, 6, 6а, с 7 по 51; помещение II, комната 100 - бокс/место 49; помещение II, комната 101 - бокс/место 50; помещение II, комната 102 - бокс/место 51; помещение II, комната 103 - бокс/место 52; помещение II, комната 104 - бокс/место 53; помещение II, комната 105 - бокс/место 54; помещение II, комната 106 - бокс/место 55; помещение II, комната 107 - бокс/место 56; помещение II, комната 108 - бокс/место 57; помещение II, комната 109 - бокс/место 58; помещение II, комната 110 - бокс/место 59; помещение II, комната 111 - бокс/место 60; помещение II, комната 52 - бокс/место 1; помещение II, комната 53 - бокс/место 2; помещение II, комната 54 - бокс/место 3; помещение II, комната 55 - бокс/место 4; помещение II, комната 56 - бокс/место 5; помещение II, комната 57 - бокс/место 6; помещение II, комната 58 - бокс/место 7; помещение II, комната 59 - бокс/место 8; помещение II, комната 60 - бокс/место 9; помещение II, комната 61 - бокс/место 10; помещение II, комната 62 - бокс/место 11; помещение II, комната 63 - бокс/место 12; помещение II, комната 64 - бокс/место 13; помещение II, комната 65 - бокс/место 14; помещение II, комната 66 - бокс/место 15; помещение II, комната 67 - бокс/место 16; помещение II, комната 68 - бокс/место 17; помещение II, комната 69 - бокс/место 18; помещение II, комната 70 - бокс/место 19; помещение II, комната 71 - бокс/место 20; помещение II, комната 72 - бокс/место 21; помещение II, комната 73 - бокс/место 22; помещение II, комната 74 - бокс/место 23; помещение II, комната 75 - бокс/место 24; помещение II, комната 76 - бокс/место 25; помещение II, комната 77 - бокс/место 26; помещение II, комната 78 - бокс/место 27; помещение II, комната 79 - бокс/место 28; помещение II, комната 80 - бокс/место 29; помещение II, комната 81 - бокс/место 30; помещение II, комната 82 - бокс/место 31; помещение II, комната 83 - бокс/место 32; помещение II, комната 84 - бокс/место 33; помещение II, комната 85 - бокс/место 34; помещение II, комната 86 - бокс/место 35; помещение II, комната 87 - бокс/место 36; помещение II, комната 88 - бокс/место 37; помещение II, комната 89 - бокс/место 38; помещение II, комната 90 - бокс/место 39; помещение II, комната 91 - бокс/место 40; помещение II, комната 92 - бокс/место 41; помещение II, комната 93 - бокс/место 42; помещение II, комната 94 - бокс/место 43; помещение II, комната 95 - бокс/место 44; помещение II, комната 96 - бокс/место 45; помещение II, комната 97 - бокс/место 46; помещение II, комната 98 - бокс/место 47; помещение II, комната 99 - бокс/место 48; помещение III - комната 1; этаж 2 - комнаты Н1, н2, н3, Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 3, 14, с 16 по 27, 31; этаж 3 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 4 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 5 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты

			с 1 по 14; этаж 6 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 7 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 8 - комнаты М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 9; помещение II - комнаты с 1 по 14; помещение V - комната 1; этаж 9 - комнаты Б, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 9; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 10 - комнаты Б, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 8; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 11 - комнаты Б, М, Н, Х; помещение I - компата 1; помещение II - компаты с 1 по 14; помещение IV - комнаты с 1 по 3; этаж 12 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 13 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 14 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 12; этаж 15 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 16 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 17 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 18 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 16; этаж 19 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 15; этаж 20 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 16; этаж 21 - комнаты Н1, М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 22 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 13; этаж 23 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 24 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 25 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 26 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 27 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14
		дата государственной регистрации:	06.03.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-11/148/2010-356
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.06.2010г. по 09.06.2025г.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 24.06.2010г. за № 1820-94152390; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.07.2010г. № 12-08/17161; Договор купли-продажи от 26.07.2010г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Сахарова Бизнес Плаза».
	4.1.2.	вид:	Аренда, подвал 4, помещение I - комната 27а
		дата государственной регистрации:	05.09.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-11/091/2013-837
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	5 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "РЖД Логистика", ИНН: 7708730092
		основание государственной регистрации:	Договор аренды от 24.11.2012, дата регистрации 21.05.2013, №77-77-11/091/2013-837; Дополнительное соглашение к Договору от 24.11.2012 №770190815/2002 аренды от 06.07.2014 №1, дата регистрации 05.09.2014, №77-77-11/010/2014-475; Дополнительное соглашение к договору аренды от 24 ноября 2012 от 24.01.2017 №8, дата регистрации 10.08.2017, №77-77/011-77/011/223/2017-3344/1
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Ерошкина Е. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 5

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
18.12.2018 № 77/100/606/2018-9443			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5096**	

Номер этажа (этажей): Подвал № 4

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Ерошкина Е. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
18.12.2018 № 77/100/606/2018-9088			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5097**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003040
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	107078 Москва, р-н Красносельский, ул Маши Порываевой, д 34
Площадь, м²:	316.6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	31456000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003040:1025
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	подвал 4: пом. I ком. 27
Получатель выписки:	Чугунов Андрей Федорович

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Ерошкина Е. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
18.12.2018 № 77/100/606/2018-9088			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5097**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегаполис" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал". данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-11/002/2014-671 от 06.03.2014
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, кад.№ 77:01:0003040:5097, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 316, 6 кв.м подвал 4, помещение I - комната 27
	дата государственной регистрации:		29.11.2016
	номер государственной регистрации:		77-77-11/099/2013-787
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с момента государственной регистрации по 30.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Государственная корпорация "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)", ИНН: 7750004150
	основание государственной регистрации:		Договор аренды от 01.07.2013, дата регистрации 16.08.2013, №77-77-11/099/2013-787; Дополнительное соглашение (к договору аренды от 01.07.2013) от 21.12.2015 №4, дата регистрации 16.02.2016, №77-77/003-77/003/001/2016-283/1; Дополнительное соглашение к договору аренды от 01.07.2013 от 01.10.2016 №5, дата регистрации 29.11.2016, №77-77/006-77/006/015/2016-1133/1
4.1.2.	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление помещениями: подвал ком.К, К1, Л, М, П, Ф, Ю, Я, я, я1, пом.III ком.1-7, 7а, 8-24, пом.IV ком.1, пом.V ком.1, 2, пом.VIII ком.1-5, 9, 10, 15, 18, 19, 19а, 19б, 20-25, 25а, 26-37, 37а, 38-76, подвал 1 ком.И, М, П, Р, Т, пом.I ком.29, 30, 39-41, 44, пом.II ком.1, 2, 4-45, 47-49, подвал 2 ком.М, Н, Р, пом.II ком.1-11, 11А, 12-25, 27, 28, подвал 3 ком.М, Н, Р, пом.I ком.1-17, 19-31, 35, 39-284, пом.II ком.1-5, 7-25, подвал 4 ком.М, Н, Р, пом.I ком.1-12, 14, 15, 17, 17а, 18-20, 22-53, 56, 57, 61-64, 68-319, этаж 1 ком.И, К, Л, М, Н, Р, Т, Ф, Ю, Я, пом.I ком.2а, 60-85, пом.II ком.1-4, 4а, 5, 5а, 6, 6а, 7-111, пом.III ком.1, этаж 10 ком.Б, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-8, пом.II ком.1-14, этаж 11 ком.Б, М, Н, Х, пом.I ком.1, пом.II ком.1-14, пом.IV ком.1-3, этаж 12 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 13 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 14 ком.М, Н, пом.II ком.1-12, этаж 15 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 16 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 17 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 18 ком.М, Н, пом.II ком.1-16, этаж 19 ком.М, Н, пом.II ком.1-15, этаж 2 ком.Л, М, П, П1, Х, Ю, Я, я2, я3, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-3, 14, 16-27, 31, этаж 20 ком.М, Н, пом.II ком.1-16, этаж 21 ком.М, Н, П1, пом.II ком.1-14, этаж 22 ком.М, Н, пом.II ком.1-13, этаж 23 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 24 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 25

			ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 26 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 27 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 3 ком.Л, М, Н, Х, Ю, Я, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 4 ком.Л, М, Н, Х, Ю, Я, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 5 ком.Л, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 6 ком.Л, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 7 ком.Л, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 8 ком.М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-9, пом.II ком.1-14, пом.V ком.1, этаж 9 ком.Б, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-9, пом.II ком.1-14, технический этаж ком.М, Н, пом.II ком.1-10 площадью: 72610, 4 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ подвал - комнаты К1, я1, К, Л, М, Н, Ф, Ю, Я, я; помещение III - комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 24; помещение IV - комната 1; помещение V - комнаты 1, 2; помещение VIII - комнаты с 1 по 5, 9, 10, 15, 18, 19, 19а, 19б, с 20 по 25, 25а, с 26 по 37, 37а, 38; помещение VIII, комната 39 - бокс/место 61; помещение VIII, комната 40 - бокс/место 62; помещение VIII, комната 41 - бокс/место 63; помещение VIII, комната 42 - бокс/место 64; помещение VIII, комната 43 - бокс/место 65; помещение VIII, комната 44 - бокс/место 66; помещение VIII, комната 45 - бокс/место 67; помещение VIII, комната 46 - бокс/место 68; помещение VIII, комната 47 - бокс/место 69; помещение VIII, комната 48 - бокс/место 70; помещение VIII, комната 49 - бокс/место 71; помещение VIII, комната 50 - бокс/место 72; помещение VIII, комната 51 - бокс/место 73; помещение VIII, комната 52 - бокс/место 74; помещение VIII, комната 53 - бокс/место 75; помещение VIII, комната 54 - бокс/место 76; помещение VIII, комната 55 - бокс/место 77; помещение VIII, комната 56 - бокс/место 78; помещение VIII, комната 57 - бокс/место 79; помещение VIII, комната 58 - бокс/место 80; помещение VIII, комната 59 - бокс/место 81; помещение VIII, комната 60 - бокс/место 82; помещение VIII, комната 61 - бокс/место 83; помещение VIII, комната 62 - бокс/место 84; помещение VIII, комната 63 - бокс/место 85; помещение VIII, комната 64 - бокс/место 86; помещение VIII, комната 65 - бокс/место 87; помещение VIII, комната 66 - бокс/место 88; помещение VIII, комната 67 - бокс/место 89; помещение VIII, комната 68 - бокс/место 90; помещение VIII, комната 69 - бокс/место 91; помещение VIII, комната 70 - бокс/место 92; помещение VIII, комната 71 - бокс/место 93; помещение VIII, комната 72 - бокс/место 94; помещение VIII, комната 73 - бокс/место 95; помещение VIII, комната 74 - бокс/место 96; помещение VIII, комната 75 - бокс/место 97; помещение VIII, комната 76 - бокс/место 98; подвал 1 - комнаты И, М, Н, Р, Т; помещение I - комнаты 29, 30, с 39 по 41, 44; помещение II - комнаты 1, 2, с 4 по 45, с 47 по 49; подвал 2 - комнаты М, Н, Р; помещение II - комнаты с 1 по 11, 11А, с 12 по 25, 27, 28; подвал 3 - комнаты М, Н, Р; помещение I - комнаты с 1 по 17, с 19 по 31, 35, 39, 40; помещение I, комната 100 - бокс/место 660; помещение I, комната 101 - бокс/место 661; помещение I, комната 102 - бокс/место 662; помещение I, комната 103 - бокс/место 663; помещение I, комната 104 - бокс/место 664; помещение I, комната 105 - бокс/место 665; помещение I, комната 106 - бокс/место 666; помещение I, комната 107 - бокс/место 667; помещение I, комната 108 - бокс/место 668; помещение I, комната 109 - бокс/место 669; помещение I, комната 110 - бокс/место 670; помещение I, комната 111 - бокс/место 671; помещение I, комната 112 - бокс/место 672; помещение I, комната 113 - бокс/место 673; помещение I, комната 114 - бокс/место 674; помещение I, комната 115 - бокс/место 675; помещение I, комната 116 - бокс/место 676; помещение I, комната 117 - бокс/место 677; помещение I, комната 118 - бокс/место 678; помещение I, комната 119 - бокс/место 679; помещение I, комната 120 - бокс/место 680; помещение I, комната 121 - бокс/место 681; помещение I, комната 122 - бокс/место 682; помещение I, комната 123 - бокс/место 683; помещение I, комната 124 - бокс/место 684; помещение I, комната 125 - бокс/место 685; помещение I, комната 126 - бокс/место 686; помещение I, комната 127 - бокс/место 687; помещение I, комната 128 - бокс/место 688; помещение I, комната 129 - бокс/место 689; помещение I, комната 130 - бокс/место 690; помещение I, комната 131 - бокс/место 691; помещение I, комната 132 - бокс/место 692; помещение I, комната 133 - бокс/место 693; помещение I, комната 134 - бокс/место 694;
			помещение I, комната 135 - бокс/место 695; помещение I, комната 136 - бокс/место 696; помещение I, комната 137 - бокс/место 697; помещение I, комната 138 - бокс/место 698; помещение I, комната 139 - бокс/место 699; помещение I, комната 140 - бокс/место 700; помещение I, комната 141 - бокс/место 701; помещение I, комната 142 - бокс/место 702; помещение I, комната 143 - бокс/место 703; помещение I, комната 144 - бокс/место 704; помещение I, комната 145 - бокс/место 705; помещение I, комната 146 - бокс/место 706; помещение I, комната 147 - бокс/место 707; помещение I, комната 148 - бокс/место 708; помещение I, комната 149 - бокс/место 709; помещение I, комната 150 - бокс/место 710; помещение I, комната 151 - бокс/место 711; помещение I, комната 152 - бокс/место 712; помещение I, комната 153 - бокс/место 713; помещение I, комната 154 - бокс/место 714; помещение I, комната 155 - бокс/место 715; помещение I, комната 156 - бокс/место 716; помещение I, комната 157 - бокс/место 717; помещение I, комната 158 - бокс/место 718; помещение I, комната 159 - бокс/место 719; помещение I, комната 160 - бокс/место 720; помещение I, комната 161 - бокс/место 721; помещение I, комната 162 - бокс/место 722; помещение I, комната 163 - бокс/место 723; помещение I, комната 164 - бокс/место 724; помещение I, комната 165 - бокс/место 725; помещение I, комната 166 - бокс/место 726; помещение I, комната 167 - бокс/место 727; помещение I, комната 168 - бокс/место 728; помещение I, комната 169 - бокс/место 729; помещение I, комната 170 - бокс/место 730; помещение I, комната 171 - бокс/место 731; помещение I, комната 172 - бокс/место 732; помещение I, комната 173 - бокс/место 733; помещение I, комната 174 - бокс/место 734; помещение I, комната 175 - бокс/место 735; помещение I, комната 176 - бокс/место 736; помещение I, комната 177 - бокс/место 737; помещение I, комната 178 - бокс/место 738; помещение I, комната 179 - бокс/место 739; помещение I, комната 180 - бокс/место 740; помещение I, комната 181 - бокс/место 741; помещение I, комната 182 - бокс/место 742; помещение I, комната 183 - бокс/место 743; помещение I, комната 184 - бокс/место 744; помещение I, комната 185 - бокс/место 745; помещение I, комната 186 - бокс/место 746; помещение I, комната 187 - бокс/место 747; помещение I, комната 188 - бокс/место 748; помещение I, комната 189 - бокс/место 749; помещение I, комната 190 - бокс/место 750; помещение I, комната 191 - бокс/место 751; помещение I, комната 192 - бокс/место 752; помещение I, комната 193 - бокс/место 753; помещение I, комната 194 - бокс/место 754; помещение I, комната 195 - бокс/место 755; помещение I, комната 196 - бокс/место 756; помещение I, комната 197 - бокс/место 757; помещение I, комната 198 - бокс/место 758; помещение I, комната 199 - бокс/место 759; помещение I, комната 200 - бокс/место 760; помещение I, комната 201 - бокс/место 761; помещение I, комната 202 - бокс/место 762; помещение I, комната 203 - бокс/место 763; помещение I, комната 204 - бокс/место 764; помещение I, комната 205 - бокс/место 765; помещение I, комната 206 - бокс/место 766; помещение I, комната 207 - бокс/место 767; помещение I, комната 208 - бокс/место 524; помещение I, комната 209 - бокс/место 525; помещение I, комната 210 - бокс/место 526; помещение I, комната 211 - бокс/место 527; помещение I, комната 212 - бокс/место 528; помещение I, комната 213 - бокс/место 529; помещение I, комната 214 - бокс/место 530; помещение I, комната 215 - бокс/место 531; помещение I, комната 216 - бокс/место 532; помещение I, комната 217 - бокс/место 533; помещение I, комната 218 - бокс/место 534; помещение I, комната 219 - бокс/место 535; помещение I, комната 220 - бокс/место 536; помещение I, комната 221 - бокс/место 537; помещение I, комната 222 - бокс/место 538; помещение I, комната 223 - бокс/место 539; помещение I, комната 224 - бокс/место 540; помещение I, комната 225 - бокс/место 541; помещение I, комната 226 - бокс/место 542; помещение I, комната 227 - бокс/место 543; помещение I, комната 228 - бокс/место 544; помещение I, комната 229 - бокс/место 545; помещение I, комната 230 - бокс/место 546; помещение I, комната 231 - бокс/место 547; помещение I, комната 232 - бокс/место 548;

			помещение I, комната 233 - бокс/место 549; помещение I, комната 234 - бокс/место 550; помещение I, комната 235 - бокс/место 551; помещение I, комната 236 - бокс/место 552; помещение I, комната 237 - бокс/место 553; помещение I, комната 238 - бокс/место 554; помещение I, комната 239 - бокс/место 555; помещение I, комната 240 - бокс/место 556; помещение I, комната 241 - бокс/место 557; помещение I, комната 242 - бокс/место 558; помещение I, комната 243 - бокс/место 559; помещение I, комната 244 - бокс/место 560; помещение I, комната 245 - бокс/место 561; помещение I, комната 246 - бокс/место 562; помещение I, комната 247 - бокс/место 563; помещение I, комната 248 - бокс/место 564; помещение I, комната 249 - бокс/место 565; помещение I, комната 250 - бокс/место 566; помещение I, комната 251 - бокс/место 567; помещение I, комната 252 - бокс/место 568; помещение I, комната 253 - бокс/место 569; помещение I, комната 254 - бокс/место 570; помещение I, комната 255 - бокс/место 571; помещение I, комната 256 - бокс/место 572; помещение I, комната 257 - бокс/место 573; помещение I, комната 258 - бокс/место 574; помещение I, комната 259 - бокс/место 575; помещение I, комната 260 - бокс/место 576; помещение I, комната 261 - бокс/место 577; помещение I, комната 262 - бокс/место 578; помещение I, комната 263 - бокс/место 579; помещение I, комната 264 - бокс/место 580; помещение I, комната 265 - бокс/место 581; помещение I, комната 266 - бокс/место 582; помещение I, комната 267 - бокс/место 583; помещение I, комната 268 - бокс/место 584; помещение I, комната 269 - бокс/место 585; помещение I, комната 270 - бокс/место 586; помещение I, комната 271 - бокс/место 587; помещение I, комната 272 - бокс/место 588; помещение I, комната 273 - бокс/место 589; помещение I, комната 274 - бокс/место 590; помещение I, комната 275 - бокс/место 591; помещение I, комната 276 - бокс/место 592; помещение I, комната 277 - бокс/место 593; помещение I, комната 278 - бокс/место 594; помещение I, комната 279 - бокс/место 595; помещение I, комната 280 - бокс/место 596; помещение I, комната 281 - бокс/место 597; помещение I, комната 282 - бокс/место 598; помещение I, комната 283 - бокс/место 599; помещение I, комната 284 - бокс/место 600; помещение I, комната 41 - бокс/место 601; помещение I, комната 42 - бокс/место 602; помещение I, комната 43 - бокс/место 603; помещение I, комната 44 - бокс/место 604; помещение I, комната 45 - бокс/место 605; помещение I, комната 46 - бокс/место 606; помещение I, комната 47 - бокс/место 607; помещение I, комната 48 - бокс/место 608; помещение I, комната 49 - бокс/место 609; помещение I, комната 50 - бокс/место 610; помещение I, комната 51 - бокс/место 611; помещение I, комната 52 - бокс/место 612; помещение I, комната 53 - бокс/место 613; помещение I, комната 54 - бокс/место 614; помещение I, комната 55 - бокс/место 615; помещение I, комната 56 - бокс/места 616; помещение I, комната 57 - бокс/место 617; помещение I, комната 58 - бокс/место 618; помещение I, комната 59 - бокс/место 619; помещение I, комната 60 - бокс/место 620; помещение I, комната 61 - бокс/место 621; помещение I, комната 62 - бокс/место 622; помещение I, комната 63 - бокс/место 623; помещение I, комната 64 - бокс/место 624; помещение I, комната 65 - бокс/место 625; помещение I, комната 66 - бокс/место 626; помещение I, комната 67 - бокс/место 627; помещение I, комната 68 - бокс/место 628; помещение I, комната 69 - бокс/место 629; помещение I, комната 70 - бокс/место 630; помещение I, комната 71 - бокс/место 631; помещение I, комната 72 - бокс/место 632; помещение I, комната 73 - бокс/место 633; помещение I, комната 74 - бокс/место 634; помещение I, комната 75 - бокс/место 635; помещение I, комната 76 - бокс/место 636; помещение I, комната 77 - бокс/место 637; помещение I, комната 78 - бокс/место 638; помещение I, комната 79 - бокс/место 639; помещение I, комната 80 - бокс/место 640; помещение I, комната 81 - бокс/место 641; помещение I, комната 82 - бокс/место 642; помещение I, комната 83 - бокс/место 643; помещение I, комната 84 - бокс/место 644; помещение I, комната 85 - бокс/место 645; помещение I, комната 86 - бокс/место 646; помещение I, комната 87 - бокс/место 647; помещение I, комната 88 - бокс/место 648; помещение I, комната 89 - бокс/место 649; помещение I, комната 90 - бокс/место 650; помещение I, комната 91 - бокс/место 651; помещение I, комната 92 - бокс/
			место 652; помещение I, комната 93 - бокс/место 653; помещение I, комната 94 - бокс/место 654; помещение I, комната 95 - бокс/место 655; помещение I, комната 96 - бокс/место 656; помещение I, комната 97 - бокс/место 657; помещение I, комната 98 - бокс/место 658; помещение I, комната 99 - бокс/место 659; помещение II - комнаты с 1 по 5, с 7 по 25; подвал 4 - комнаты М, Н, Р; помещение I - комнаты с 1 по 12, 14, 15, 17, 17а, с 18 по 20, с 22 по 53, 56, 57, с 61 по 64, 68, 202, 203; помещение I, комната 100 - бокс/место 799; помещение I, комната 101 - бокс/место 800; помещение I, комната 102 - бокс/место 801; помещение I, комната 103 - бокс/место 802; помещение I, комната 104 - бокс/место 803; помещение I, комната 105 - бокс/место 804; помещение I, комната 106 - бокс/место 805; помещение I, комната 107 - бокс/место 806; помещение I, комната 108 - бокс/место 807; помещение I, комната 109 - бокс/место 808; помещение I, комната 110 - бокс/место 809; помещение I, комната 111 - бокс/место 810; помещение I, комната 112 - бокс/место 811; помещение I, комната 113 - бокс/место 812; помещение I, комната 114 - бокс/место 813; помещение I, комната 115 - бокс/место 814; помещение I, комната 116 - бокс/место 815; помещение I, комната 117 - бокс/место 816; помещение I, комната 118 - бокс/место 817; помещение I, комната 119 - бокс/место 818; помещение I, комната 120 - бокс/место 819; помещение I, комната 121 - бокс/место 820; помещение I, комната 122 - бокс/место 821; помещение I, комната 123 - бокс/место 822; помещение I, комната 124 - бокс/место 823; помещение I, комната 125 - бокс/место 824; помещение I, комната 126 - бокс/место 825; помещение I, комната 127 - бокс/место 826; помещение I, комната 128 - бокс/место 827; помещение I, комната 129 - бокс/место 828; помещение I, комната 130 - бокс/место 829; помещение I, комната 131 - бокс/место 830; помещение I, комната 132 - бокс/место 831; помещение I, комната 133 - бокс/место 832; помещение I, комната 134 - бокс/место 833; помещение I, комната 135 - бокс/место 834; помещение I, комната 136 - бокс/место 835; помещение I, комната 137 - бокс/место 836; помещение I, комната 138 - бокс/место 837; помещение I, комната 139 - бокс/место 838; помещение I, комната 140 - бокс/место 839; помещение I, комната 141 - бокс/место 840; помещение I, комната 142 - бокс/место 841; помещение I, комната 143 - бокс/место 842; помещение I, комната 144 - бокс/место 843; помещение I, комната 145 - бокс/место 844; помещение I, комната 146 - бокс/место 845; помещение I, комната 147 - бокс/место 846; помещение I, комната 148 - бокс/место 847; помещение I, комната 149 - бокс/место 848; помещение I, комната 150 - бокс/место 849; помещение I, комната 151 - бокс/место 850; помещение I, комната 152 - бокс/место 851; помещение I, комната 153 - бокс/место 852; помещение I, комната 154 - бокс/место 853; помещение I, комната 155 - бокс/место 854; помещение I, комната 156 - бокс/место 855; помещение I, комната 157 - бокс/место 856; помещение I, комната 158 - бокс/место 857; помещение I, комната 159 - бокс/место 858; помещение I, комната 160 - бокс/место 859; помещение I, комната 161 - бокс/место 860; помещение I, комната 162 - бокс/место 861; помещение I, комната 163 - бокс/место 862; помещение I, комната 164 - бокс/место 863; помещение I, комната 165 - бокс/место 864; помещение I, комната 166 - бокс/место 865; помещение I, комната 167 - бокс/место 866; помещение I, комната 168 - бокс/место 867; помещение I, комната 169 - бокс/место 868; помещение I, комната 170 - бокс/место 869; помещение I, комната 171 - бокс/место 870; помещение I, комната 172 - бокс/место 871; помещение I, комната 173 - бокс/место 872; помещение I, комната 174 - бокс/место 873; помещение I, комната 175 - бокс/место 874; помещение I, комната 176 - бокс/место 875; помещение I, комната 177 - бокс/место 876; помещение I, комната 178 - бокс/место 877; помещение I, комната 179 - бокс/место 878; помещение I, комната 180 - бокс/место 879; помещение I, комната 181 - бокс/место 880; помещение I, комната 182 - бокс/место 881; помещение I, комната 183 - бокс/место 882; помещение I, комната 184 - бокс/место 883; помещение I, комната 185 - бокс/место 884; помещение I, комната 186 - бокс/место 885; помещение I, комната 187 - бокс/место 886;

			помещение I, комната 188 - бокс/место 887; помещение I, комната 189 - бокс/место 888; помещение I, комната 190 - бокс/место 889; помещение I, комната 191 - бокс/место 890; помещение I, комната 192 - бокс/место 891; помещение I, комната 193 - бокс/место 892; помещение I, комната 194 - бокс/место 893; помещение I, комната 195 - бокс/место 894; помещение I, комната 196 - бокс/место 895; помещение I, комната 197 - бокс/место 896; помещение I, комната 198 - бокс/место 897; помещение I, комната 199 - бокс/место 898; помещение I, комната 200 - бокс/место 899; помещение I, комната 201 - бокс/место 900; помещение I, комната 204 - бокс/место 903; помещение I, комната 205 - бокс/место 904; помещение I, комната 206 - бокс/место 905; помещение I, комната 207 - бокс/место 906; помещение I, комната 208 - бокс/место 907; помещение I, комната 209 - бокс/место 908; помещение I, комната 210 - бокс/место 909; помещение I, комната 211 - бокс/место 910; помещение I, комната 212 - бокс/место 911; помещение I, комната 213 - бокс/место 912; помещение I, комната 214 - бокс/место 913; помещение I, комната 215 - бокс/место 914; помещение I, комната 216 - бокс/место 915; помещение I, комната 217 - бокс/место 916; помещение I, комната 218 - бокс/место 917; помещение I, комната 219 - бокс/место 918; помещение I, комната 220 - бокс/место 919; помещение I, комната 221 - бокс/место 920; помещение I, комната 222 - бокс/место 921; помещение I, комната 223 - бокс/место 922; помещение I, комната 224 - бокс/место 923; помещение I, комната 225 - бокс/место 924; помещение I, комната 226 - бокс/место 925; помещение I, комната 227 - бокс/место 926; помещение I, комната 228 - бокс/место 927; помещение I, комната 229 - бокс/место 928; помещение I, комната 230 - бокс/место 929; помещение I, комната 231 - бокс/место 930; помещение I, комната 232 - бокс/место 931; помещение I, комната 233 - бокс/место 932; помещение I, комната 234 - бокс/место 933; помещение I, комната 235 - бокс/место 934; помещение I, комната 236 - бокс/место 935; помещение I, комната 237 - бокс/место 936; помещение I, комната 238 - бокс/место 937; помещение I, комната 239 - бокс/место 938; помещение I, комната 240 - бокс/место 939; помещение I, комната 241 - бокс/место 940; помещение I, комната 242 - бокс/место 941; помещение I, комната 243 - бокс/место 942; помещение I, комната 244 - бокс/место 943; помещение I, комната 245 - бокс/место 944; помещение I, комната 246 - бокс/место 945; помещение I, комната 247 - бокс/место 946; помещение I, комната 248 - бокс/место 947; помещение I, комната 249 - бокс/место 948; помещение I, комната 250 - бокс/место 949; помещение I, комната 251 - бокс/место 950; помещение I, комната 252 - бокс/место 951; помещение I, комната 253 - бокс/место 952; помещение I, комната 254 - бокс/место 953; помещение I, комната 255 - бокс/место 954; помещение I, комната 256 - бокс/место 955; помещение I, комната 257 - бокс/место 956; помещение I, комната 258 - бокс/место 957; помещение I, комната 259 - бокс/место 958; помещение I, комната 260 - бокс/место 959; помещение I, комната 261 - бокс/место 960; помещение I, комната 262 - бокс/место 961; помещение I, комната 263 - бокс/место 962; помещение I, комната 264 - бокс/место 963; помещение I, комната 265 - бокс/место 964; помещение I, комната 266 - бокс/место 965; помещение I, комната 267 - бокс/место 966; помещение I, комната 268 - бокс/место 967; помещение I, комната 269 - бокс/место 968; помещение I, комната 270 - бокс/место 969; помещение I, комната 271 - бокс/место 970; помещение I, комната 272 - бокс/место 971; помещение I, комната 273 - бокс/место 972; помещение I, комната 274 - бокс/место 973; помещение I, комната 275 - бокс/место 974; помещение I, комната 276 - бокс/место 975; помещение I, комната 277 - бокс/место 976; помещение I, комната 278 - бокс/место 977; помещение I, комната 279 - бокс/место 978; помещение I, комната 280 - бокс/место 979; помещение I, комната 281 - бокс/место 980; помещение I, комната 282 - бокс/место 981; помещение I, комната 283 - бокс/место 982; помещение I, комната 284 - бокс/место 983; помещение I, комната 285 - бокс/место 984; помещение I, комната 286 - бокс/место 985; помещение I, комната 287 - бокс/место 986;
			помещение I, комната 288 - бокс/место 987; помещение I, комната 289 - бокс/место 988; помещение I, комната 290 - бокс/место 989; помещение I, комната 291 - бокс/место 990; помещение I, комната 292 - бокс/место 991; помещение I, комната 293 - бокс/место 992; помещение I, комната 294 - бокс/место 993; помещение I, комната 295 - бокс/место 994; помещение I, комната 296 - бокс/место 995; помещение I, комната 297 - бокс/место 9956; помещение I, комната 298 - бокс/место 997; помещение I, комната 299 - бокс/место 998; помещение I, комната 300 - бокс/место 999; помещение I, комната 301 - бокс/место 1000; помещение I, комната 302 - бокс/место 1001; помещение I, комната 303 - бокс/место 1002; помещение I, комната 304 - бокс/место 1003; помещение I, комната 305 - бокс/место 1004; помещение I, комната 306 - бокс/место 1005; помещение I, комната 307 - бокс/место 1006; помещение I, комната 308 - бокс/место 1007; помещение I, комната 309 - бокс/место 1008; помещение I, комната 310 - бокс/место 1009; помещение I, комната 311 - бокс/место 1010; помещение I, комната 312 - бокс/место 1011; помещение I, комната 313 - бокс/место 1012; помещение I, комната 314 - бокс/место 1013; помещение I, комната 315 - бокс/место 1014; помещение I, комната 316 - бокс/место 1015; помещение I, комната 317 - бокс/место 1016; помещение I, комната 318 - бокс/место 1017; помещение I, комната 319 - бокс/место 1018; помещение I, комната 69 - бокс/место 768; помещение I, комната 70 - бокс/место 769; помещение I, комната 71 - бокс/место 770; помещение I, комната 72 - бокс/место 771; помещение I, комната 73 - бокс/место 772; помещение I, комната 74 - бокс/место 773; помещение I, комната 75 - бокс/место 774; помещение I, комната 76 - бокс/место 775; помещение I, комната 77 - бокс/место 776; помещение I, комната 78 - бокс/место 777; помещение I, комната 79 - бокс/место 778; помещение I, комната 80 - бокс/место 779; помещение I, комната 81 - бокс/место 780; помещение I, комната 82 - бокс/место 781; помещение I, комната 83 - бокс/место 782; помещение I, комната 84 - бокс/место 783; помещение I, комната 85 - бокс/место 784; помещение I, комната 86 - бокс/место 785; помещение I, комната 87 - бокс/место 786; помещение I, комната 88 - бокс/место 787; помещение I, комната 89 - бокс/место 788; помещение I, комната 90 - бокс/место 789; помещение I, комната 91 - бокс/место 790; помещение I, комната 92 - бокс/место 791; помещение I, комната 93 - бокс/место 792; помещение I, комната 94 - бокс/место 793; помещение I, комната 95 - бокс/место 794; помещение I, комната 96 - бокс/место 795; помещение I, комната 97 - бокс/место 796; помещение I, комната 98 - бокс/место 797; помещение I, комната 99 - бокс/место 798; этаж технический - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 10; этаж 1 - комнаты И, К, Л, М, Н, Р, Т, Ф, Ю, Я; помещение I - комнаты 2а, с 60 по 85; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 5, 5а, 6, 6а, с 7 по 51; помещение II, комната 100 - бокс/место 49; помещение II, комната 101 - бокс/место 50; помещение II, комната 102 - бокс/место 51; помещение II, комната 103 - бокс/место 52; помещение II, комната 104 - бокс/место 53; помещение II, комната 105 - бокс/место 54; помещение II, комната 106 - бокс/место 55; помещение II, комната 107 - бокс/место 56; помещение II, комната 108 - бокс/место 57; помещение II, комната 109 - бокс/место 58; помещение II, комната 110 - бокс/место 59; помещение II, комната 111 - бокс/место 60; помещение II, комната 52 - бокс/место 1; помещение II, комната 53 - бокс/место 2; помещение II, комната 54 - бокс/место 3; помещение II, комната 55 - бокс/место 4; помещение II, комната 56 - бокс/место 5; помещение II, комната 57 - бокс/место 6; помещение II, комната 58 - бокс/место 7; помещение II, комната 59 - бокс/место 8; помещение II, комната 60 - бокс/место 9; помещение II, комната 61 - бокс/место 10; помещение II, комната 62 - бокс/место 11; помещение II, комната 63 - бокс/место 12; помещение II, комната 64 - бокс/место 13; помещение II, комната 65 - бокс/место 14; помещение II, комната 66 - бокс/место 15; помещение II, комната 67 - бокс/место 16; помещение II, комната 68 - бокс/место 17; помещение II, комната 69 - бокс/место 18; помещение II, комната 70 - бокс/место 19; помещение II, комната 71 - бокс/место 20; помещение II, комната 72 - бокс/место 21; помещение II, комната 73 - бокс/место 22; помещение II, комната 74 - бокс/место 23; помещение II, комната 75 - бокс/место 24; помещение II, комната 76 - бокс/место 25;

			помещение II, комната 77 - бокс/место 26; помещение II, комната 78 - бокс/место 27; помещение II, комната 79 - бокс/место 28; помещение II, комната 80 - бокс/место 29; помещение II, комната 81 - бокс/место 30; помещение II, комната 82 - бокс/место 31; помещение II, комната 83 - бокс/место 32; помещение II, комната 84 - бокс/место 33; помещение II, комната 85 - бокс/место 34; помещение II, комната 86 - бокс/место 35; помещение II, комната 87 - бокс/место 36; помещение II, комната 88 - бокс/место 37; помещение II, комната 89 - бокс/место 38; помещение II, комната 90 - бокс/место 39; помещение II, комната 91 - бокс/место 40; помещение II, комната 92 - бокс/место 41; помещение II, комната 93 - бокс/место 42; помещение II, комната 94 - бокс/место 43; помещение II, комната 95 - бокс/место 44; помещение II, комната 96 - бокс/место 45; помещение II, комната 97 - бокс/место 46; помещение II, комната 98 - бокс/место 47; помещение II, комната 99 - бокс/место 48; помещение III - комната 1; этаж 2 - комнаты Н1, н2, н3, Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 3, 14, с 16 по 27, 31; этаж 3 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 4 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 5 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 6 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 7 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 8 - комнаты М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 9; помещение II - комнаты с 1 по 14; помещение V - комната 1; этаж 9 - комнаты Б, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 9; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 10 - комнаты Б, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 8; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 11 - комнаты Б, М, Н, Х; помещение I - комната 1; помещение II - комнаты с 1 по 14; помещение IV - комнаты с 1 по 3; этаж 12 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 13 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 14 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 12; этаж 15 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 16 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 17 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 18 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 16; этаж 19 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 15; этаж 20 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 16; этаж 21 - комнаты Н1, М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 22 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 13; этаж 23 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 24 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 25 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 26 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 27 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14
	дата государственной регистрации:		06.03.2014
	номер государственной регистрации:		77-77-11/148/2010-356
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.06.2010г. по 09.06.2025г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 24.06.2010г. за № 1820-94152390; Выписка из реестра пасвых инвестиционных фондов от 19.07.2010г. № 12-08/17161; Договор купли-продажи от 26.07.2010г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Сахарова Бизнес Плаза».
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица,		данные отсутствуют

органа:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Ерошкина Е. Ю.

М.П.

Раздел 5

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
18.12.2018 № 77/100/606/2018-9088			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5097**	

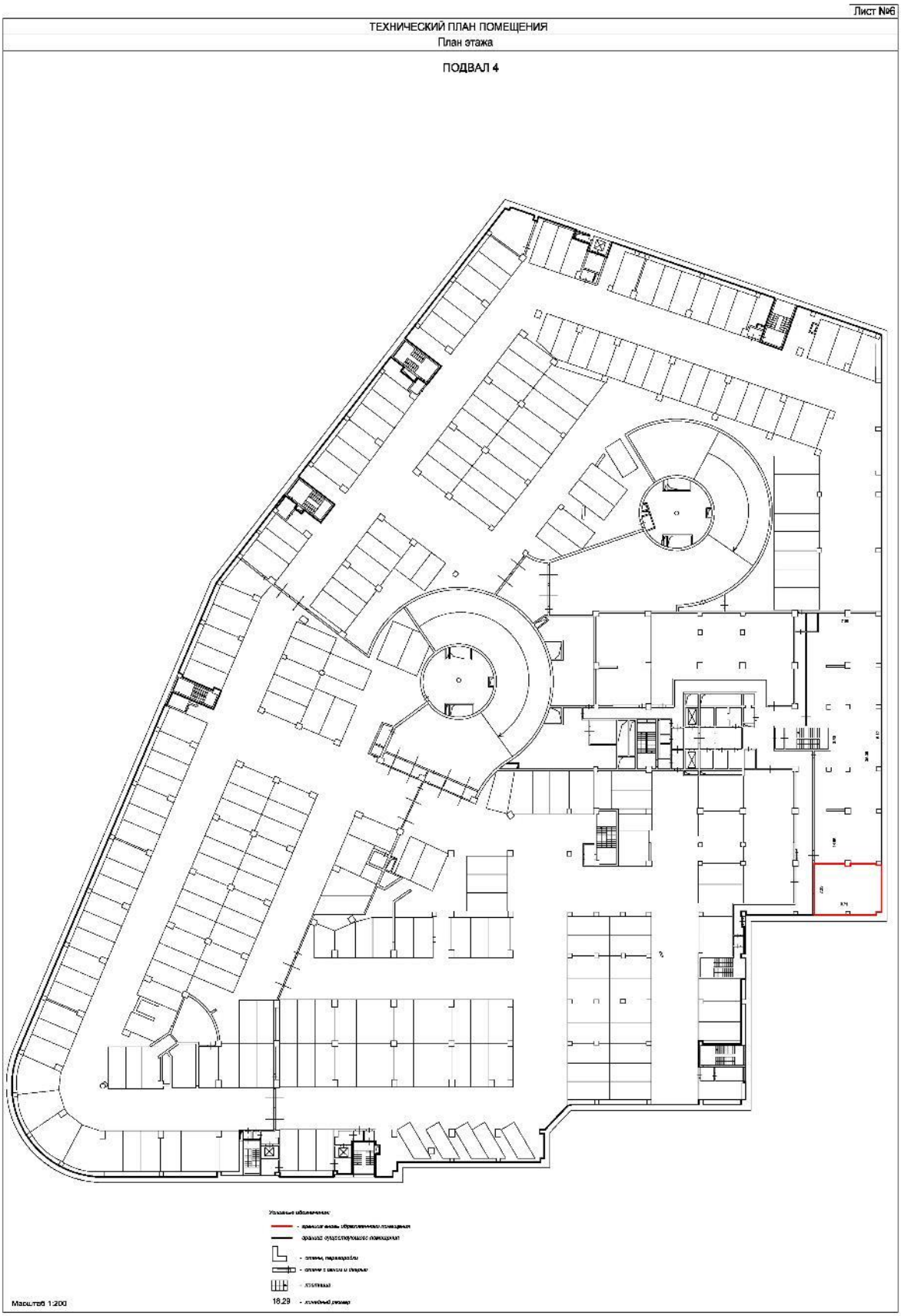
Номер этажа (этажей): Подвал № 4

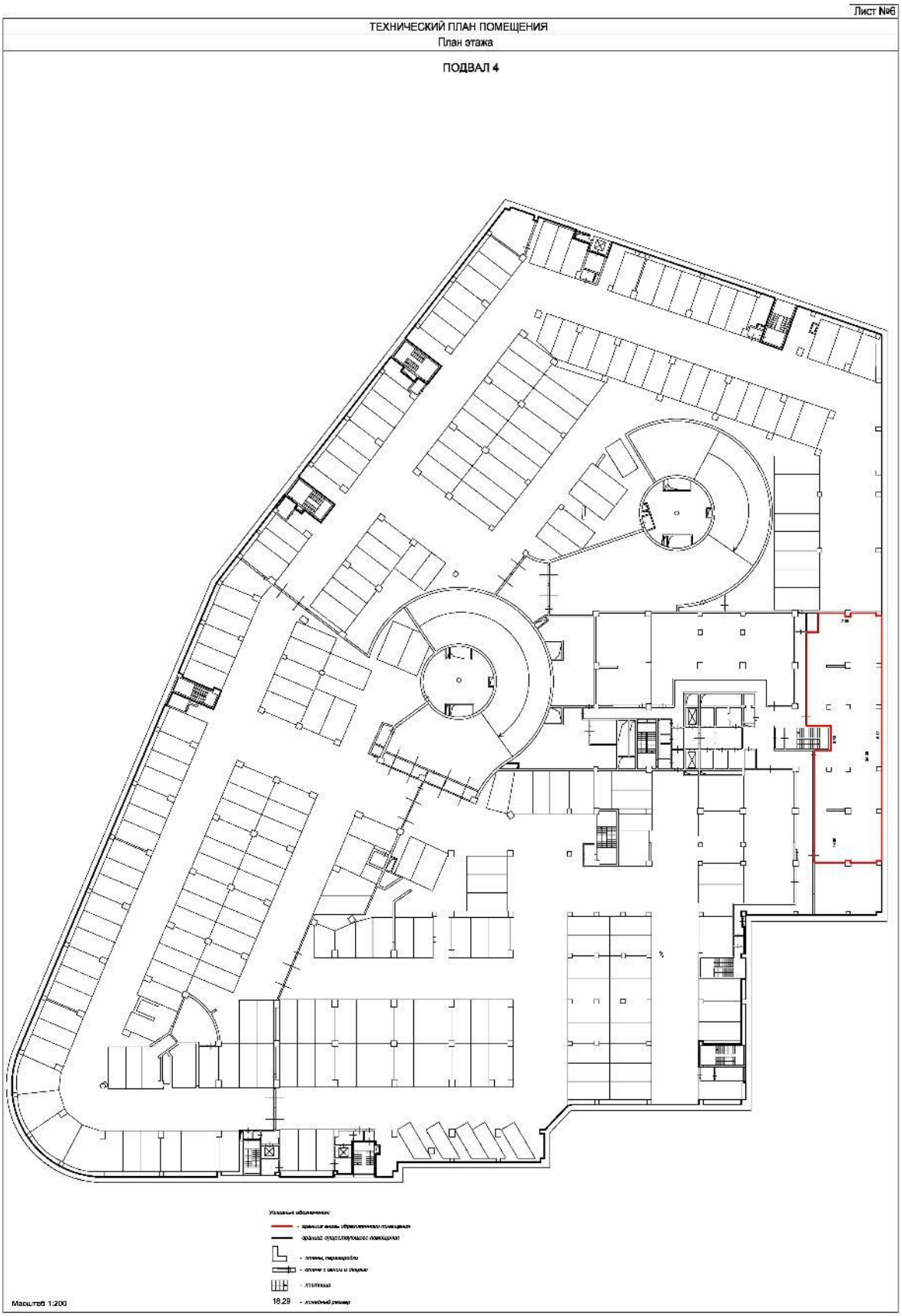
Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Ерошкина Е. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.


Лист №6
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План этажа
ПОДВАЛ 4
Масштаб 1:200


Лист №6
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План этажа
ПОДВАЛ 4
Масштаб 1:200

иста(ов)
све

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение (вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003040
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	107078 Москва, р-н Красносельский, ул Маши Порываевой, д 34
Площадь, м²:	72226.0
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Этаж № 7, Этаж № 8, Этаж № 9, Этаж № 10, Этаж № 11, Этаж № 12, Этаж № 13, Этаж № 14, Этаж № 15, Этаж № 16, Этаж № 17, Этаж № 18, Этаж № 19, Этаж № 20, Этаж № 21, Этаж № 22, Этаж № 23, Этаж № 24, Этаж № 25, Этаж № 26, Этаж № 27, Технический этаж № 0, Подвал № 4, Подвал № 3, Подвал № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	10107075000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003040:1025
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Царёв Алексей Николаевич

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. у. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегаполис" под управлнием Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал". данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-11/002/2014-681 от 06.03.2014
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Аренда, г.Москва, ул.Маши Порывасвой, д.34, площадь 56, 8 кв.м подвал пом.III, ком.5, часть комнаты 12 подвал, помещение III - комната 12
	4.1.1. дата государственной регистрации:		09.11.2015
	4.1.1. номер государственной регистрации:		77-77/003-77/003/039/2015-21/2
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты подписания акта приема передачи до 08.06.2025
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Мегафарм", ИНН: 7734737190
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Договор аренды от 14.08.2015, дата регистрации 09.11.2015, №77-77/003-77/003/039/2015-21/1; Дополнительное соглашение к Договору от 14.08.2015 аренды от 13.01.2017 №1
	4.1.2. вид:		Аренда, ул.Маши Порывасвой, д.34, этаж п2, пом. II, ком. 8, этаж п4, пом. I, ком. 143-150, этаж 12, пом. II, ком. 1-14, площадь 1184, 9 кв.м
	4.1.2. дата государственной регистрации:		25.01.2016
	4.1.2. номер государственной регистрации:		77-77/003-77/003/039/2015-663/2
	4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты государственной регистрации на семь лет
	4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Управляющая компания "ТРАНСФИНГРУП", ИНН: 7708168370
	4.1.2. основание государственной регистрации:		Договор аренды от 16.10.2015

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

4.1.3.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, кад.№ 77:01:0003040:5098, Помещение подвал, помещение III - комната 12
	дата государственной регистрации:	24.05.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/006-77/006/012/2016-141/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственногй регистрации по 07.04.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Аптечная сеть 03", ИНН: 7709068298
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды части нежилого помещения от 01.03.2016 №03-2016; Дополнительное соглашение (к договору субаренды №03-2016 части нежилого помещения) от 08.10.2016 №1; Дополнительное соглашение от 26.01.2017 №3 к договору субаренды №03-2016 от 01.03.2016
4.1.4.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, кад.№ 77:01:0003040:5098, Помещение, этаж 5, помещение II - комнаты 11, 12, 13, общая площадь 431, 5 кв.м
	дата государственной регистрации:	07.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/006-77/006/015/2016-663/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.08.2016 по 09.06.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Западное Бульварное Кольцо", ИНН: 7704883676
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 22.08.2016
4.1.5.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, часть объекта площадью 223 кв.м. этаж 21, помещение II - комната 1
	дата государственной регистрации:	16.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/005/2016-1101/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 5 (Пять) лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Таргон", ИНН: 7708300283
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 24.10.2016

Инженер	М.П. (печать)	Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		77:01:0003040:5098	

4.1.6.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, кад. №77:01:0003040:5098/15, 77:01:0003040:5098/16, этаж 3 пом.II ком.1, п3 пом.I ком.70 машиноместо 630, часть объекта площадью 171, 5 кв.м подвал 3, помещение I, комната 70 - бокс/место 630; этаж 3, помещение II - комната 1
	дата государственной регистрации:	31.08.2017
	номер государственной регистрации:	77:01:0003040:5098-77/011/2017-17
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Альфа-Банк", ИНН: 7728168971
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 31.05.2017
4.1.7.	вид:	Аренда, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, кад. № 77:01:0003040:5098, часть объекта этаж подвал 1 , помещение II, комн. часть комнаты 10, 28, часть комнаты 31, 36, 38, 39, 40, 45 площадью 685, 7 кв.м. подвал 1, помещение II - комнаты 10, 28, 31, 36, с 38 по 40, 45
	дата государственной регистрации:	15.12.2017
	номер государственной регистрации:	77:01:0003040:5098-77/011/2017-22
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 7 (семь) лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ФИТНЕС", ИНН: 7707394641
	основание государственной регистрации:	Договор аренды между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис" и ООО "Развитие" от 28.11.2014, дата регистрации 12.02.2015, №77-77/001-02/073/2014-864/1; Соглашение о перемене лица в обязательстве от 15.11.2017 по Договору аренды от 28.11.2014 года
4.1.8.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, кад.№ 77:01:0003040:5098, часть помещение, назначение: нежилое, площадь 154 кв. м., этаж 3 пом II ком3 - 128.9 кв.м. (77:01:0003040:5098/17), этаж 1 пом II ком60 - 11, 9кв.м. машиноместо 9, этаж 1 пом II ком61машиноместо10 - 13, 2кв.м..(77:01:0003040:5098/18)
	дата государственной регистрации:	26.12.2017
	номер государственной регистрации:	77:01:0003040:5098-77/011/2017-24
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 5 лет с начало срока аренды.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Группа Сибуглемет", ИНН: 7708320240
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 17.10.2017

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		77:01:0003040:5098	

4.1.9.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, часть объекта подвал, помещение VIII - комнаты 1, с 3 по 5
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/163/2012-790
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 20.09.2019 года, включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Круглова Татьяна Игоревна
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 20.09.2012; Дополнительное соглашение от 18.11.2014 № 1 к договору аренды от 20.09.2012; Дополнительное соглашение №2 от 23.12.2014 к договору аренды от 20.09.2012; Дополнительное соглашение (к договору аренды от 20.09.2012) от 19.09.2015 №3
4.1.10.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, часть объекта общей площадью 1848, 9 кв.м. с кадастровыми номерами: - 77:01:0003040:5098/7 (подвал 4, помещение I, комната 138 - бокс/место 837); - 77:01:0003040:5098/2 (подвал 4, помещение I, комната 139 - бокс/место 838, комната 140 - бокс/место 839); - 77:01:0003040:5098/8 (подвал 4, помещение I, комната 141 - бокс/место 840, комната 142 - бокс/место 841); - 77:01:0003040:5098/4 (подвал 4, помещение I, комната 173 - бокс/место 872); - 77:01:0003040:5098/5 (подвал 0, помещение VIII, комната 74 - бокс/место 96); - 77:01:0003040:5098/3 (этаж 16, помещение II, комната 1-14)
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/092/2011-960
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 7 лет. - в отношении машиномет №96, №872 с даты государственной регистрации настоящего договора по 31.12.2018 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Скоростные магистрали", ИНН: 7708609931
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 02.09.2011 № 36/11 от 02.09.2011 №36/11, дата регистрации 18.01.2012, №77-77-11/092/2011-960; Дополнительное соглашение №6 от 14.02.2017 к договору аренды от 02.09.2011 №36/11, дата регистрации 04.05.2017, №77-77/004-77/004/201/2017-54/1; Дополнительное соглашение №7 от 29.11.2017 к договору аренды от 02.09.2011 №36/11
4.1.11.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, часть объекта 767, 5 кв.м. подвал 3, помещение II - комнаты 1, 2
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/147/2012-385
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.01.2012 до 31.05.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Федеральная грузовая компания", ИНН: 6659209750
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 10.01.2012, дата регистрации 12.05.2012, №77-77-11/147/2012-385

Инженер	(подпись, наименование должности)	Тужиков Дмитрий Александрович (инициалы, фамилия)



Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		77:01:0003040:5098	

4.1.12.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, часть объекта этаж 15, помещение II - комнаты 1, 13, 14
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/165/2012-081
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	7 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Флагман", ИНН: 7704799343
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 08.10.2012, дата регистрации 27.12.2012, №77-77-11/165/2012-081
4.1.13.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34 часть объекта этаж 8 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 9 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/163/2012-919
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты подписания Акта приема-передачи на 7 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 09.04.2012, дата регистрации 25.12.2012, №77-77-11/163/2012-919
4.1.14.	вид:	Аренда, часть объекта подвал 4, помещение I, комната 174 - бокс/место 873; помещение I, комната 175 - бокс/место 874; помещение I, комната 176 - бокс/место 875; помещение I, комната 177 - бокс/место 876; помещение I, комната 178 - бокс/место 877; помещение I, комната 179 - бокс/место 878; помещение I, комната 180 - бокс/место 879; помещение I, комната 181 - бокс/место 880; помещение I, комната 182 - бокс/место 881; помещение I, комната 183 - бокс/место 882; помещение I, комната 184 - бокс/место 883; помещение I, комната 185 - бокс/место 884; помещение I, комната 186 - бокс/место 885; помещение I, комната 187 - бокс/место 886; помещение I, комната 188 - бокс/место 887; помещение I, комната 189 - бокс/место 888; помещение I, комната 192 - бокс/место 891; помещение I, комната 226 - бокс/место 925; помещение I, комната 227 - бокс/место 926; помещение I, комната 228 - бокс/место 927
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/091/2013-837
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 31.05.2021 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "РЖД Логистика", ИНН: 7708730092
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 24.11.2012, дата регистрации 21.05.2013, №77-77-11/091/2013-837; Дополнительное соглашение к договору аренды от 24 ноября 2012 от 24.01.2017 №8, дата регистрации 10.08.2017, №77-77/011-77/011/223/2017-3344/1; Дополнительное соглашение №9 от 31.05.2018 к договору аренды от 24.11.2012

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		77:01:0003040:5098	

4.1.15.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, часть объекта подвал, помещение III часть комнаты 16 площадью 114, 9 кв.м
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/097/2013-545
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты подписания Акта приема-передачи на 7 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРАЙМСТАР Ресторантс Групп", ИНН: 7729669890
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 15.05.2013 №01/09/ME, дата регистрации 02.07.2013, №77-77-11/097/2013-545; Дополнительное соглашение к Договору аренды №01/09/ME от 15.05.2013 от 14.01.2015 №1; Дополнительное соглашение №3 от 21.12.2016 к Договору аренды от 15.05.2013 №01/09/ME
4.1.16.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, часть объекта этаж 1, помещение II - комнаты с 26 по 37, 39, с 44 по 47, 49, 51; помещение III - комната 1
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/094/2013-864
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты подписания Акта приема-передачи на 7 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПродМир", ИНН: 5009074197
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 18.02.2013, дата регистрации 13.06.2013, №77-77-11/094/2013-864; Дополнительное соглашение №1 (к договору аренды от 18.02.2013 №Д0119-1354) от 28.01.2015; Дополнительное соглашение №3 от 22.12.2016 к договору аренды от 18.12.2016
4.1.17.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, часть объекта подвал, помещение III - комната 16
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/094/2013-862
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 7 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КОФЕ СЭТ", ИНН: 7804389083
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 05.04.2013, дата регистрации 13.06.2013, №77-77-11/094/2013-862; Дополнительное соглашение (к договору аренды от 05.04.2013) от 16.04.2015 №2, дата регистрации 08.07.2015, №77-77/003-77/003/027/2015-35/1; Дополнительное соглашение №5 от 29.12.2016 к Договору от 26 декабря 2012 года аренды от 29.12.2016; Дополнительное соглашение от 13.04.2017 №6 к Договору аренды от 5 апреля 2013 года

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		77:01:0003040:5098	

4.1.18.	вид:	Аренда, Часть здания по адресу: г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, кад.№ 77:01:0003040:5098, Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 9 836, 9 кв.м., этаж: подвал 4, помещение I - комнаты 52, 53; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 11; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 11; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 11; этаж 9, помещение I - комнаты с 1 по 9; этаж 10, помещение I - комнаты с 1 по 8.
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/081/2011-030
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.12.2010 по 31.12.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Федеральная пассажирская компания", ИНН: 7708709686
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 06.12.2010 №№ ФПКРИ-10-872, дата регистрации 09.02.2011, №77-77-11/081/2011-030; Дополнительное соглашение от 26.12.2016 №ФПКРИ-10-872/8 к договору аренды от 06.12.2010 №ФПКРИ-10-872
4.1.19.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, часть объекта: подвал, помещение VIII - комнаты 35, 37а, 38; этаж 1, помещение II - комната 4
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/092/2011-972
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.01.2012 по 31.12.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "эМэФСи", ИНН: 7714867426
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 14.09.2011, дата регистрации 19.01.2012, №77-77-11/092/2011-972; Дополнительное соглашение от 20.05.2013 о перемене лиц в обязательстве к Договору аренды от 14.09.2011, дата регистрации 02.08.2013, №77-77-11/097/2013-526
4.1.20.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, общая площадь Помещений и Машиномест 9.527, 1 кв.м., состав машиномест: этаж 1, помещение II, комнаты №№ 62-78, 83-107 (машиноместа №№ 11-27, 32-56) помещения эт.1 пом.I к.63-67, 69-80, эт.2 пом.I к.1, 3, 4, 5, 7-9, эт.6 пом.I к.1, 3-5, 7-9, эт.7 пом.I к.1, 3-5, 7-9, эт.8 пом.I к.1, 3-5, 7-9 этаж 1, помещение I - комнаты с 63 по 67, с 69 по 80; помещение II, комната 100 - бокс/место 49; помещение II, комната 101 - бокс/место 50; помещение II, комната 102 - бокс/место 51; помещение II, комната 103 - бокс/место 52; помещение II, комната 104 - бокс/место 53; помещение II, комната 105 - бокс/место 54; помещение II, комната 106 - бокс/место 55; помещение II, комната 107 - бокс/место 56; помещение II, комната 62 - бокс/место 11; помещение II, комната 63 - бокс/место 12; помещение II, комната 64 - бокс/место 13; помещение II, комната 65 - бокс/место 14; помещение II, комната 66 - бокс/место 15; помещение II, комната 67 - бокс/место 16; помещение II, комната 68 - бокс/место 17; помещение II, комната 69 - бокс/место 18; помещение II, комната 70 - бокс/место 19; помещение II, комната 71 - бокс/место 20; помещение II, комната 72 - бокс/место 21; помещение II, комната 73 - бокс/место 22; помещение II, комната 74 - бокс/место 23; помещение II, комната 75 - бокс/место 24; помещение II, комната 76 - бокс/место 25; помещение II, комната 77 - бокс/место 26; помещение II, комната 78 - бокс/место 27; помещение II, комната 83 - бокс/место 32; помещение II, комната 84 - бокс/место 33; помещение II, комната 85 - бокс/место 34; помещение II, комната 86 - бокс/место 35; помещение II, комната 87 - бокс/место 36; помещение II, комната 88 - бокс/место 37; помещение II, комната 89 - бокс/место 38; помещение II, комната 90 - бокс/место 39; помещение II, комната 91 - бокс/место 40; помещение II, комната 92 - бокс/место 41; помещение II, комната 93 - бокс/место 42; помещение II, комната 94 - бокс/место 43; помещение II, комната 95 - бокс/место 44; помещение II, комната 96 -

	Бокс/место 45; помещение II, комната 97 - бокс/место 46; помещение II, комната 98 - бокс/место 47; помещение II, комната 99 - бокс/место 48; этаж 2, помещение I - комнаты 1, с 3 по 5, с 7 по 9; этаж 6, помещение I - комнаты 1, с 3 по 5, с 7 по 9; этаж 7, помещение I - комнаты 1, с 3 по 5, с 7 по 9; этаж 8, помещение I - комнаты 1, с 3 по 5, с 7 по 9
дата государственной регистрации:	06.03.2014
номер государственной регистрации:	77-77-11/081/2011-991
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	31.12.2020
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Федеральная грузовая компания", ИНН: 6659209750
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 14.01.2011, дата регистрации 05.05.2011, №77-77-11/081/2011-991; Дополнительное соглашение № 1 от 25.08.2011 г. к Договору аренды от 14.01.2011, дата регистрации 15.06.2012, №77-77-11/147/2012-188; Дополнительное соглашение (к договору аренды № 77-77-11/081/2011-991 от 14.01.2011) от 29.06.2015 №8

Инженер		Гужиков Дмитрий Александрович
(наименование должности)	М.П. (при наличии)	(инициалы, фамилия)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		77:01:0003040:5098	

4.1.21.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, часть объекта подвал 2, помещение II - комната 2
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/163/2012-783
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	7 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Флагман", ИНН: 7704799343
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 31.05.2012, дата регистрации 21.12.2012, №77-77-11/163/2012-783
		Доверительное управление, Доверительное управление помещениями: подвал ком.К, К1, Л, М, Н, Ф, Ю, Я, я, я1, пом.III ком.1-7, 7а, 8-24, пом.IV ком.1, пом.V ком.1, 2, пом.VIII ком.1-5, 9, 10, 15, 18, 19, 19а, 19б, 20-25, 25а, 26-37, 37а, 38-76, подвал 1 ком.И, М, Н, Р, Т, пом.I ком.29, 30, 39-41, 44, пом.II ком.1, 2, 4-45, 47-49, подвал 2 ком.М, Н, Р, пом.II ком.1-11, 11А, 12-25, 27, 28, подвал 3 ком.М, Н, Р, пом.I ком.1-17, 19-31, 35, 39-284, пом.II ком.1-5, 7-25, подвал 4 ком.М, Н, Р, пом.I ком.1-12, 14, 15, 17, 17а, 18-20, 22-53, 56, 57, 61-64, 68-319, этаж 1 ком.И, К, Л, М, Н, Р, Т, Ф, Ю, Я, пом.I ком.2а, 60-85, пом.II ком.1-4, 4а, 5, 5а, 6, 6а, 7-111, пом.III ком.1, этаж 10 ком.Б, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-8, пом.II ком.1-14, этаж 11 ком.Б, М, Н, Х, пом.I ком.1, пом.II ком.1-14, пом.IV ком.1-3, этаж 12 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 13 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 14 ком.М, Н, пом.II ком.1-12, этаж 15 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 16 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 17 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 18 ком.М, Н, пом.II ком.1-16, этаж 19 ком.М, Н, пом.II ком.1-15, этаж 2 ком.Л, М, Н, Н1, Х, Ю, Я, н2, н3, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-3, 14, 16-27, 31, этаж 20 ком.М, Н, пом.II ком.1-16, этаж 21 ком.М, Н, Н1, пом.II ком.1-14, этаж 22 ком.М, Н, пом.II ком.1-13, этаж 23 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 24 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 25 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 26 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 27 ком.М, Н, пом.II ком.1-14, этаж 3 ком.Л, М, Н, Х, Ю, Я, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 4 ком.Л, М, Н, Х, Ю, Я, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 5 ком.Л, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 6 ком.Л, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 7 ком.Л, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, этаж 8 ком.М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-9, пом.II ком.1-14, пом.V ком.1, этаж 9 ком.Б, М, Н, Х, Ю, пом.I ком.1-9, пом.II ком.1-14, технический этаж ком.М, Н, пом.II ком.1-10 площадью: 72610, 4 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ подвал - комнаты К1, я1, К, Л, М, Н, Ф, Ю, Я, я; помещение III - комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 24; помещение IV - комната 1; помещение V - комнаты 1, 2; помещение VIII - комнаты с 1 по 5, 9, 10, 15, 18, 19, 19а, 19б, с 20 по 25, 25а, с 26 по 37, 37а, 38; помещение VIII, комната 39 - бокс/место 61; помещение VIII, комната 40 - бокс/место 62; помещение VIII, комната 41 - бокс/место 63; помещение VIII, комната 42 - бокс/место 64; помещение VIII, комната 43 - бокс/место 65; помещение VIII, комната 44 - бокс/место 66; помещение VIII, комната 45 - бокс/место 67; помещение VIII, комната 46 - бокс/место 68; помещение VIII, комната 47 - бокс/место 69; помещение VIII, комната 48 - бокс/место 70; помещение VIII, комната 49 - бокс/место 71; помещение VIII, комната 50 - бокс/место 72; помещение VIII, комната 51 - бокс/место 73; помещение VIII, комната 52 - бокс/место 74; помещение VIII, комната 53 - бокс/место 75; помещение VIII, комната 54 - бокс/место 76; помещение VIII, комната 55 - бокс/место 77; помещение VIII, комната 56 - бокс/место 78; помещение VIII, комната 57 - бокс/место 79; помещение VIII, комната 58 - бокс/место 80; помещение VIII, комната 59 - бокс/место 81; помещение VIII, комната 60 - бокс/место 82; помещение VIII, комната 61 - бокс/место 83; помещение VIII, комната 62 - бокс/место 84; помещение VIII, комната 63 - бокс/место 85; помещение VIII, комната 64 - бокс/место 86; помещение VIII, комната 65 - бокс/место 87; помещение VIII, комната 66 - бокс/место 88; помещение VIII, комната 67 - бокс/место 89; помещение VIII, комната 68 - бокс/место 90; помещение VIII, комната 69 - бокс/место 91; помещение VIII, комната 70 - бокс/место 92; помещение VIII, комната 71 - бокс/место 93; помещение VIII, комната 72 - бокс/место 94; помещение VIII, комната 73 - бокс/место 95; помещение VIII, комната 74 - бокс/место 96; помещение VIII, комната 75 - бокс/место 97; помещение VIII, комната 76 -

бокс/место 98; подвал 1 - комнаты И, М, Н, Р, Т; помещение I - комнаты 29, 30, с 39 по 41, 44; помещение II - комнаты 1, 2, с 4 по 45, с 47 по 49; подвал 2 - комнаты М, Н, Р; помещение II - комнаты с 1 по 11, 11А, с 12 по 25, 27, 28; подвал 3 - комнаты М, Н, Р; помещение I - комнаты с 1 по 17, с 19 по 31, 35, 39, 40; помещение I, комната 100 - бокс/место 660; помещение I, комната 101 - бокс/место 661; помещение I, комната 102 - бокс/место 662; помещение I, комната 103 - бокс/место 663; помещение I, комната 104 - бокс/место 664; помещение I, комната 105 - бокс/место 665; помещение I, комната 106 - бокс/место 666; помещение I, комната 107 - бокс/место 667; помещение I, комната 108 - бокс/место 668; помещение I, комната 109 - бокс/место 669; помещение I, комната 110 - бокс/место 670; помещение I, комната 111 - бокс/место 671; помещение I, комната 112 - бокс/место 672; помещение I, комната 113 - бокс/место 673; помещение I, комната 114 - бокс/место 674; помещение I, комната 115 - бокс/место 675; помещение I, комната 116 - бокс/место 676; помещение I, комната 117 - бокс/место 677; помещение I, комната 118 - бокс/место 678; помещение I, комната 119 - бокс/место 679; помещение I, комната 120 - бокс/место 680; помещение I, комната 121 - бокс/место 681; помещение I, комната 122 - бокс/место 682; помещение I, комната 123 - бокс/место 683; помещение I, комната 124 - бокс/место 684; помещение I, комната 125 - бокс/место 685; помещение I, комната 126 - бокс/место 686; помещение I, комната 127 - бокс/место 687; помещение I, комната 128 - бокс/место 688; помещение I, комната 129 - бокс/место 689; помещение I, комната 130 - бокс/место 690; помещение I, комната 131 - бокс/место 691; помещение I, комната 132 - бокс/место 692; помещение I, комната 133 - бокс/место 693; помещение I, комната 134 - бокс/место 694; помещение I, комната 135 - бокс/место 695; помещение I, комната 136 - бокс/место 696; помещение I, комната 137 - бокс/место 697; помещение I, комната 138 - бокс/место 698; помещение I, комната 139 - бокс/место 699; помещение I, комната 140 - бокс/место 700; помещение I, комната 141 - бокс/место 701; помещение I, комната 142 - бокс/место 702; помещение I, комната 143 - бокс/место 703; помещение I, комната 144 - бокс/место 704; помещение I, комната 145 - бокс/место 705; помещение I, комната 146 - бокс/место 706; помещение I, комната 147 - бокс/место 707; помещение I, комната 148 - бокс/место 708; помещение I, комната 149 - бокс/место 709; помещение I, комната 150 - бокс/место 710; помещение I, комната 151 - бокс/место 711; помещение I, комната 152 - бокс/место 712; помещение I, комната 153 - бокс/место 713; помещение I, комната 154 - бокс/место 714; помещение I, комната 155 - бокс/место 715; помещение I, комната 156 - бокс/место 716; помещение I, комната 157 - бокс/место 717; помещение I, комната 158 - бокс/место 718; помещение I, комната 159 - бокс/место 719; помещение I, комната 160 - бокс/место 720; помещение I, комната 161 - бокс/место 721; помещение I, комната 162 - бокс/место 722; помещение I, комната 163 - бокс/место 723; помещение I, комната 164 - бокс/место 724; помещение I, комната 165 - бокс/место 725; помещение I, комната 166 - бокс/место 726; помещение I, комната 167 - бокс/место 727; помещение I, комната 168 - бокс/место 728; помещение I, комната 169 - бокс/место 729; помещение I, комната 170 - бокс/место 730; помещение I, комната 171 - бокс/место 731; помещение I, комната 172 - бокс/место 732; помещение I, комната 173 - бокс/место 733; помещение I, комната 174 - бокс/место 734; помещение I, комната 175 - бокс/место 735; помещение I, комната 176 - бокс/место 736; помещение I, комната 177 - бокс/место 737; помещение I, комната 178 - бокс/место 738; помещение I, комната 179 - бокс/место 739; помещение I, комната 180 - бокс/место 740; помещение I, комната 181 - бокс/место 741; помещение I, комната 182 - бокс/место 742; помещение I, комната 183 - бокс/место 743; помещение I, комната 184 - бокс/место 744; помещение I, комната 185 - бокс/место 745; помещение I, комната 186 - бокс/место 746; помещение I, комната 187 - бокс/место 747; помещение I, комната 188 - бокс/место 748; помещение I, комната 189 - бокс/место 749; помещение I, комната 190 - бокс/место 750; помещение I, комната 191 - бокс/место 751; помещение I, комната 192 - бокс/место 752; помещение I, комната 193 - бокс/место 753; помещение I, комната 194 - бокс/место 754; помещение I, комната 195 - бокс/место 755; помещение I, комната 196 - бокс/место 756; помещение I, комната 197 - бокс/место 757; помещение I, комната 198 - бокс/место 758; помещение I, комната 199 - бокс/место 759; помещение I, комната 200 - бокс/место 760; помещение I, комната 201 - бокс/место 761; помещение I, комната 202 - бокс/место 762; помещение I, комната 203 - бокс/место 763; помещение I, комната 204 - бокс/место 764; помещение I, комната 205 - бокс/место 765; помещение I, комната 206 - бокс/место 766; помещение I, комната 207 - бокс/место 767; помещение I, комната 208 - бокс/место 524; помещение I, комната 209 - бокс/место 525; помещение I, комната 210 - бокс/место 526; помещение I, комната 211 - бокс/место 527; помещение I, комната 212 - бокс/место 528; помещение I, комната 213 - бокс/место 529; помещение I, комната 214 - бокс/место 530; помещение I, комната 215 - бокс/место 531; помещение I, комната 216 - бокс/место 532; помещение I, комната 217 - бокс/место 533; помещение I, комната 218 - бокс/место 534; помещение I, комната 219 - бокс/место 535; помещение I, комната

220 - бокс/место 536; помещение I, комната 221 - бокс/место 537; помещение I, комната 222 - бокс/место 538; помещение I, комната 223 - бокс/место 539; помещение I, комната 224 - бокс/место 540; помещение I, комната 225 - бокс/место 541; помещение I, комната 226 - бокс/место 542; помещение I, комната 227 - бокс/место 543; помещение I, комната 228 - бокс/место 544; помещение I, комната 229 - бокс/место 545; помещение I, комната 230 - бокс/место 546; помещение I, комната 231 - бокс/место 547; помещение I, комната 232 - бокс/место 548; помещение I, комната 233 - бокс/место 549; помещение I, комната 234 - бокс/место 550; помещение I, комната 235 - бокс/место 551; помещение I, комната 236 - бокс/место 552; помещение I, комната 237 - бокс/место 553; помещение I, комната 238 - бокс/место 554; помещение I, комната 239 - бокс/место 555; помещение I, комната 240 - бокс/место 556; помещение I, комната 241 - бокс/место 557; помещение I, комната 242 - бокс/место 558; помещение I, комната 243 - бокс/место 559; помещение I, комната 244 - бокс/место 560; помещение I, комната 245 - бокс/место 561; помещение I, комната 246 - бокс/место 562; помещение I, комната 247 - бокс/место 563; помещение I, комната 248 - бокс/место 564; помещение I, комната 249 - бокс/место 565; помещение I, комната 250 - бокс/место 566; помещение I, комната 251 - бокс/место 567; помещение I, комната 252 - бокс/место 568; помещение I, комната 253 - бокс/место 569; помещение I, комната 254 - бокс/место 570; помещение I, комната 255 - бокс/место 571; помещение I, комната 256 - бокс/место 572; помещение I, комната 257 - бокс/место 573; помещение I, комната 258 - бокс/место 574; помещение I, комната 259 - бокс/место 575; помещение I, комната 260 - бокс/место 576; помещение I, комната 261 - бокс/место 577; помещение I, комната 262 - бокс/место 578; помещение I, комната 263 - бокс/место 579; помещение I, комната 264 - бокс/место 580; помещение I, комната 265 - бокс/место 581; помещение I, комната 266 - бокс/место 582; помещение I, комната 267 - бокс/место 583; помещение I, комната 268 - бокс/место 584; помещение I, комната 269 - бокс/место 585; помещение I, комната 270 - бокс/место 586; помещение I, комната 271 - бокс/место 587; помещение I, комната 272 - бокс/место 588; помещение I, комната 273 - бокс/место 589; помещение I, комната 274 - бокс/место 590; помещение I, комната 275 - бокс/место 591; помещение I, комната 276 - бокс/место 592; помещение I, комната 277 - бокс/место 593; помещение I, комната 278 - бокс/место 594; помещение I, комната 279 - бокс/место 595; помещение I, комната 280 - бокс/место 596; помещение I, комната 281 - бокс/место 597; помещение I, комната 282 - бокс/место 598; помещение I, комната 283 - бокс/место 599; помещение I, комната 284 - бокс/место 600; помещение I, комната 41 - бокс/место 601; помещение I, комната 42 - бокс/место 602; помещение I, комната 43 - бокс/место 603; помещение I, комната 44 - бокс/место 604; помещение I, комната 45 - бокс/место 605; помещение I, комната 46 - бокс/место 606; помещение I, комната 47 - бокс/место 607; помещение I, комната 48 - бокс/место 608; помещение I, комната 49 - бокс/место 609; помещение I, комната 50 - бокс/место 610; помещение I, комната 51 - бокс/место 611; помещение I, комната 52 - бокс/место 612; помещение I, комната 53 - бокс/место 613; помещение I, комната 54 - бокс/место 614; помещение I, комната 55 - бокс/место 615; помещение I, комната 56 - бокс/место 616; помещение I, комната 57 - бокс/место 617; помещение I, комната 58 - бокс/место 618; помещение I, комната 59 - бокс/место 619; помещение I, комната 60 - бокс/место 620; помещение I, комната 61 - бокс/место 621; помещение I, комната 62 - бокс/место 622; помещение I, комната 63 - бокс/место 623; помещение I, комната 64 - бокс/место 624; помещение I, комната 65 - бокс/место 625; помещение I, комната 66 - бокс/место 626; помещение I, комната 67 - бокс/место 627; помещение I, комната 68 - бокс/место 628; помещение I, комната 69 - бокс/место 629; помещение I, комната 70 - бокс/место 630; помещение I, комната 71 - бокс/место 631; помещение I, комната 72 - бокс/место 632; помещение I, комната 73 - бокс/место 633; помещение I, комната 74 - бокс/место 634; помещение I, комната 75 - бокс/место 635; помещение I, комната 76 - бокс/место 636; помещение I, комната 77 - бокс/место 637; помещение I, комната 78 - бокс/место 638; помещение I, комната 79 - бокс/место 639; помещение I, комната 80 - бокс/место 640; помещение I, комната 81 - бокс/место 641; помещение I, комната 82 - бокс/место 642; помещение I, комната 83 - бокс/место 643; помещение I, комната 84 - бокс/место 644; помещение I, комната 85 - бокс/место 645; помещение I, комната 86 - бокс/место 646; помещение I, комната 87 - бокс/место 647; помещение I, комната 88 - бокс/место 648; помещение I, комната 89 - бокс/место 649; помещение I, комната 90 - бокс/место 650; помещение I, комната 91 - бокс/место 651; помещение I, комната 92 - бокс/место 652; помещение I, комната 93 - бокс/место 653; помещение I, комната 94 - бокс/место 654; помещение I, комната 95 - бокс/место 655; помещение I, комната 96 - бокс/место 656; помещение I, комната 97 - бокс/место 657; помещение I, комната 98 - бокс/место 658; помещение I, комната 99 - бокс/место 659; помещение II - комнаты с 1 по 5, с 7 по 25; подвал 4 - комнаты М, Н, Р; помещение I - комнаты с 1 по 12, 14, 15, 17, 17а, с 18 по 20, с 22 по 53, 56, 57, с 61 по 64, 68, 202, 203; помещение I, комната 100 - бокс/место 799; помещение I, комната 101 -

4.1.22.	вид:	бокс/место 800; помещение I, комната 102 - бокс/место 801; помещение I, комната 103 - бокс/место 802; помещение I, комната 104 - бокс/место 803; помещение I, комната 105 - бокс/место 804; помещение I, комната 106 - бокс/место 805; помещение I, комната 107 - бокс/место 806; помещение I, комната 108 - бокс/место 807; помещение I, комната 109 - бокс/место 808; помещение I, комната 110 - бокс/место 809; помещение I, комната 111 - бокс/место 810; помещение I, комната 112 - бокс/место 811; помещение I, комната 113 - бокс/место 812; помещение I, комната 114 - бокс/место 813; помещение I, комната 115 - бокс/место 814; помещение I, комната 116 - бокс/место 815; помещение I, комната 117 - бокс/место 816; помещение I, комната 118 - бокс/место 817; помещение I, комната 119 - бокс/место 818; помещение I, комната 120 - бокс/место 819; помещение I, комната 121 - бокс/место 820; помещение I, комната 122 - бокс/место 821; помещение I, комната 123 - бокс/место 822; помещение I, комната 124 - бокс/место 823; помещение I, комната 125 - бокс/место 824; помещение I, комната 126 - бокс/место 825; помещение I, комната 127 - бокс/место 826; помещение I, комната 128 - бокс/место 827; помещение I, комната 129 - бокс/место 828; помещение I, комната 130 - бокс/место 829; помещение I, комната 131 - бокс/место 830; помещение I, комната 132 - бокс/место 831; помещение I, комната 133 - бокс/место 832; помещение I, комната 134 - бокс/место 833; помещение I, комната 135 - бокс/место 834; помещение I, комната 136 - бокс/место 835; помещение I, комната 137 - бокс/место 836; помещение I, комната 138 - бокс/место 837; помещение I, комната 139 - бокс/место 838; помещение I, комната 140 - бокс/место 839; помещение I, комната 141 - бокс/место 840; помещение I, комната 142 - бокс/место 841; помещение I, комната 143 - бокс/место 842; помещение I, комната 144 - бокс/место 843; помещение I, комната 145 - бокс/место 844; помещение I, комната 146 - бокс/место 845; помещение I, комната 147 - бокс/место 846; помещение I, комната 148 - бокс/место 847; помещение I, комната 149 - бокс/место 848; помещение I, комната 150 - бокс/место 849; помещение I, комната 151 - бокс/место 850; помещение I, комната 152 - бокс/место 851; помещение I, комната 153 - бокс/место 852; помещение I, комната 154 - бокс/место 853; помещение I, комната 155 - бокс/место 854; помещение I, комната 156 - бокс/место 855; помещение I, комната 157 - бокс/место 856; помещение I, комната 158 - бокс/место 857; помещение I, комната 159 - бокс/место 858; помещение I, комната 160 - бокс/место 859; помещение I, комната 161 - бокс/место 860; помещение I, комната 162 - бокс/место 861; помещение I, комната 163 - бокс/место 862; помещение I, комната 164 - бокс/место 863; помещение I, комната 165 - бокс/место 864; помещение I, комната 166 - бокс/место 865; помещение I, комната 167 - бокс/место 866; помещение I, комната 168 - бокс/место 867; помещение I, комната 169 - бокс/место 868; помещение I, комната 170 - бокс/место 869; помещение I, комната 171 - бокс/место 870; помещение I, комната 172 - бокс/место 871; помещение I, комната 173 - бокс/место 872; помещение I, комната 174 - бокс/место 873; помещение I, комната 175 - бокс/место 874; помещение I, комната 176 - бокс/место 875; помещение I, комната 177 - бокс/место 876; помещение I, комната 178 - бокс/место 877; помещение I, комната 179 - бокс/место 878; помещение I, комната 180 - бокс/место 879; помещение I, комната 181 - бокс/место 880; помещение I, комната 182 - бокс/место 881; помещение I, комната 183 - бокс/место 882; помещение I, комната 184 - бокс/место 883; помещение I, комната 185 - бокс/место 884; помещение I, комната 186 - бокс/место 885; помещение I, комната 187 - бокс/место 886; помещение I, комната 188 - бокс/место 887; помещение I, комната 189 - бокс/место 888; помещение I, комната 190 - бокс/место 889; помещение I, комната 191 - бокс/место 890; помещение I, комната 192 - бокс/место 891; помещение I, комната 193 - бокс/место 892; помещение I, комната 194 - бокс/место 893; помещение I, комната 195 - бокс/место 894; помещение I, комната 196 - бокс/место 895; помещение I, комната 197 - бокс/место 896; помещение I, комната 198 - бокс/место 897; помещение I, комната 199 - бокс/место 898; помещение I, комната 200 - бокс/место 899; помещение I, комната 201 - бокс/место 900; помещение I, комната 204 - бокс/место 903; помещение I, комната 205 - бокс/место 904; помещение I, комната 206 - бокс/место 905; помещение I, комната 207 - бокс/место 906; помещение I, комната 208 - бокс/место 907; помещение I, комната 209 - бокс/место 908; помещение I, комната 210 - бокс/место 909; помещение I, комната 211 - бокс/место 910; помещение I, комната 212 - бокс/место 911; помещение I, комната 213 - бокс/место 912; помещение I, комната 214 - бокс/место 913; помещение I, комната 215 - бокс/место 914; помещение I, комната 216 - бокс/место 915; помещение I, комната 217 - бокс/место 916; помещение I, комната 218 - бокс/место 917; помещение I, комната 219 - бокс/место 918; помещение I, комната 220 - бокс/место 919; помещение I, комната 221 - бокс/место 920; помещение I, комната 222 - бокс/место 921; помещение I, комната 223 - бокс/место 922; помещение I, комната 224 - бокс/место 923; помещение I, комната 225 - бокс/место 924; помещение I, комната 226 - бокс/место 925; помещение I, комната 227 - бокс/место 926; помещение I, комната 228 - бокс/место 927; помещение I, комната 229 - бокс/место 928; помещение I, комната 230 - бокс/место 929;

помещение I, комната 231 - бокс/место 930; помещение I, комната 232 - бокс/место 931; помещение I, комната 233 - бокс/место 932; помещение I, комната 234 - бокс/место 933; помещение I, комната 235 - бокс/место 934; помещение I, комната 236 - бокс/место 935; помещение I, комната 237 - бокс/место 936; помещение I, комната 238 - бокс/место 937; помещение I, комната 239 - бокс/место 938; помещение I, комната 240 - бокс/место 939; помещение I, комната 241 - бокс/место 940; помещение I, комната 242 - бокс/место 941; помещение I, комната 243 - бокс/место 942; помещение I, комната 244 - бокс/место 943; помещение I, комната 245 - бокс/место 944; помещение I, комната 246 - бокс/место 945; помещение I, комната 247 - бокс/место 946; помещение I, комната 248 - бокс/место 947; помещение I, комната 249 - бокс/место 948; помещение I, комната 250 - бокс/место 949; помещение I, комната 251 - бокс/место 950; помещение I, комната 252 - бокс/место 951; помещение I, комната 253 - бокс/место 952; помещение I, комната 254 - бокс/место 953; помещение I, комната 255 - бокс/место 954; помещение I, комната 256 - бокс/место 955; помещение I, комната 257 - бокс/место 956; помещение I, комната 258 - бокс/место 957; помещение I, комната 259 - бокс/место 958; помещение I, комната 260 - бокс/место 959; помещение I, комната 261 - бокс/место 960; помещение I, комната 262 - бокс/место 961; помещение I, комната 263 - бокс/место 962; помещение I, комната 264 - бокс/место 963; помещение I, комната 265 - бокс/место 964; помещение I, комната 266 - бокс/место 965; помещение I, комната 267 - бокс/место 966; помещение I, комната 268 - бокс/место 967; помещение I, комната 269 - бокс/место 968; помещение I, комната 270 - бокс/место 969; помещение I, комната 271 - бокс/место 970; помещение I, комната 272 - бокс/место 971; помещение I, комната 273 - бокс/место 972; помещение I, комната 274 - бокс/место 973; помещение I, комната 275 - бокс/место 974; помещение I, комната 276 - бокс/место 975; помещение I, комната 277 - бокс/место 976; помещение I, комната 278 - бокс/место 977; помещение I, комната 279 - бокс/место 978; помещение I, комната 280 - бокс/место 979; помещение I, комната 281 - бокс/место 980; помещение I, комната 282 - бокс/место 981; помещение I, комната 283 - бокс/место 982; помещение I, комната 284 - бокс/место 983; помещение I, комната 285 - бокс/место 984; помещение I, комната 286 - бокс/место 985; помещение I, комната 287 - бокс/место 986; помещение I, комната 288 - бокс/место 987; помещение I, комната 289 - бокс/место 988; помещение I, комната 290 - бокс/место 989; помещение I, комната 291 - бокс/место 990; помещение I, комната 292 - бокс/место 991; помещение I, комната 293 - бокс/место 992; помещение I, комната 294 - бокс/место 993; помещение I, комната 295 - бокс/место 994; помещение I, комната 296 - бокс/место 995; помещение I, комната 297 - бокс/место 9956; помещение I, комната 298 - бокс/место 997; помещение I, комната 299 - бокс/место 998; помещение I, комната 300 - бокс/место 999; помещение I, комната 301 - бокс/место 1000; помещение I, комната 302 - бокс/место 1001; помещение I, комната 303 - бокс/место 1002; помещение I, комната 304 - бокс/место 1003; помещение I, комната 305 - бокс/место 1004; помещение I, комната 306 - бокс/место 1005; помещение I, комната 307 - бокс/место 1006; помещение I, комната 308 - бокс/место 1007; помещение I, комната 309 - бокс/место 1008; помещение I, комната 310 - бокс/место 1009; помещение I, комната 311 - бокс/место 1010; помещение I, комната 312 - бокс/место 1011; помещение I, комната 313 - бокс/место 1012; помещение I, комната 314 - бокс/место 1013; помещение I, комната 315 - бокс/место 1014; помещение I, комната 316 - бокс/место 1015; помещение I, комната 317 - бокс/место 1016; помещение I, комната 318 - бокс/место 1017; помещение I, комната 319 - бокс/место 1018; помещение I, комната 69 - бокс/место 768; помещение I, комната 70 - бокс/место 769; помещение I, комната 71 - бокс/место 770; помещение I, комната 72 - бокс/место 771; помещение I, комната 73 - бокс/место 772; помещение I, комната 74 - бокс/место 773; помещение I, комната 75 - бокс/место 774; помещение I, комната 76 - бокс/место 775; помещение I, комната 77 - бокс/место 776; помещение I, комната 78 - бокс/место 777; помещение I, комната 79 - бокс/место 778; помещение I, комната 80 - бокс/место 779; помещение I, комната 81 - бокс/место 780; помещение I, комната 82 - бокс/место 781; помещение I, комната 83 - бокс/место 782; помещение I, комната 84 - бокс/место 783; помещение I, комната 85 - бокс/место 784; помещение I, комната 86 - бокс/место 785; помещение I, комната 87 - бокс/место 786; помещение I, комната 88 - бокс/место 787; помещение I, комната 89 - бокс/место 788; помещение I, комната 90 - бокс/место 789; помещение I, комната 91 - бокс/место 790; помещение I, комната 92 - бокс/место 791; помещение I, комната 93 - бокс/место 792; помещение I, комната 94 - бокс/место 793; помещение I, комната 95 - бокс/место 794; помещение I, комната 96 - бокс/место 795; помещение I, комната 97 - бокс/место 796; помещение I, комната 98 - бокс/место 797; помещение I, комната 99 - бокс/место 798; этаж технический - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 10; этаж 1 - комнаты И, К, Л, М, Н, Р, Т, Ф, Ю, Я; помещение I - комнаты 2а, с 60 по 85; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 5, 5а, 6, 6а, с 7 по 51; помещение II, комната 100 - бокс/место 49; помещение II, комната 101 - бокс/место 50; помещение II, комната 102

	- бокс/место 51; помещение II, комната 103 - бокс/место 52; помещение II, комната 104 - бокс/место 53; помещение II, комната 105 - бокс/место 54; помещение II, комната 106 - бокс/место 55; помещение II, комната 107 - бокс/место 56; помещение II, комната 108 - бокс/место 57; помещение II, комната 109 - бокс/место 58; помещение II, комната 110 - бокс/место 59; помещение II, комната 111 - бокс/место 60; помещение II, комната 52 - бокс/место 1; помещение II, комната 53 - бокс/место 2; помещение II, комната 54 - бокс/место 3; помещение II, комната 55 - бокс/место 4; помещение II, комната 56 - бокс/место 5; помещение II, комната 57 - бокс/место 6; помещение II, комната 58 - бокс/место 7; помещение II, комната 59 - бокс/место 8; помещение II, комната 60 - бокс/место 9; помещение II, комната 61 - бокс/место 10; помещение II, комната 62 - бокс/место 11; помещение II, комната 63 - бокс/место 12; помещение II, комната 64 - бокс/место 13; помещение II, комната 65 - бокс/место 14; помещение II, комната 66 - бокс/место 15; помещение II, комната 67 - бокс/место 16; помещение II, комната 68 - бокс/место 17; помещение II, комната 69 - бокс/место 18; помещение II, комната 70 - бокс/место 19; помещение II, комната 71 - бокс/место 20; помещение II, комната 72 - бокс/место 21; помещение II, комната 73 - бокс/место 22; помещение II, комната 74 - бокс/место 23; помещение II, комната 75 - бокс/место 24; помещение II, комната 76 - бокс/место 25; помещение II, комната 77 - бокс/место 26; помещение II, комната 78 - бокс/место 27; помещение II, комната 79 - бокс/место 28; помещение II, комната 80 - бокс/место 29; помещение II, комната 81 - бокс/место 30; помещение II, комната 82 - бокс/место 31; помещение II, комната 83 - бокс/место 32; помещение II, комната 84 - бокс/место 33; помещение II, комната 85 - бокс/место 34; помещение II, комната 86 - бокс/место 35; помещение II, комната 87 - бокс/место 36; помещение II, комната 88 - бокс/место 37; помещение II, комната 89 - бокс/место 38; помещение II, комната 90 - бокс/место 39; помещение II, комната 91 - бокс/место 40; помещение II, комната 92 - бокс/место 41; помещение II, комната 93 - бокс/место 42; помещение II, комната 94 - бокс/место 43; помещение II, комната 95 - бокс/место 44; помещение II, комната 96 - бокс/место 45; помещение II, комната 97 - бокс/место 46; помещение II, комната 98 - бокс/место 47; помещение II, комната 99 - бокс/место 48; помещение III - комната 1; этаж 2 - комнаты Н1, н2, н3, Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 3, 14, с 16 по 27, 31; этаж 3 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 4 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 5 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 6 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 7 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 8 - комнаты М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 9; помещение II - комнаты с 1 по 14; помещение V - комната 1; этаж 9 - комнаты Б, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 9; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 10 - комнаты Б, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 8; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 11 - комнаты Б, М, Н, Х; помещение I - комната 1; помещение II - комнаты с 1 по 14; помещение IV - комнаты с 1 по 3; этаж 12 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 13 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 14 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 12; этаж 15 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 16 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 17 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 18 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 16; этаж 19 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 15; этаж 20 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 16; этаж 21 - комнаты Н1, М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 22 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 13; этаж 23 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 24 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 25 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 26 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 27 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14
дата государственной регистрации:	06.03.2014
номер государственной регистрации:	77-77-11/148/2010-356
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.06.2010г. по 09.06.2025г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 24.06.2010г. за № 1820-94152390; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.07.2010г. № 12-08/17161; Договор купли-продажи от 26.07.2010г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Сахарова Бизнес Плаза».
	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, часть объекта:

4.1.23.	вид:	подвал, помещение VIII, комната 75 - бокс/место 97; помещение VIII, комната 76 - бокс/место 98; подвал 4, помещение I, комната 190 - бокс/место 889; помещение I, комната 191 - бокс/место 890; этаж 26, помещение II - комнаты 1, 7, 8
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/146/2013-389
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с момента государственной регистрации до 31.12.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью 'РУСУКРМЕТ', ИНН: 7704778294
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 26.12.2012, дата регистрации 05.06.2013, №77-77-11/146/2013-389; Дополнительное соглашение к Договору аренды от 26.12.2012 от 03.12.2014 №2; Дополнительное соглашение к договору аренды от 26.12.2012 от 15.11.2016 №4, дата регистрации 19.12.2016, №77-77/011-77/011/005/2016-1157/1; Дополнительное соглашение №5 от 24.03.2017 к Договору аренды от 26 декабря 2012 года; Дополнительное соглашение №6 от 28.12.2017 к договору аренды от 26.12.2012

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		77:01:0003040:5098	

4.1.24.	вид:		Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, кад.№ 77:01:0003040:5008, Помещение, назначение: нежилое, часть объекта: подвал 2, помещение II - комната 1; подвал 4, помещение I, комната 151 - бокс/место 850; помещение I, комната 152 - бокс/место 851; помещение I, комната 153 - бокс/место 852; помещение I, комната 154 - бокс/место 853; помещение I, комната 155 - бокс/место 854; помещение I, комната 156 - бокс/место 855; помещение I, комната 157 - бокс/место 856; помещение I, комната 158 - бокс/место 857; помещение I, комната 159 - бокс/место 858; помещение I, комната 160 - бокс/место 859; помещение I, комната 193 - бокс/место 892; помещение I, комната 194 - бокс/место 893; помещение I, комната 195 - бокс/место 894; помещение I, комната 196 - бокс/место 895; помещение I, комната 197 - бокс/место 896; помещение I, комната 198 - бокс/место 897; помещение I, комната 199 - бокс/место 898; помещение I, комната 200 - бокс/место 899; помещение I, комната 201 - бокс/место 900; помещение I, комната 202 - бокс/место 901; помещение I, комната 203 - бокс/место 902; помещение I, комната 204 - бокс/место 903; помещение I, комната 205 - бокс/место 904; помещение I, комната 206 - бокс/место 905; помещение I, комната 207 - бокс/место 906; помещение I, комната 208 - бокс/место 907; помещение I, комната 209 - бокс/место 908; помещение I, комната 210 - бокс/место 909; помещение I, комната 211 - бокс/место 910; помещение I, комната 212 - бокс/место 911; помещение I, комната 213 - бокс/место 912; помещение I, комната 214 - бокс/место 913; помещение I, комната 215 - бокс/место 914; помещение I, комната 216 - бокс/место 915; помещение I, комната 217 - бокс/место 916; помещение I, комната 218 - бокс/место 917; помещение I, комната 219 - бокс/место 918; помещение I, комната 220 - бокс/место 919; помещение I, комната 221 - бокс/место 920; помещение I, комната 222 - бокс/место 921; помещение I, комната 223 - бокс/место 922; помещение I, комната 224 - бокс/место 923; помещение I, комната 229 - бокс/место 928; помещение I, комната 230 - бокс/место 929; помещение I, комната 231 - бокс/место 930; помещение I, комната 232 - бокс/место 931; помещение I, комната 233 - бокс/место 932; помещение I, комната 234 - бокс/место 933; помещение I, комната 235 - бокс/место 934; помещение I, комната 236 - бокс/место 935; помещение I, комната 237 - бокс/место 936; помещение I, комната 238 - бокс/место 937; помещение I, комната 239 - бокс/место 938; помещение I, комната 240 - бокс/место 939; помещение I, комната 241 - бокс/место 940; помещение I, комната 242 - бокс/место 941; помещение I, комната 243 - бокс/место 942; помещение I, комната 244 - бокс/место 943; помещение I, комната 245 - бокс/место 944; помещение I, комната 246 - бокс/место 945; помещение I, комната 247 - бокс/место 946; помещение I, комната 248 - бокс/место 947; помещение I, комната 249 - бокс/место 948; помещение I, комната 250 - бокс/место 949; помещение I, комната 251 - бокс/место 950; помещение I, комната 252 - бокс/место 951; помещение I, комната 253 - бокс/место 952; помещение I, комната 254 - бокс/место 953; помещение I, комната 255 - бокс/место 954; помещение I, комната 256 - бокс/место 955; помещение I, комната 257 - бокс/место 956; помещение I, комната 258 - бокс/место 957; помещение I, комната 259 - бокс/место 958; помещение I, комната 260 - бокс/место 959; помещение I, комната 261 - бокс/место 960; помещение I, комната 262 - бокс/место 961; помещение I, комната 263 - бокс/место 962; помещение I, комната 264 - бокс/место 963; помещение I, комната 265 - бокс/место 964; помещение I, комната 266 - бокс/место 965; помещение I, комната 267 - бокс/место 966; помещение I, комната 268 - бокс/место 967; помещение I, комната 269 - бокс/место 968; помещение I, комната 270 - бокс/место 969; помещение I, комната 271 - бокс/место 970; помещение I, комната 272 - бокс/место 971; помещение I, комната 273 - бокс/место 972; помещение I, комната 274 - бокс/место 973; помещение I, комната 275 - бокс/место 974; помещение I, комната 276 - бокс/место 975; помещение I, комната 277 - бокс/место 976; помещение I, комната 278 - бокс/место 977; помещение I, комната 279 - бокс/место 978; помещение I, комната 280 - бокс/место 979; помещение I, комната 281 - бокс/место 980; помещение I, комната 282 - бокс/место 981; помещение I, комната 283 - бокс/место 982; помещение I, комната 284 - бокс/место 983; помещение I, комната 285 - бокс/место 984; помещение I, комната 286 - бокс/место 985; помещение I, комната 287 - бокс/место 986; помещение I, комната 288 - бокс/место 987; помещение I, комната 289 - бокс/место 988; помещение I, комната 290 - бокс/место 989; помещение I, комната 291 - бокс/место 990; помещение I, комната 292 -

		бокс/место 991; помещение I, комната 293 - бокс/место 992; помещение I, комната 294 - бокс/место 993; помещение I, комната 295 - бокс/место 994; помещение I, комната 296 - бокс/место 995; помещение I, комната 297 - бокс/место 996; помещение I, комната 298 - бокс/место 997; помещение I, комната 299 - бокс/место 998; помещение I, комната 300 - бокс/место 999; помещение I, комната 301 - бокс/место 1000; помещение I, комната 302 - бокс/место 1001; помещение I, комната 303 - бокс/место 1002; помещение I, комната 304 - бокс/место 1003; помещение I, комната 305 - бокс/место 1004; помещение I, комната 306 - бокс/место 1005; помещение I, комната 307 - бокс/место 1006; помещение I, комната 308 - бокс/место 1007; помещение I, комната 309 - бокс/место 1008; помещение I, комната 310 - бокс/место 1009; помещение I, комната 311 - бокс/место 1010; помещение I, комната 312 - бокс/место 1011; помещение I, комната 316 - бокс/место 1015; помещение I, комната 317 - бокс/место 1016; помещение I, комната 318 - бокс/место 1017; помещение I, комната 319 - бокс/место 1018; этаж 4, помещение II - комнаты 11, 12, 14; этаж 6 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 18 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 16; этаж 20 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 16; этаж 21 - комнаты Н1, М, Н; помещение II - комнаты с 2 по 14; этаж 22 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 13; этаж 23 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 24 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 25 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 26 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 2 по 6, с 9 по 14; этаж 27 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/099/2013-787
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с момента государственной регистрации по 30.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)", ИНН: 7750004150
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 01.07.2013, дата регистрации 16.08.2013, №77-77-11/099/2013-787; Дополнительное соглашение (к договору аренды от 01.07.2013) от 21.12.2015 №4, дата регистрации 16.02.2016, №77-77/003-77/003/001/2016-283/1
4.1.25	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, подвал 3, помещение I, комната 161 - бокс/место 721; помещение I, комната 162 - бокс/место 722; помещение I, комната 201 - бокс/место 761; помещение I, комната 202 - бокс/место 762; этаж 5, помещение II - комнаты с 1 по 6, 8, 9
	дата государственной регистрации:	08.12.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/015/2014-058
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 7 (семь)лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "РЖД Логистика", ИНН: 7708730092
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 15.10.2014, дата регистрации 08.12.2014, №77-77-11/015/2014-058; Дополнительное соглашение №7 от 31.05.2018 к договору аренды от 15.10.2014
4.1.26	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34, часть объекта подвал 2, помещение II - комната 2; этаж 13, помещение II - комнаты с 1 по 5, с 7 по 9, 11, 13, 14; этаж 15, помещение II - комнаты с 1 по 6, 8, 9, 11, 13, 14
	дата государственной регистрации:	06.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/149/2012-038
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 31.12.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 14.03.2012, дата регистрации 09.06.2012, №77-77-11/149/2012-038
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для	данные отсутствуют

6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

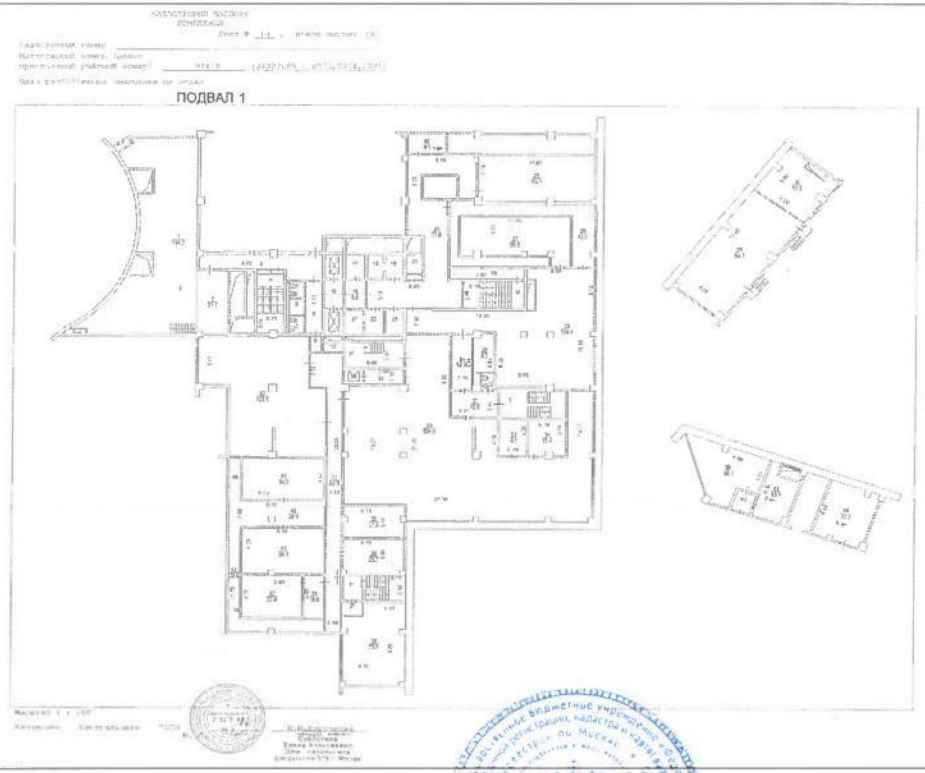
Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Подвал № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. у. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

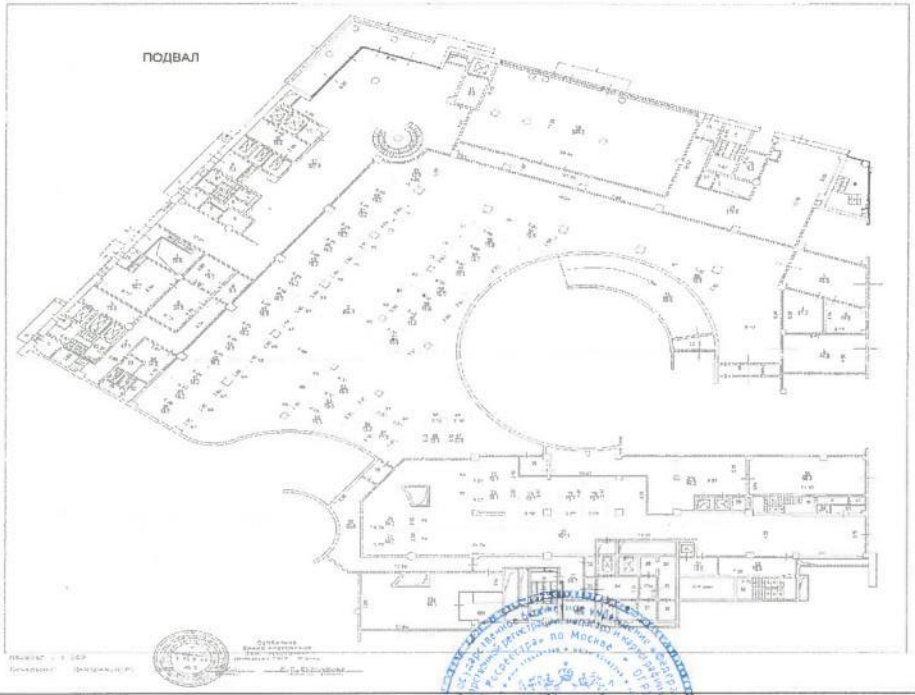
Раздел 5

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0



Масштаб 1:	данные отсутствуют

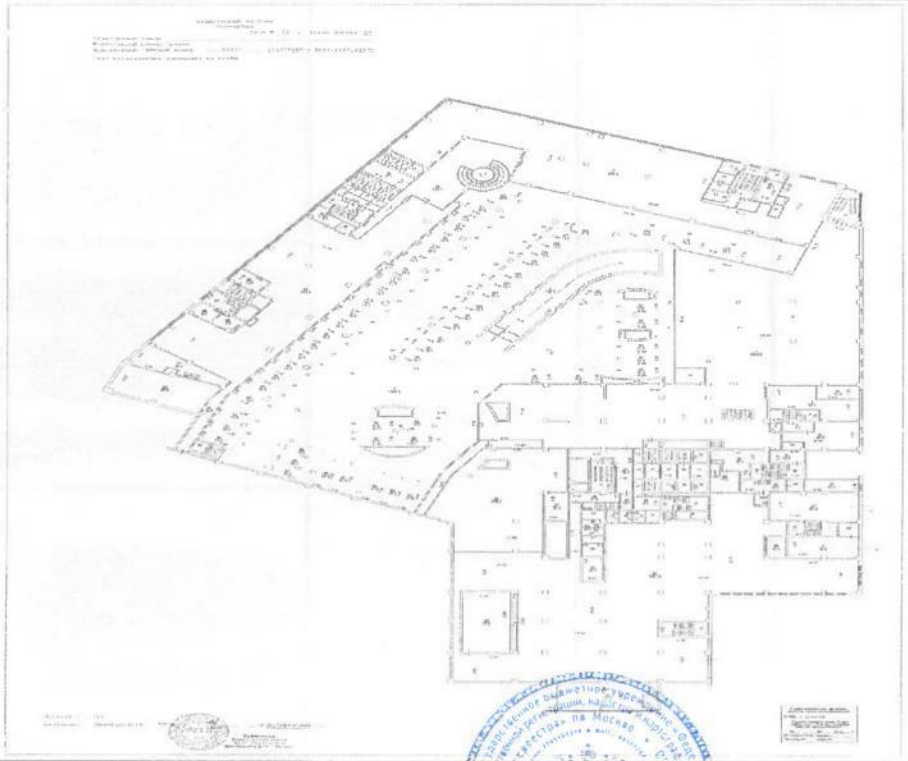
Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. у. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

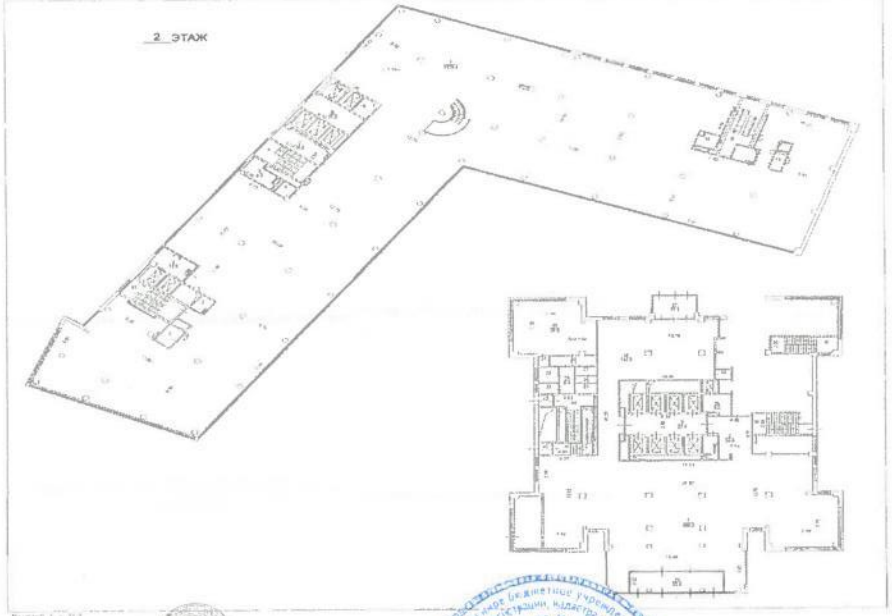
Раздел 5

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1:	данные отсутствуют

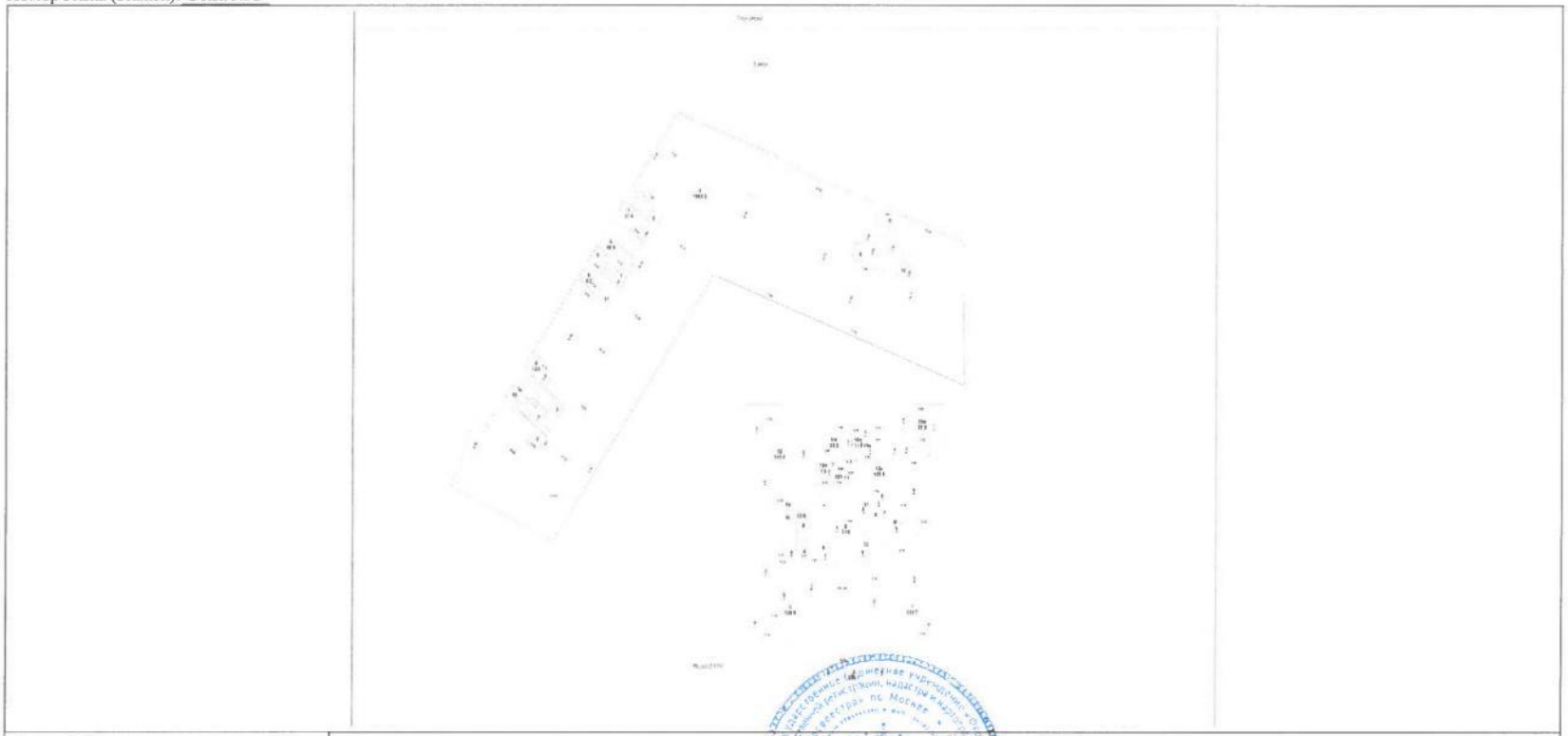
Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 3



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

Раздел 5

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 4



Масштаб 1:	данные отсутствуют

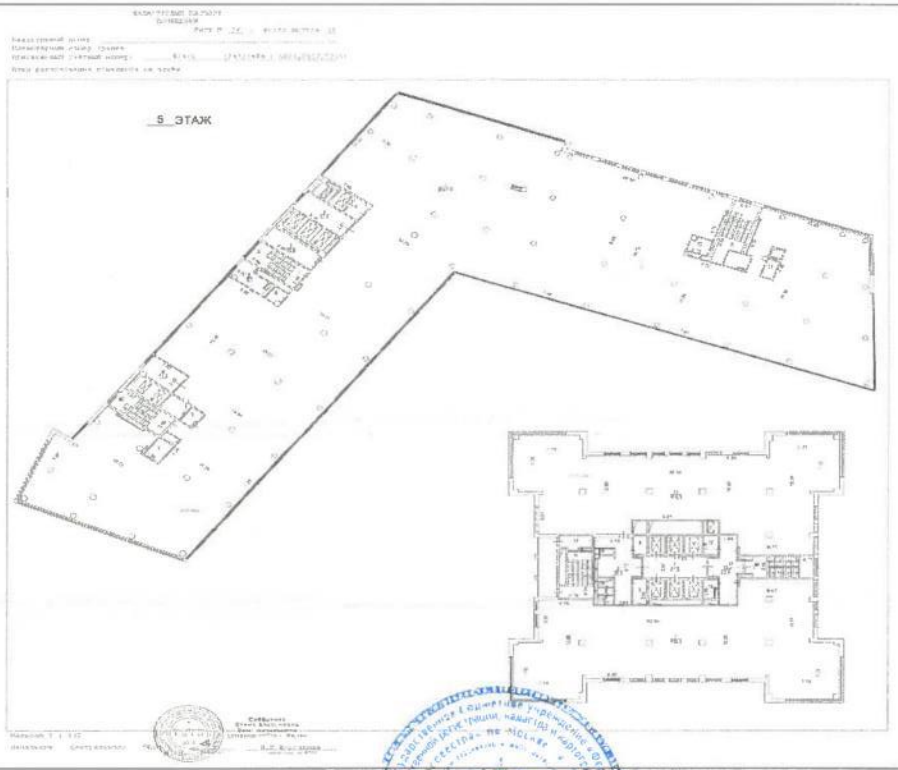
Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 5



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

Раздел 5

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 6



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 7



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

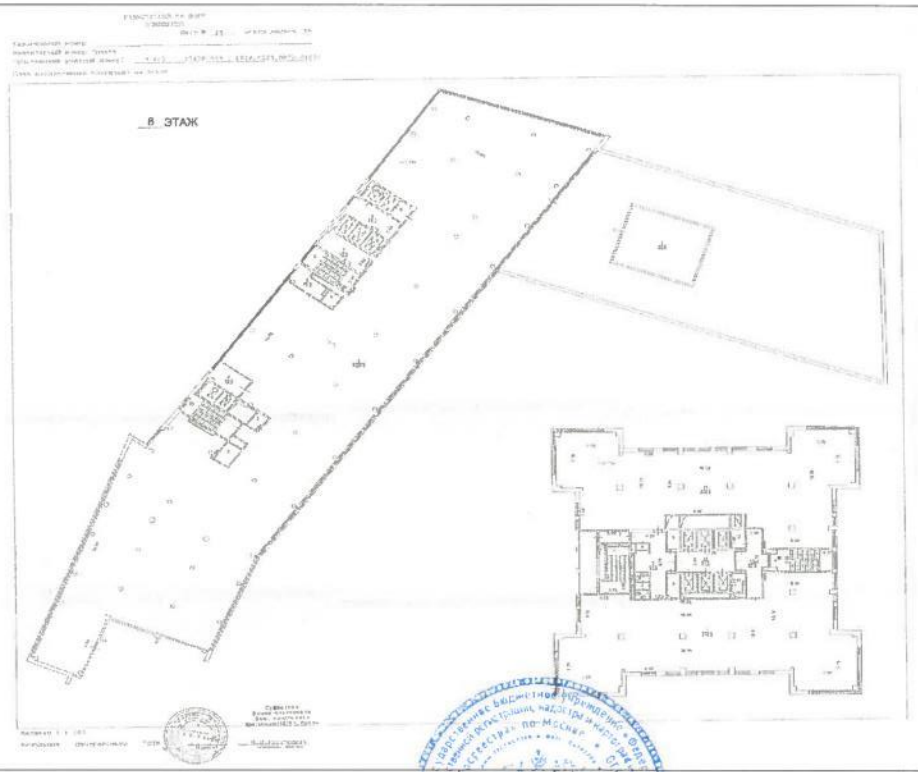
Раздел 5

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 8



Масштаб 1:	данные отсутствуют

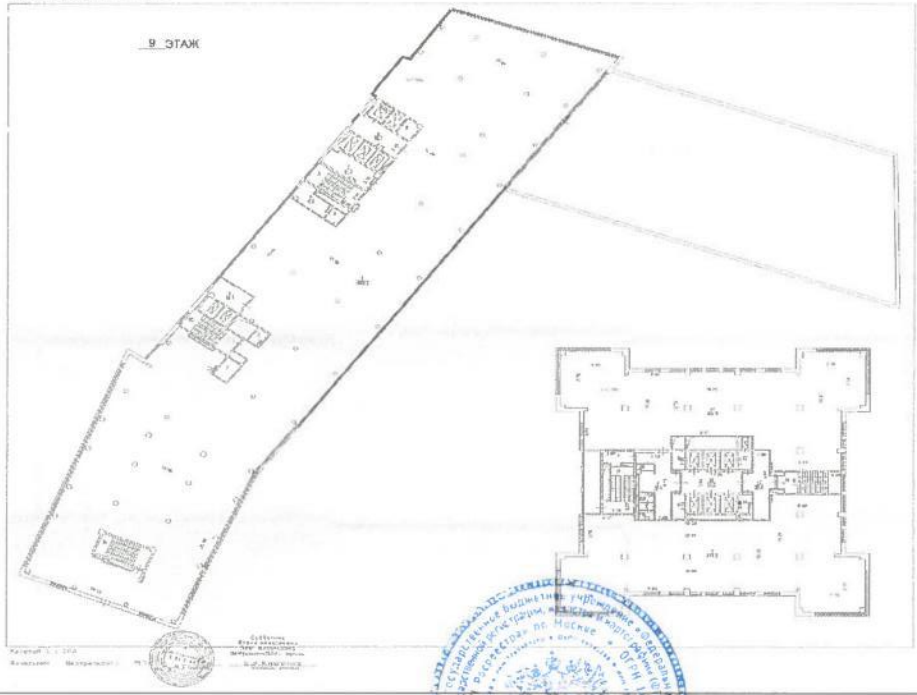
Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 9



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

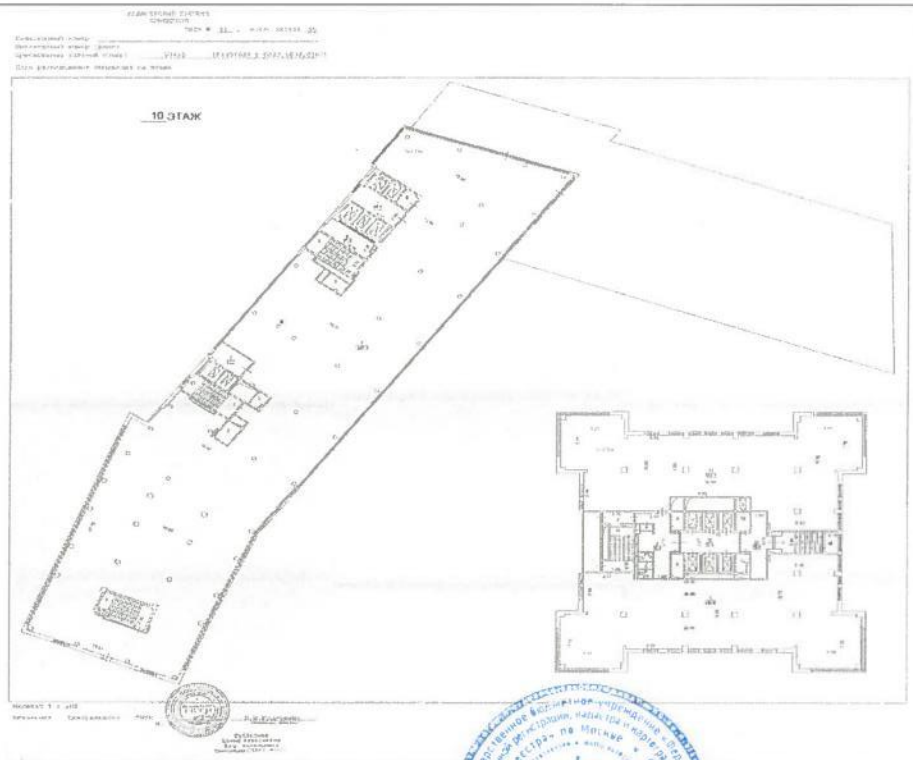
Раздел 5

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 10



Масштаб 1:	данные отсутствуют

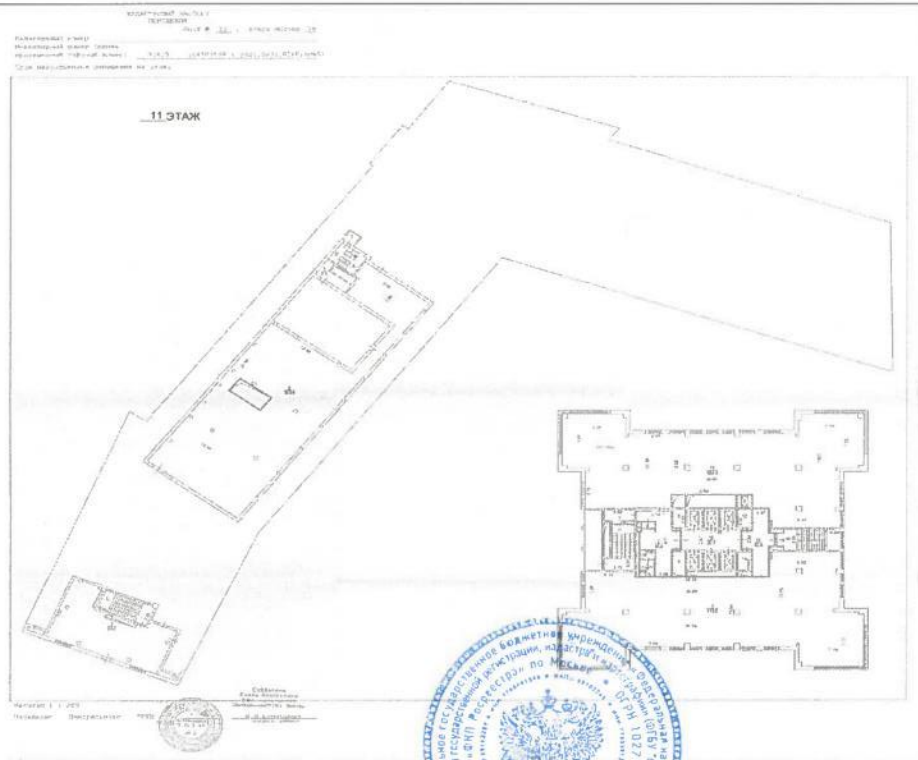
Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 11



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 12

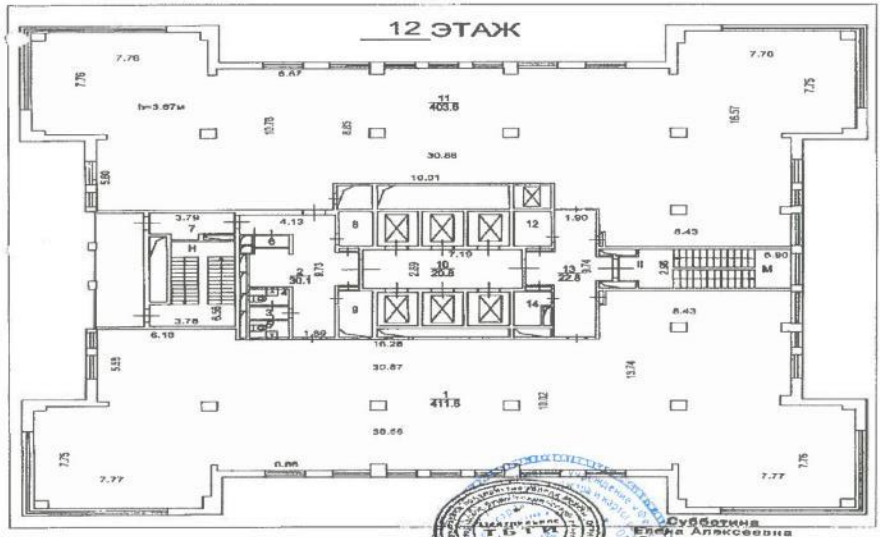
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 23 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0022,0032)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ Субботина Елена Алексеевна

Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы

М.М. Курочкина

(инициалы, фамилия)

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

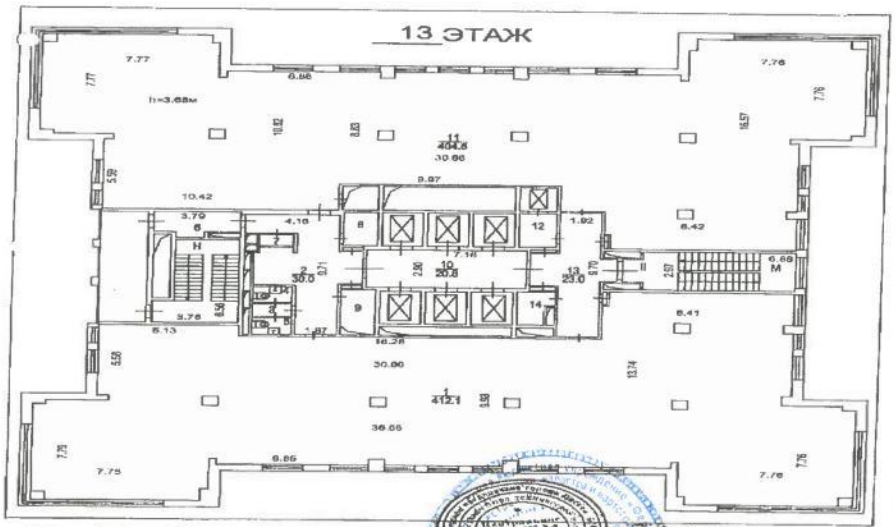
Номер этажа (этажей): Этаж № 13

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 24 , всего листов 39

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0023,0026)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТУТИ Субботина Евгения Алексеевна

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. у. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

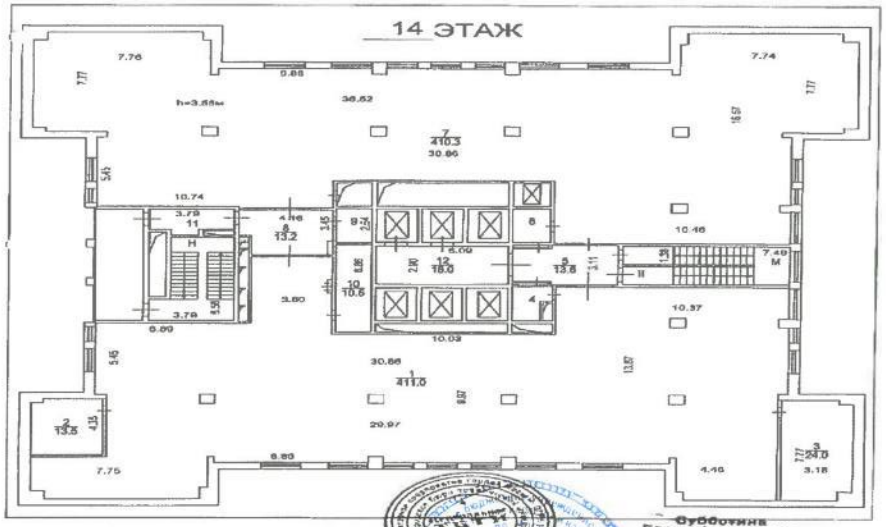
Номер этажа (этажей): Этаж № 14

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 25 , всего листов 39

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0024.0027)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ

Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

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

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

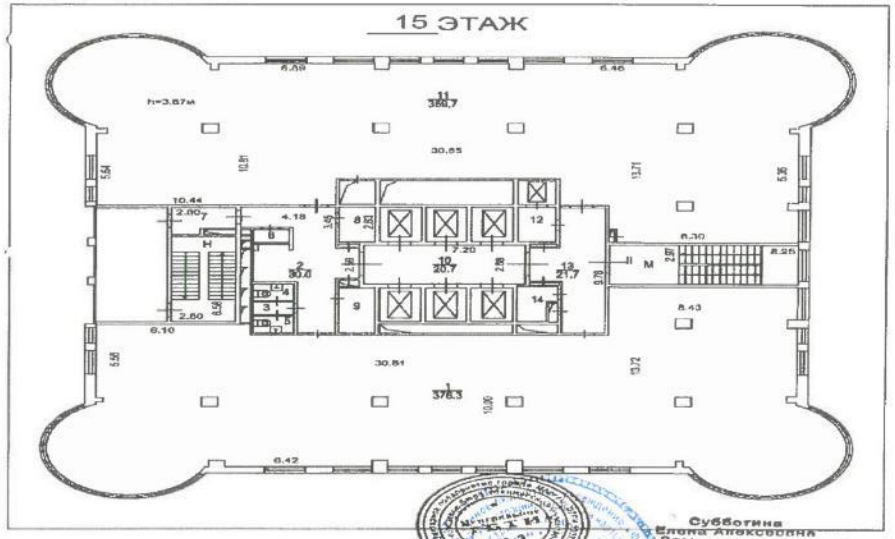
Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 15

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
Лист № 26 , всего листов 39

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0025.0028)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы М.П. (подпись) Е.И. Курочкина (инициалы, фамилия)

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

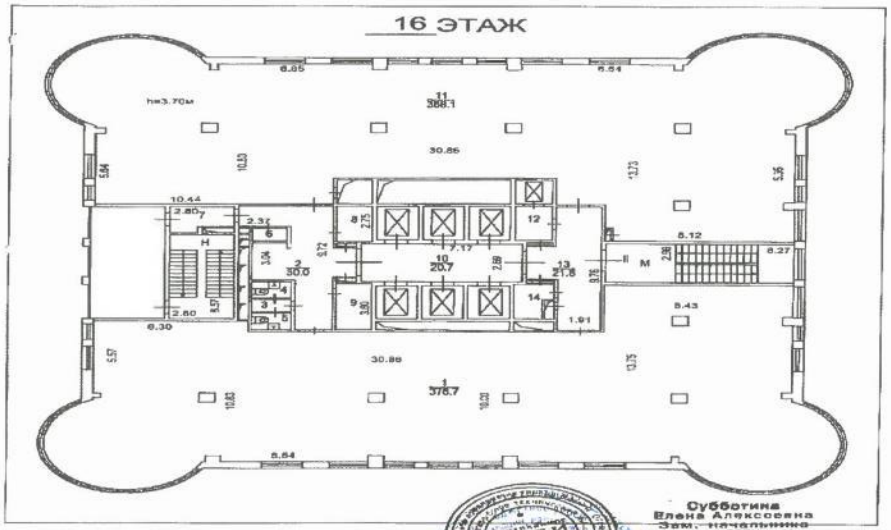
Номер этажа (этажей): Этаж № 16

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 27 , всего листов 39

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0033,0035)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

М.П.

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

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

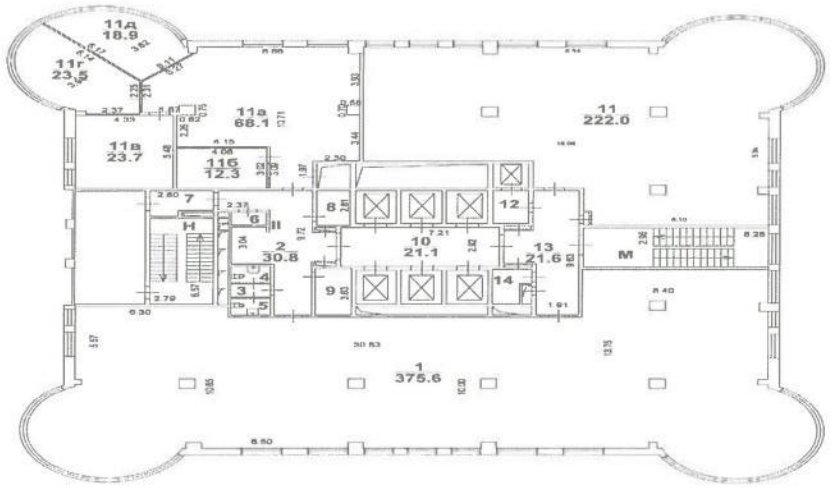
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 17

План этажа

17 этаж



Масштаб 1:200

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

Раздел 5

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 18

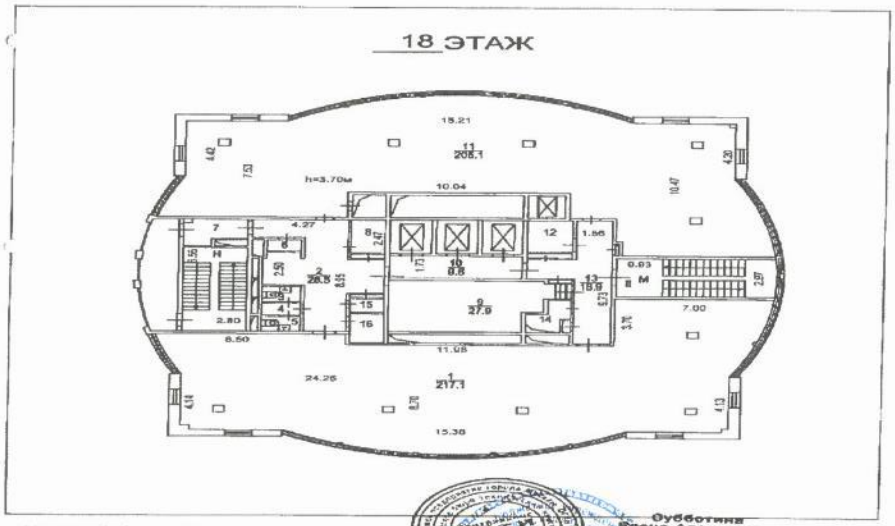
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 29 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0047,0057)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ М.П. Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы Н.И. Курочкина (инициалы, фамилия)

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Раздел 5

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 19

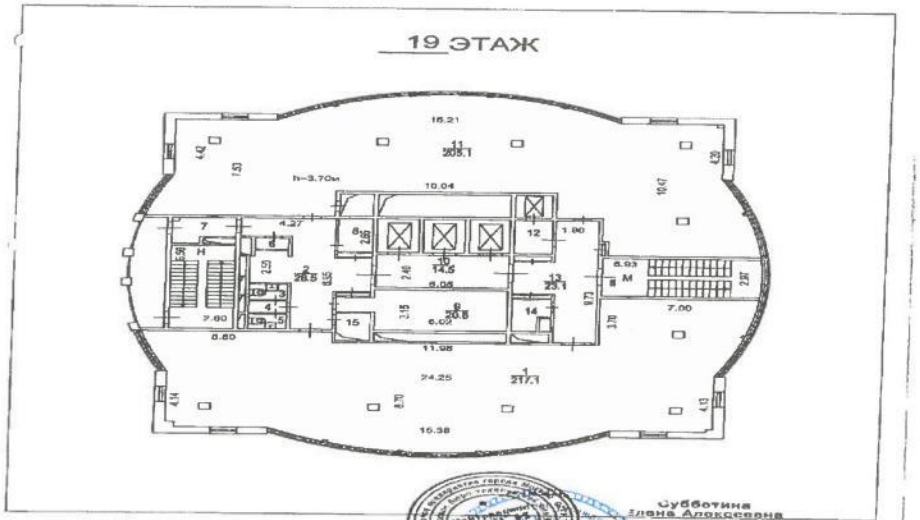
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 30 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0048,0058)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ М.П. Н.И. Курочкина (инициалы, фамилия)

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

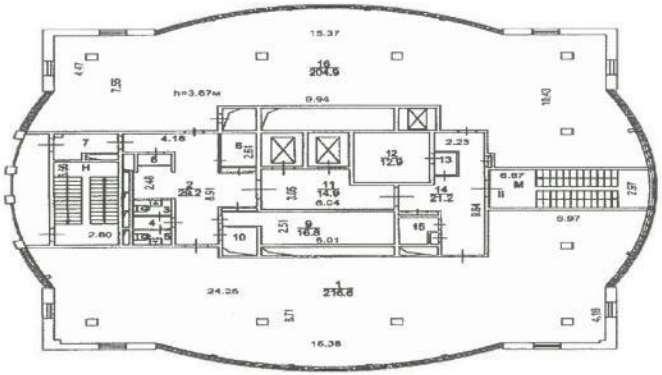
Номер этажа (этажей): Этаж № 20

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
Лист № 31 , всего листов 39

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0049,0059)

План расположения помещения на этаже

20 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ Субботина Елена Анатольевна Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

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

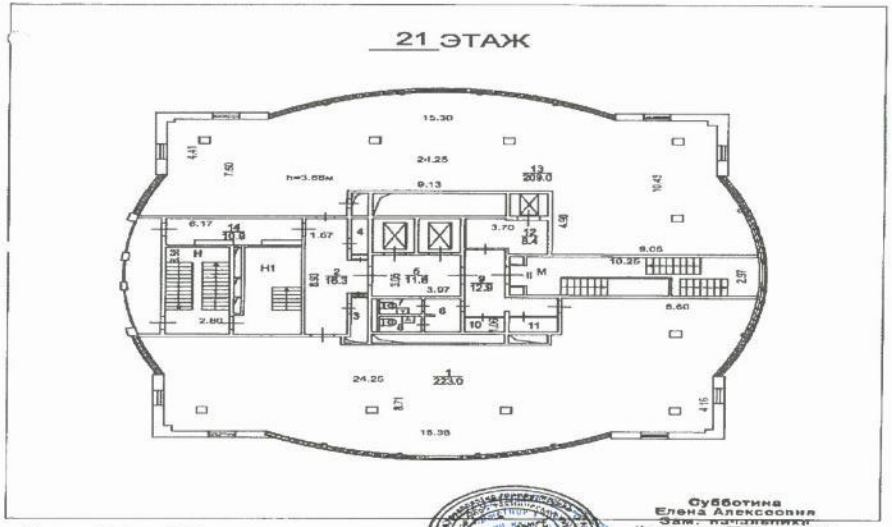
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 21

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
Лист № 32 , всего листов 39

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0050,0060)
План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 22

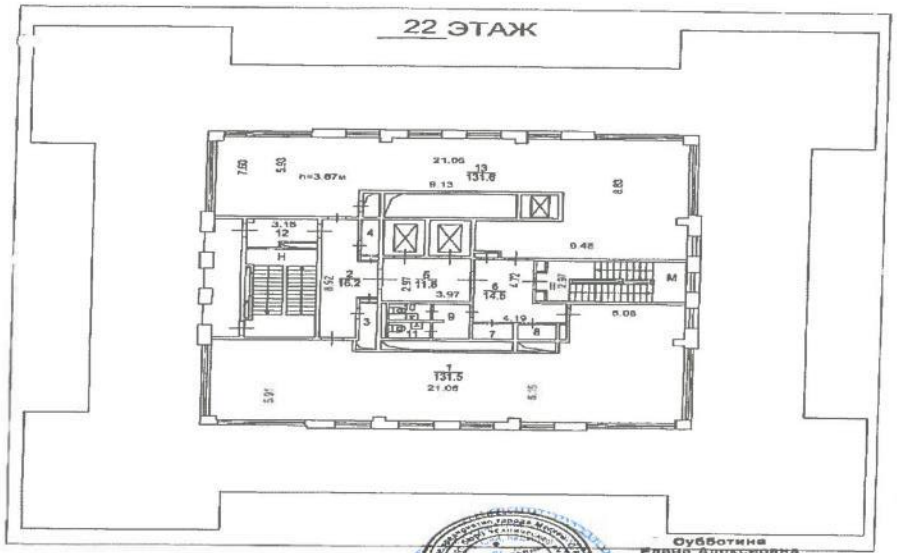
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 33 , всего листов 39

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0051.0061)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы
Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

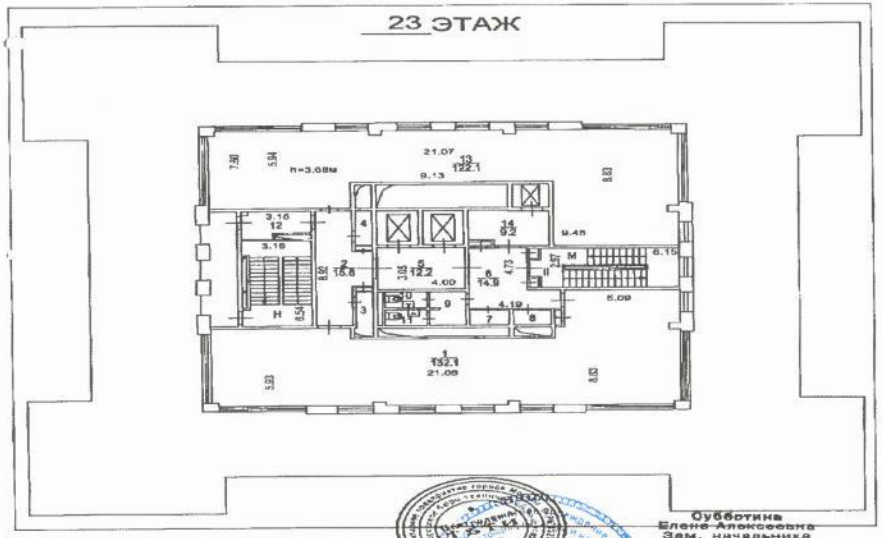
Номер этажа (этажей): Этаж № 23

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 34 , всего листов 39

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0052,0062)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ К.И. Курочкина

Субботина Елена Алексеевна Зам. Начальника

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

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

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

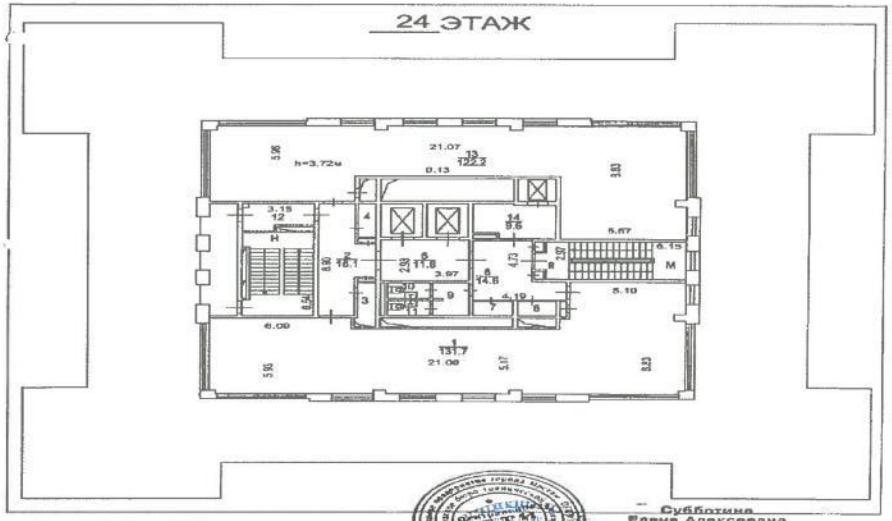
Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 24

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
Лист № 35 , всего листов 39

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0053,0063)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального БТИ г. Москвы Н.М.Курочкина (инициалы, фамилия)

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

Раздел 5

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

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

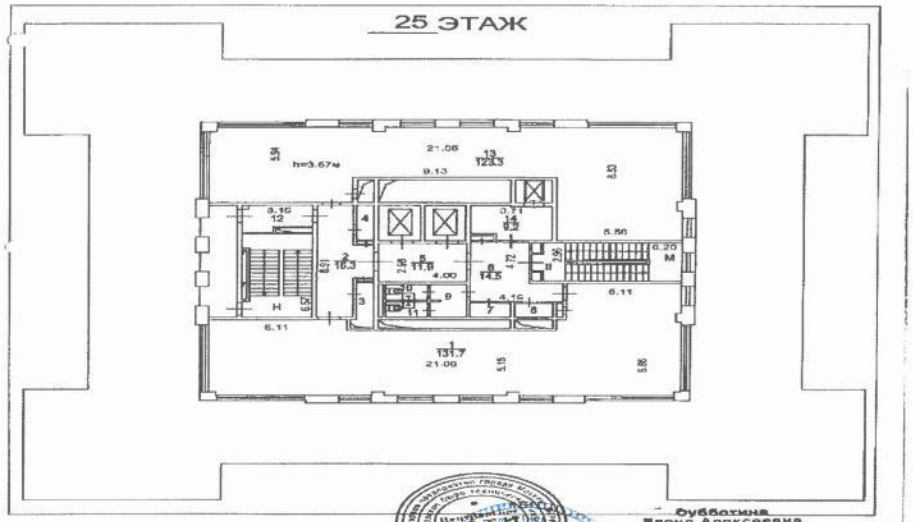
Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 25

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
Лист № 36 , всего листов 39

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0054,0064)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ Н. И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ Москвы

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Раздел 5

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 26

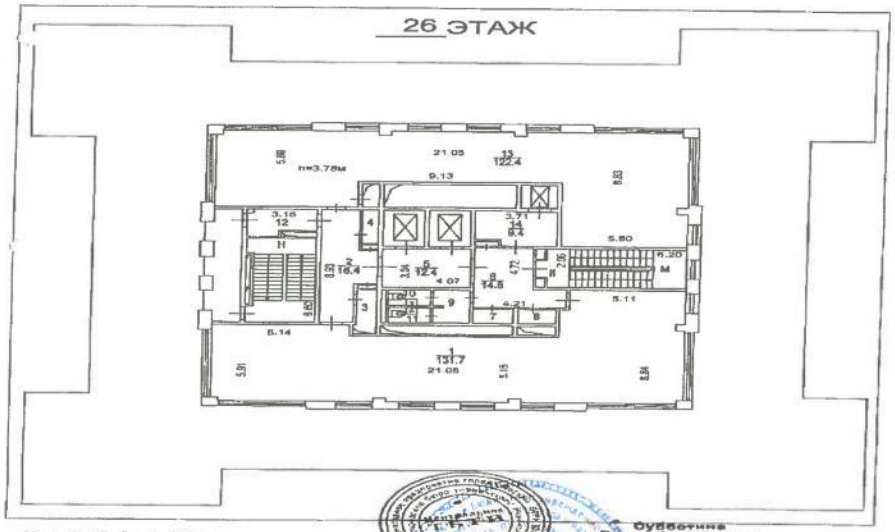
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 37 , всего листов 39

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0055,0065)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ М. Н. (подпись)

Субботина Елена Алексеевна
Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы
Н. И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Раздел 5

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 27

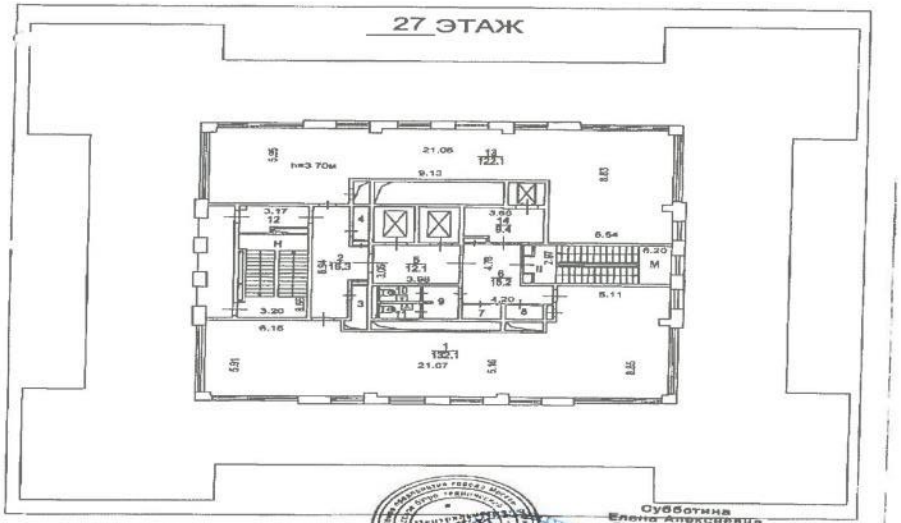
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 38 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0056,0066)

План расположения помещения на этаже



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы
Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

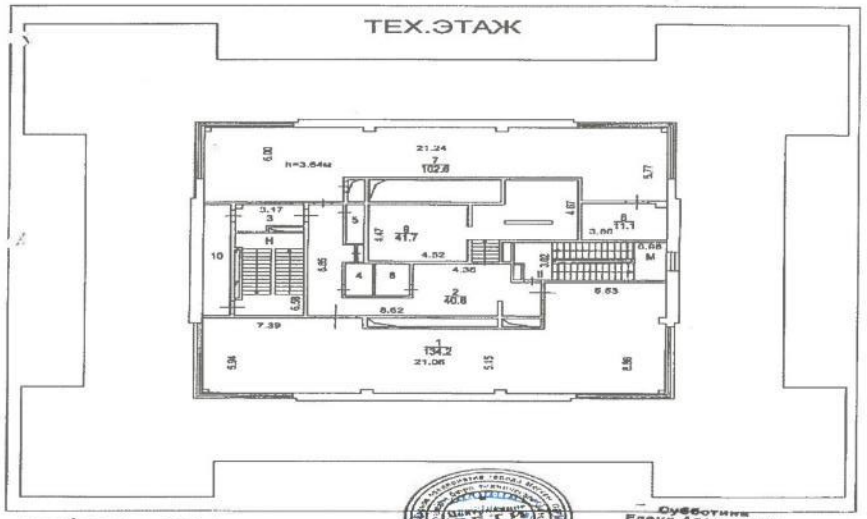
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Технический этаж № 0

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
Лист № 39 , всего листов 39
Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0071,0072)
План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ М. Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы Н.И. Курочкина (инициалы, фамилия)

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

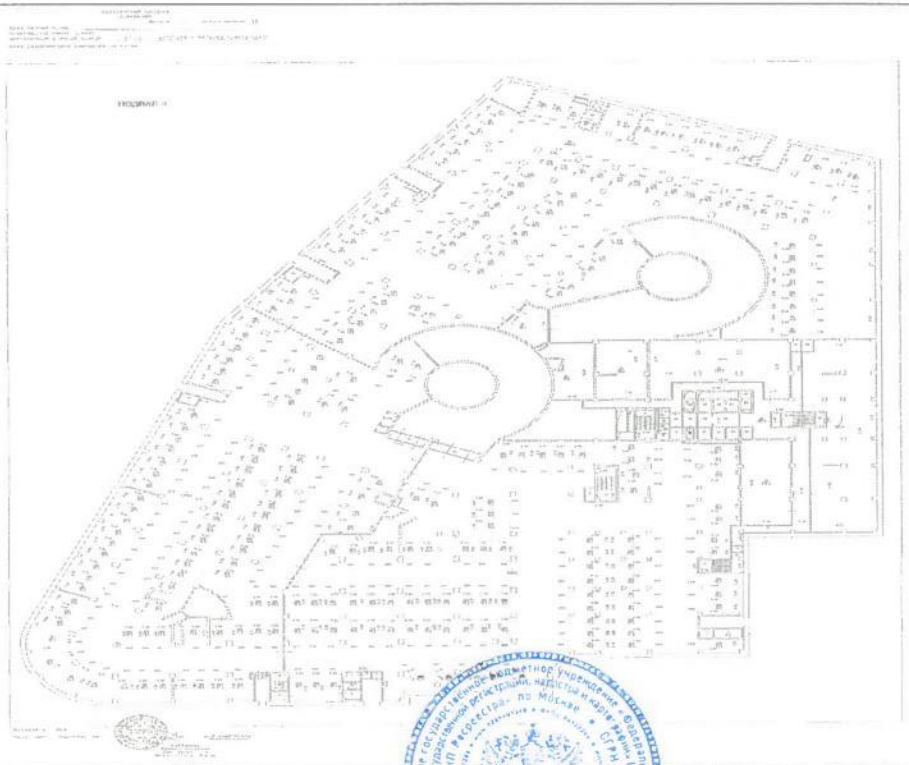
Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Подвал № 4



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Подвал № 3



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

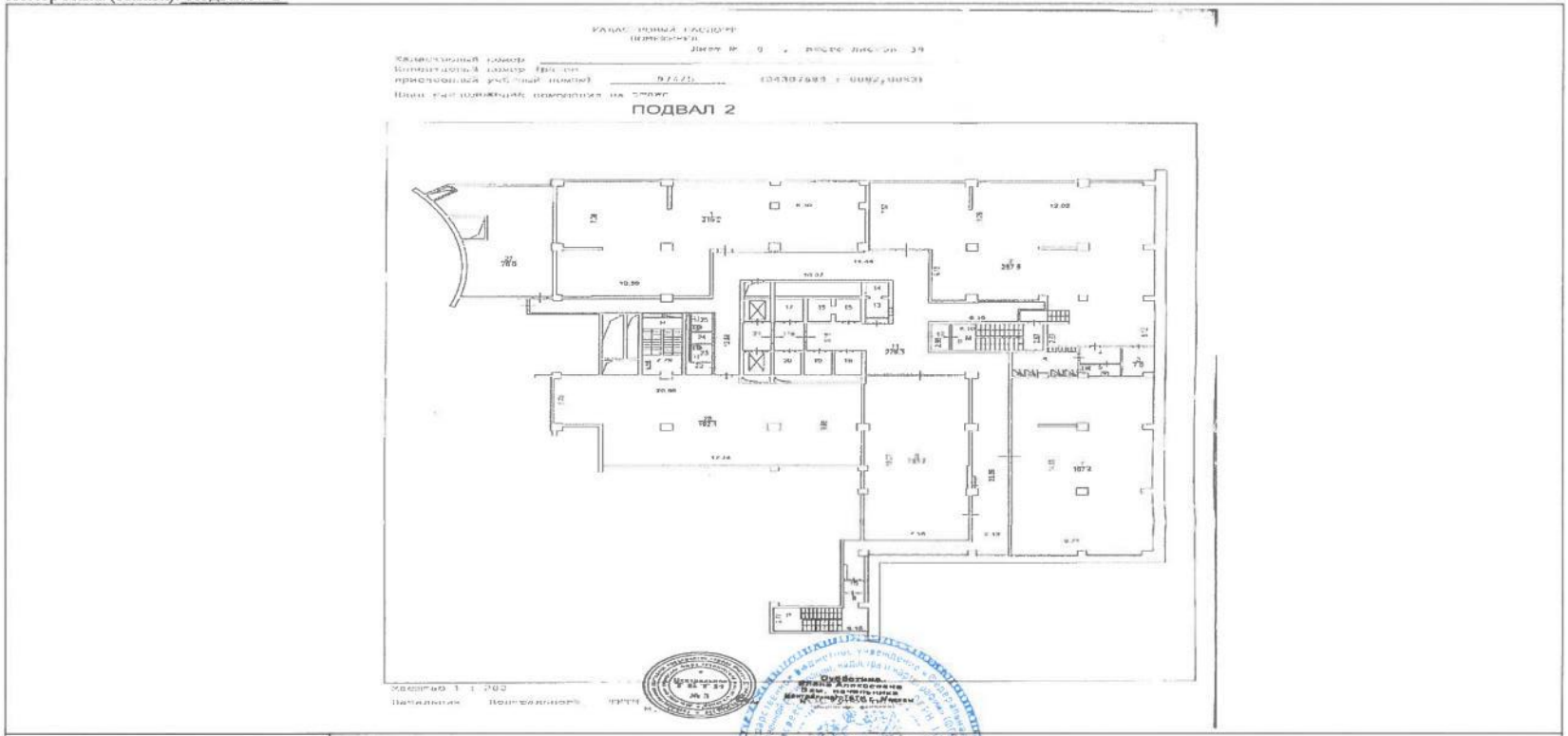
Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

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

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018 № 77/100/336/2018-2980			
Кадастровый номер:		**77:01:0003040:5098**	

Номер этажа (этажей): Подвал № 2



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Тужиков Дмитрий Александрович
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"


Прошито и пронумеровано
Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа
Произведена государственная регистрация
Дата
Номер регистрации
Регистратор
(Ф.И.О.)

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-001562/ _____
от «08» августа 2011 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.12.1994 № М-01-001562
г.Москва, ул.Порываевой Маши, вл.34

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления регулирования землепользования в Центральном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Леваковой Светланы Ивановны, действующего на основании Положения и доверенности от 22.04.2011 №33-И-1588/11, от имени Правительства Москвы, и **Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»** в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор «1», Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество)** в лице старшего Вице-президента Филипьева Александра Николаевича, действующего на основании доверенности от 15.01.2010 №41, именуемый в дальнейшем **«Арендатор «2»**, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст.551 и 552 ГК РФ и ст. ст.35, 36 ЗК РФ, Свидетельствами о государственной регистрации права собственности:

- серия 77 АМ № 581491 (09.09.2010 запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-11/148/2010-356),
- серия 77 АМ № 581493 (09.09.2010 запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-11/148/2010-357),
- серия 77 АМ № 341836 (18.11.2010 запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-11/167/2010-081),
- серия 77 АМ № 341837 (18.11.2010 запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-11/167/2010-086), выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, и распоряжением Департамента земельных ресурсов города от 17.06.2011 № 1835-01 ДЗР «О внесении изменений в договор аренды земельного участка от 30.12.1994 №М-01-001562 (Центральный административный округ города Москвы) в части адресного ориентира и цели предоставления земельного участка»:

1.1. В преамбуле договора аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562 и далее по тексту именовать договор аренды земли от 30.12.1994 № М-01-001562:

« ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора »

1.2. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562 в части **Арендатора «1»** переходят к **владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегаполис» под управлением Закрытого акционерного общества «РВМ Капитал» Д.У. с 09.09.2010.**

Все права и обязанности по договору аренды **от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегаполис»** (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России от 24.06.2010 за №1820-94152390) **осуществляет Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал».**

1.3. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562 в части **Арендатора «2»** переходят к **Акционерному коммерческому банку «РОСБАНК» (открытое акционерное общество) с 18.11.2010.**

2. Изложить раздел 1 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

«1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 13593 (тринадцать тысяч пятьсот девяносто три) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003040:4, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул.Порываевой Маши, вл.34 предоставляемый в пользование на условиях аренды:

Арендатору «1» - Закрытому акционерному обществу Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис» - для эксплуатации части административного здания в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

Арендатору «2» - Акционерному коммерческому банку «РОСБАНК» (открытое акционерное общество) - для эксплуатации части административного здания в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

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

1.3. Установленная п.1.1 цель предоставления Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется Сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение и условиями настоящего Договора и могут быть изменены в отношении каждого Арендатора в порядке, установленном п.8.1 настоящего договора.

1.4. Арендаторы выражают согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком-казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет Арендаторов о вступлении в Договор новых Арендаторов.

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

1.5. Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранс-

порта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта земельного участка **(приложение 1)**. Копия кадастрового паспорта земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На участке расположено: двадцатисемиэтажное монолитно-железнобетонное нежилое здание.

3. Изложить п.2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 договора аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

«2.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с целью предоставления.

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

2.2.3. Арендатор обязан уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды земельного участка.»

4. Признать утратившим силу пункт 2.2.5. раздела «Особые условия» договора аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562.

5. Изложить раздел 3 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

«3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ.

3.1. Договор заключен сроком до 30 декабря 2043 года.

3.2. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора.

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.

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

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

3.5. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.6. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендаторами ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой присвоения учетного номера.

3.7. Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целевого назначения и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.
3.8. В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.
3.9. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в **Приложениях №№ 2 и 2а** к настоящему Договору. **Приложения №№ 2 и 2а** является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.
3.10. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендаторами в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или изменения градостроительных требований использования земельного участка полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендаторами и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов, исчисление и уплата Арендаторами арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендаторов. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендаторами на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.
3.11. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.»

6. Изложить раздел **4** договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

«4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

«Арендодатель имеет право:

4.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- Не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- не освоения или не использования Участка в течение трех лет или иных сроков, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;

• осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещение без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

• в случае признания утратившим силу распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;

• в случае самовольного строительства на Участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

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

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

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

Арендодатель обязан:

4.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 3.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.»

7. Изложить раздел **5** договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

«5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает Арендатору согласие на сделку в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение;

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, Сторон и условий сделки с правом аренды земли, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки.

Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; с государственной регистрацией таких Договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендаторы обязаны:

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

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно - ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г.Москвы.»

8 . Изложить раздел 8 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

« 8.САНКЦИИ

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

8.2. В случае, если 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 земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «Права и обязанности арендатора» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

9. Изложить раздел 9 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

« 9. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

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

9.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

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

10. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562.

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

12. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор «1»:
Департамент земельных ресурсов города Москвы	**Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис**
Юридический адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 105062, г.Москва, ул.Покровка, д.42, стр.5
Почтовый адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	**Почтовый адрес:** 105062, г.Москва, ул.Покровка, д.42, стр.5
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,	ИНН/КПП 7722563196/770501001, ОКПО ~~72053367~~, 94152390
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810500160080010
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОАО Банк «ВТБ»
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044552730,	БИК 044525187
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон 959-18-43	Телефон 660-70-30
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

14.ПОДПИСИ СТОРОН.

14.1. От Арендодателя:
Заместитель начальника УРЗ ЦАО

_____ С.И.Плевакова
"___" _____ 20___г.
м.п.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор

_____ С.В.Орлов
"___" _____ 20___г.
м.п.

Исп. Капитонова Т.А.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель:	**Арендатор «2»:**
Департамент земельных ресурсов города Москвы	**Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество)**
Юридический адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 107078, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.11
Почтовый адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	**Почтовый адрес:** 107078, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.11
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,	ИНН/КПП 7730060164/997950001 ОКПО ~~17522116,~~ ~~94152390~~ ~~13522116~~
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет №
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810000000000256
БИК 044552730,	БИК 044525256
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон 959-18-43	Телефон 787-41-02
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

16.ПОДПИСИ СТОРОН.

16.1. От Арендодателя:
Заместитель начальника УРЗ ЦАО

_____ С.И.Левакова
"___" _____ 20___г.
м.п.

От Арендатора «2»:
Старший Вице-президент

_____ А.Н.Филипьев
"___" _____ 20___г.

Исп. Капитонова Т.А.

Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по г. Москве
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

20.04.2011 № 77/501/11-20153

В.1

1	Кадастровый номер 77:01:0003040:4			2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера: —							
5	—			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.04.2007			
7	Местоположение: г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (1.2.7)							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 13593 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 708127199.07	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 52094.99	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: Сведения о регистрации прав отсутствуют							
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:01:0003040:4 равнозначен кадастровому номеру 77:01:03040:004							
17	—							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —					

Инженер 2 категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А.С. Лесина
(инициалы, фамилия)

Приложение 1 к Дополнительному соглашению № М-01-001562 от «28» августа 2011 г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.2

20.04.2011 № 77/501/11-20153

1	Кадастровый номер 77:01:0003040:4	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
	План (чертеж, схема) земельного участка				
4					
5	Масштаб 1:2000				

Инженер 2 категории
(наименование должности)

А.С. Лесина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.3**

20.04.2011 № 77/501/11-20153

1	Кадастровый номер 77:01:0003040:4				2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**							
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
	1	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Сахарова Бизнес Плаза"			
	2	—	весь	Прочие ограничения (обременения)	Мэрия (Администрация) г. Москвы			

Инженер 2 категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А.С. Лесина
(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. у. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

Приложение 2 к Дополнительному соглашению
№ М-01-001562___
от «08» августа 2011 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-001562-004

Арендатор «1»: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис

Адрес участка: ул.Порываевой Маши, вл.34

Кадастровый номер 77:01:0003040:4

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	13 593
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	708 127 199.07
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	8 331
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	**1,5**
1.5. Годовая арендная плата* с 09.09.2010	**руб.**	6 510 050.43

* 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 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК
ОКАТО 45286565000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС
№ М-__-_____-001. НДС не облагается.

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» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника УРЗ ЦАО
_____ Е.И.Левакова
"__" _____ 20__ г.
М.П.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор
_____ С.В.Орлов
"__" _____ 20__ г.
М.П.

Исп. Капитонова Т.А.

Приложение 2а к Дополнительному соглашению
№ М-01-001562__
от «08» августа 2011 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-001562-003

Арендатор «2»: Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество)

Адрес участка: ул.Порываевой Маши, вл.34

Кадастровый номер 77:01:0003040:4

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	13 593
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	708 127 199.07
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	5 262
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	**1,5**
1.5. Годовая арендная плата* с 18.11.2010	**руб.**	4 111 857.56

* 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 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК
ОКАТО 45286565000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС
№ *М-__-_____-001*. НДС не облагается.

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» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника УРЗ ЦАО
_____ С.И.Левакова
"__" _____ 20__ г.
м.п.

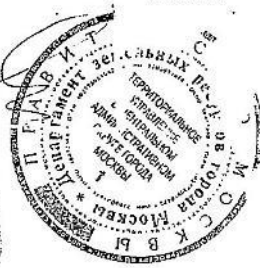
Исп. Капитонова Т.А.

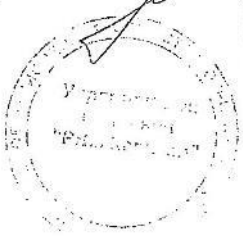
От Арендатора «2»:
Старший Вице-президент
_____ А.Н.Филипьев
"__" _____ 20__ г.



Старший вице-президент
ЗАО АКБ "РОСБАНК"
А.Н. Филипьев

Пронумеровано, сорошюровано
и скреплено печатью 14 листов
«14» июля 2011 г.
Исполнитель: Капитонова Т.В.





ЗАО УК «РВМ Капитал» ДУ ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегаполис»

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора			
2	Руководитель по направлению			
3	Финансовый директор			
4	Главный бухгалтер/бухгалтер			
5	Юридический контроль			
6	Контролер			

Согласие
специализированного
депозитария получено
Дата
20.04.2011 г.
Ответственный
сотрудник
ДВУО

экз. ЗАО УК "РВМ Капитал"

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№М-01-001562/ _____
от «02» октября 2012 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора
от 30.12.1994 № М-01-001562
г.Москва, ул.Порываевой Маши, вл.34

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице начальника Управления регулирования землепользования в Центральном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Игнатова Антона Сергеевича, действующего на основании Положения и доверенности от 10.01.2012 №33-И-38/12, от имени Правительства Москвы и **Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»** в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор «1»** с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением **«Арендатора «1»** от 27.04.2012 вх.№33-1-7689/12 Приложение 2 к дополнительному соглашению от 08.08.2011 к договору аренды земельного участка с множественность лиц на стороне арендатора от 30.12.1994 № М-01-001562 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественность лиц на стороне арендатора от 30.12.1994 № М- 01-001562.

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

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель:	**Арендатор «1»:**
Департамент земельных ресурсов города Москвы	**Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»**
Юридический адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 105062, г.Москва, ул.Покровка, д.42, стр.5
Почтовый адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	**Почтовый адрес:** 105062, г.Москва, ул.Покровка, д.42, стр.5
ИНН 7705031674 ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7722563196/770901001, ОКПО 72053367,
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810500160080010
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОАО Банк ВТБ
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044552730	БИК 044525187
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон 959-18-43	Телефон 660-70-30
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

6.ПОДПИСИ СТОРОН.

6.1. От Арендодателя:
Начальник УРЗ ЦАО

_____ А.С.Игнатов
"__" _____ 20__ г.
м.п.

Исп. Капитонова Т.А.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор

_____ С.В.Орлов
"__" _____ 20__
м.п.

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Приложение №1
к Дополнительному соглашению
№ М-01-001562___
от «02» октября 2012г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-001562 **-004**

Арендатор «1»: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»
Адрес участка: ул.Порываевой Маши, вл.34
Кадастровый номер 77:01:0003040:4

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	13 593
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	708 127 199.07
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	8 331
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	**1,5**
1.5. Годовая арендная плата* с 18.11.2010	**руб.**	6 510 050.43

* 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 ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК
ОКАТО 45286565000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за квартал _____ года ФЛС
N° М- - - 001. НДС не облагается.

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» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Начальник УРЗ ЦАО г.
_____ А.С.Игнатов
«__» _____ 20__ г.
м.п.
Исп. Капитонова Т.А.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор
_____ С.В.Орлов
«__» _____ 20__ г.
м.п.

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-001562/ _____
от «27» 02 2017 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора
от 30.12.1994 № М-01-001562

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующего на основании доверенности, бланк серии 77 АВ № 3038959, удостоверенной Чайлиным Сергеем Анатольевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Милевского Владислава Геннадиевича 20 января 2017 года, о чем внесена запись в реестр за № 12-1-195, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, **Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»**, в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 24.06.2010г. № 1820-94152390, именуемое в дальнейшем **«Арендатор «1»** с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением **Арендатора «1»** от 25.01.2017 вх. № 33-5-10761/17 и в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 28 декабря 2016 № 41100 «Об изменении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003040:4» и в целях приведения сведений о земельном участке в соответствие со сведениями о земельном участке, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в пункте 1.1. раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.12.1994 № М-01-001562 второй абзац изложить в следующей редакции:

«Арендатору «1» - для эксплуатации помещений в здании под административные цели, предприятие общественного питания, объекты торговли, бытового обслуживания, физической культуры и спорта и гараж в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка. Разрешенное использование Участка согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости «деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); спорт (5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); банковская и страховая деятельность (4.5) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); обслуживания автотранспорта (4.9)

(земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))».

2. Приложение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.12.1994 № М-01-001562 по расчету арендной платы для Арендатора «1» изложить в редакции Приложения 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.12.1994 № М-01-001562.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562.

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

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	**Арендатор «1»**
Департамент городского имущества города Москвы	**Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»**
Юридический адрес: 125009, г.Москва, Газетный пер., д.1/12	**Юридический адрес:** 105064, г.Москва, ул.Земляной Вал, д.9
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	**Почтовый адрес:** 105064, г.Москва, ул.Земляной Вал, д.9
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 84.11.21	ИНН/КПП 7722563196/770901001 ОКПО
Расчетный счет № 40201810445250000179	Расчетный счет № 40701810896430000035
в ГУ Банка России по ЦФО	в ПАО РОСБАНК
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810000000000256
БИК 044525000	БИК 044525256
Телефон	Телефон 8(495)660-70-30

7. Подписи Сторон

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

_____ С.Б.Смирнова

Исполнитель: Бурьянова Т.В.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор ЗАО Управляющей компании «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

_____ С.В.Орлов

Приложение к дополнительному соглашению к договору аренды земельного участка
от 30.12.1994 № М-01-001562

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-001562 - 00

Арендатор «1»: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Адрес участка: ул.Маши Порываевой, вл.34

Кадастровый номер 77:01:0003040:4

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	13593
1.2. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	8331
1.3.Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2017	руб.	1 680 283 063.05
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.5. Годовая арендная плата* 01.01.2017	**руб.**	**15 447 404.77**

* 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
КБК 07111105011028001120
ОКТМО 45 378 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС № *М-01-001562* - *00* . НДС не облагается.

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» 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 вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ С.Б.Смирнова

От Арендатора «1»:
Генеральный директор ЗАО Управляющей компании «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

_____ С.В.Орлов

Исполнитель:
Бурьянова Т.В.



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
3 (три) лист
Генеральный директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»
С.В. Орлов

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору энергоснабжения
№ 99866301 от 30.12.2011г.
(далее - Договор)

г. Москва «23» августа 2013г.

Открытое акционерное общество «Мосэнергосбыт», именуемое в дальнейшем МЭС в лице Начальника отделения крупных потребителей Кожевца Юрия Геннадьевича, действующего на основании доверенности № 6-112 от 20.12.2012, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис» « именуемое в дальнейшем «Абонент», в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании устава с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в Раздел 9 «Юридические адреса и банковские реквизиты сторон» Договора в части юридического адреса Абонента:
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
2. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, (два экземпляра – МЭС, один экземпляр – Абоненту), имеющих одинаковую юридическую силу, и является неотъемлемой частью Договора.
3. Дополнительное соглашение вступает в силу с «01» 03 2013 года.

МЭС

Открытое акционерное общество МОСЭНЕРГОСБЫТ 111 Мосэнергосбыт

Ю.Г. Кожевец

М.П.

Абонент

Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Москва

С.В. Орлов

М.П.

Согласие специализированного депозитария получено
Дата 23.08.13
Ответственный сотрудник
ДВУО

ЗАО УК «РВМ Капитал» ДУ ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегаполис»

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора			
2	Руководитель по направлению			
3	Финансовый директор			
4	Главный бухгалтер/бухгалтер			
5	Юридический контроль			
6	Контролер			

ЗАНЕСЕНО В РЕЕСТР
Исп.

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис"	Абонент: 9 9 8 6 6 3 0 1
Наименование абонента	Код ОКВЭД: 65.23.1
Вид договора: 1	Код ОКПО: 79414414
Код группы потребителя: 7	Код ОКОГУ: 49014
Вариант расчета: 6	ИНН: 7722563196
Источник финансирования: 7	БИК: 044525187
	КПП: 770901001
Кор. счет банка плательщика в ЦБ РФ: 30101810700000000187	
Р/счет плательщика: 40701810500160080010	

ДОГОВОР ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ

№ 99863011

г. Москва "30" Декабря 2011 г.

ОАО «Мосэнергосбыт», именуемое в дальнейшем МЭС, в лице *Начальника отделения крупных потребителей ОАО "Мосэнергосбыт"* (должность)

Кожевца Юрия Геннадьевича (фамилия, имя, отчество),

действующего на основании доверенности № *1в-151* от "16" Февраля 2011 г.

с одной стороны, и *Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис"* (наименование организации)

именуемое в дальнейшем Абонент, в лице *Генерального директора* (должность)

Орлова Сергея Владимировича (фамилия, имя, отчество),

действующего на основании *Устава*,

© ОАО «Мосэнергосбыт», 2011 г. Все права интеллектуальной собственности принадлежат ОАО «Мосэнергосбыт». Любое использование данного документа или его частей третьими лицами может быть осуществлено только с письменного разрешения ОАО «Мосэнергосбыт».

с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор энергоснабжения (далее – Договор) о нижеследующем:

ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ТЕКСТЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА:

Абонент – потребитель электрической энергии (мощности), владеющий на законных основаниях энергопринимающим оборудованием и приобретающий электрическую энергию (мощность) для собственных и (или) производственных нужд, либо лицо, приобретающее электрическую энергию (мощность) для целей последующей продажи (поставки) электрическую энергию (мощность) иным лицам;

Объект – энергопринимающее устройство, либо совокупность энергопринимающих устройств Абонента, находящиеся по единому адресу поставки, относящиеся к единой группе, на которые в соответствии с действующим законодательством дифференцируются потребители электрической энергии, и имеющие единое организационно-хозяйственное назначение;

Субабонент – лицо, владеющее на законных основаниях энергопринимающим оборудованием и не имеющее прямого договора энергоснабжения (купли-продажи электрической энергии) с МЭС, получающее электрическую энергию (мощность), с согласия МЭС и сетевой организации, от Абонента, принятую последним от МЭС через присоединенную сеть;

Сетевая организация – организация, оказывающая услуги по передаче электрической энергии (мощности) с использованием объектов электросетевого хозяйства, к электрическим сетям которой непосредственно или опосредованно присоединены энергопринимающие устройства Абонента;

Средства измерения – совокупность устройств, обеспечивающих измерение и учет электрической энергии (мощности) (измерительные трансформаторы тока и напряжения, счетчики электрической энергии, телеметрические датчики, информационно-измерительные системы и их линии связи), соединенных между собой по установленной схеме, типы которых утверждены федеральным органом исполнительной власти по техническому регулированию и метрологии и внесены в Государственный реестр средств измерений;

Точка поставки – место в электрической сети, являющееся местом исполнения обязательства по поставке электрической энергии (мощности);

Расчетный период (месяц) – календарный месяц, начало которого определяется с 00.00 1-го дня календарного месяца и заканчивается в 24.00 последнего дня этого месяца. Первым расчетным периодом по настоящему Договору является период, начало которого определяется с даты вступления в силу настоящего Договора и заканчивается в 24.00 последнего дня этого месяца;

Период платежа – установленный Договором срок осуществления платежей, в том числе по предварительной оплате за приобретаемую электрическую энергию (мощность);

Безучетное потребление электрической энергии (мощности) – потребление Абонентом электрической энергии (мощности) с нарушением условий настоящего Договора о порядке учета электрической энергии (мощности), в том числе вследствие вмешательства в работу средства измерения, либо нарушения установленных Договором сроков извещения о неисправности и/или отсутствии средства измерения, либо неустранения указанных неисправностей или отсутствия средств измерений в течение 30 календарных дней с момента их обнаружения, а также иных действий, приведших к искажению данных о фактическом объеме потребленной электрической энергии (мощности);

Договорные величины – согласованный сторонами плановый объем поставки (продажи) электрической энергии (мощности) за расчетный период, в пределах которого МЭС несет обязательство перед Абонентом;

Заявленная мощность – предельная величина мощности, потребляемой Абонентом в соответствующем периоде регулирования (календарном году) в часы максимальной нагрузки энергосистемы, согласованная между Абонентом и МЭС.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором МЭС обязуется поставлять Абоненту электрическую энергию (мощность) и урегулировать отношения по оказанию услуг по передаче электрической энергии и иных услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса энергоснабжения Абонента, а Абонент обязуется оплачивать поставленную электрическую энергию (мощность) и оказанные услуги в порядке, предусмотренном Договором.

1.2. Точки поставки электрической энергии (мощности) Абоненту находятся на границе балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства (энергопринимающих устройств), определенной в «Акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений» (*Приложение № 9* к Договору).

Энергопринимающее оборудование Абонента расположено по адресу (адрес поставки): ***107078 г.Москва, Маши Порываевой ул. д. 34***.

При наличии нескольких адресов поставки данные адреса указываются в *Приложении № 8*. В этом случае по каждому адресу поставки составляются отдельные *Приложения №№ 1,2,3,6 и 9*.

1.3. Качество поставляемой (потребляемой) в соответствии с настоящим Договором электрической энергии в точках поставки должно соответствовать требованиям технических регламентов, а до их принятия – обязательным требованиям ГОСТ 13109-97.

В случае отклонения показателей качества электрической энергии от указанных в предыдущем абзаце МЭС совместно с Абонентом и сетевой организацией в десятидневный срок с момента требования МЭС, сетевой организации или Абонента организовывают проверку и анализ показаний (показателей) качества электрической энергии с оформлением результатов в трехстороннем акте.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА МЭС

2.1. МЭС ОБЯЗУЕТСЯ:

2.1.1. Урегулировать отношения, связанные с приобретением и передачей электрической энергии (мощности) в точки поставки, в интересах Абонента.

2.1.2. Поставлять электрическую энергию (мощность) Абоненту (с учетом его Субабонентов) в объеме и порядке, установленных настоящим Договором.

2.1.3. Осуществлять на возмездной основе обслуживание, замену и поверку средств измерений (приборов учёта, измерительных трансформаторов тока и напряжения) в установленные техническими регламентами сроки и/или по заявкам Абонента в случае потери их работоспособности, а также осуществлять проверку схемы подключения средств измерения и их пломбирование.

2.1.4. Производить по требованию Абонента (но не реже одного раза в год) сверку расчетов с оформлением актов сверки по форме, предложенной МЭС.

2.1.5. Не позднее 3 дней со дня прекращения (ограничения) энергоснабжения Абонента, направлять Абоненту акт выполненных работ по ограничению и выставлять счет на компенсацию Абонентом затрат МЭС (сетевой организации) в связи прекращением (ограничением) и восстановлением энергоснабжения Абонента по расценкам согласно утвержденному МЭС Прейскуранту, опубликованному на сайте МЭС *(www.mosenergosbyt.ru).*

Прейскурант ежегодно утверждается приказом МЭС на основании данных, предоставленных сетевыми организациями, с учетом экономически обоснованных затрат МЭС на выполнение данных работ.

Изменения указанных в настоящем пункте расценок, связанные с ежегодным переутверждением Прейскуранта, не требует внесения изменений в настоящий Договор.

2.2. МЭС ИМЕЕТ ПРАВО:

2.2.1. Ограничивать режим потребления Абонентом электрической энергии (мощности) в соответствии с условиями, изложенными в Разделе 5 настоящего Договора.

2.2.2. Беспрепятственного доступа представителей МЭС к электрическим установкам и средствам измерений, а также к необходимой технической, оперативной и иной документации, связанной с энергоснабжением Абонента, для:

а) проведения мероприятий по прекращению (ограничению) поставки (потребления) электрической энергии (мощности) в связи с нарушением Абонентом условий Договора – в рабочее время суток Абонента;

б) составления (пересмотра) «Реестра источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности» (*Приложение № 2* к настоящему Договору*)* и «Акта согласования технологической и аварийной брони электроснабжения Абонента» (*Приложение № 6* к настоящему Договору) – в рабочее время суток Абонента;

в) контроля за соблюдением установленных режимов и согласованных объемов энергопотребления, снятия контрольных показаний, проверки условий эксплуатации и сохранности средств измерений Абонента – в рабочее время суток;

г) проверки средств учета, находящихся на территории Абонента - в любое время суток, с предварительным уведомлением Абонента;

д) проведения замеров по определению качества электрической энергии – в рабочее время суток Абонента;

2.2.3. Проводить на объектах Абонента в присутствии его представителя (с возможным привлечением представителя сетевой организации) работы, связанные с поверкой, калибровкой, программированием, пломбированием средств измерений, а также другие виды работ, связанные с обслуживанием средств измерений.

2.2.4. По собственной инициативе проводить на объектах Абонента (в том числе с привлечением представителей сетевой организации) в присутствии его представителя замену средств измерений, принадлежащих МЭС, с обязательным их пломбированием.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АБОНЕНТА

3.1. АБОНЕНТ ОБЯЗУЕТСЯ:

3.1.1. Ежегодно, не позднее 01 августа направлять в МЭС надлежащим образом заполненное и подписанное со своей стороны *Приложение № 1* к Договору «Договорные величины потребления электрической энергии (мощности)» на следующий период регулирования (следующий календарный год) с помесячной детализацией.

Приложение № 1 направляется Абонентом в количестве экземпляров, равным количеству экземпляров Договора.

3.1.2. Ежемесячно, в 24.00 последнего дня расчетного месяца, производить снятие показаний расчетных средств измерений и представлять их в МЭС в сроки, указанные МЭС, на бумажном носителе, подписанном уполномоченным представителем Абонента, и в электронном виде по установленной МЭС форме «Отчета об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)». При наличии на территории сетевой организации средств измерений, фиксирующих количество поставленной Абоненту электрической энергии (мощности), показания средств измерений предоставляются сетевой организацией и подтверждаются Абонентом.

В «Отчете об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» Абонент обязан предоставлять информацию об общем объеме потребления населения и приравненных к нему категориям потребителей.

3.1.3. Ежегодно, не позднее 01 марта направлять в МЭС надлежащим образом заполненное и подписанное со своей стороны *Приложение № 3* к Договору «Заявленная мощность» на следующий период регулирования (следующий календарный год).

Приложение № 3 направляется Абонентом в количестве экземпляров, равным количеству экземпляров Договора.

3.1.4. Не превышать более чем на 10 (десять) процентов величину заявленной мощности в точках присоединения энергопринимающих устройств Абонента к электрической сети, указанную в *Приложении № 3* к настоящему Договору.

Абонент обязан возместить убытки, причиненные МЭС в результате превышения Абонентом величины заявленной мощности, в течение 10 рабочих дней с момента получения соответствующего требования МЭС с приложением обосновывающих документов.

3.1.5. Надлежащим образом производить оплату потребленной (подлежащей потреблению) электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью

процесса снабжения электрической энергией (мощностью), с соблюдением сроков, размера и порядка оплаты, установленных настоящим Договором.

3.1.6. В трехдневный срок уведомлять МЭС об изменениях юридического адреса, адреса для переписки и/или электронного адреса (E-mail), банковских реквизитов, наименования, ведомственной принадлежности и/или формы собственности и других реквизитов, влияющих на надлежащее исполнение Договора, с представлением соответствующих документов.

3.1.7. В установленные МЭС сроки (дни) проводить замеры потребления активной и реактивной электрической энергии (мощности) и представлять обработанный материал (протокол замеров) в МЭС.

3.1.8. Соблюдать значения соотношения потребления активной и реактивной мощности, установленные сетевой организацией, либо сетевой организацией совместно с субъектом оперативно-диспетчерского управления.

3.1.9. В случае несоблюдения установленных сетевой организацией, либо сетевой организацией совместно с субъектом оперативно-диспетчерского управления, значений соотношения потребления активной и реактивной мощности, нести ответственность в объёме и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.10. Соблюдать установленные настоящим Договором Договорные величины потребления электрической энергии (мощности), указанные в *Приложении № 1* к настоящему Договору.

3.1.11. Поддерживать на границе балансовой принадлежности электросети показатели качества электрической энергии в соответствии с техническими регламентами, а до их принятия – в соответствии с обязательными требованиями ГОСТ 13109-97.

3.1.12. Обеспечивать сохранность и надежное функционирование установленных на принадлежащих ему энергопринимающих установках устройств релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики и/или ее компонентов, а также возможность своевременного выполнения управляющих воздействий в соответствии с требованиями субъекта оперативно-диспетчерского управления.

3.1.13. Уведомлять МЭС:

а) обо всех нарушениях схемы учета, защитных и пломбирующих устройств средств измерений, а также неисправностях в работе или утрате средств измерений, находящихся на территории Абонента, - не позднее суточного срока с момента обнаружения;

б) обо всех изменениях (нарушениях), происшедших в схеме энергоснабжения Абонента (с учетом его Субабонентов), - не позднее трех суток с момента произошедших изменений (нарушений);

в) об авариях на энергетических объектах Абонента, связанных с отключением питающих линий, повреждением основного оборудования, о поражениях электрическим током людей, а также о пожарах, вызвавших неисправность электроустановок, - не позднее суточного срока;

г) обо всех неисправностях оборудования, принадлежащего сетевой организации, находящегося в помещении или на территории Абонента, - не позднее суточного срока с момента обнаружения.

3.1.14. Обеспечивать за свой счет надлежащий учёт потребляемой электрической энергии (мощности), включая замену, перепрограммирование и поверку средств измерений электрической энергии (мощности), в том числе измерительных трансформаторов тока и напряжения, указанных в «Реестре источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности» (*Приложение № 2* к настоящему Договору), в установленные для эксплуатации приборов сроки или при их повреждении.

Замену осуществлять по согласованию с МЭС и в присутствии его представителя.

3.1.15. Поддерживать технически безопасное состояние своих электроустановок в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и технических документов.

3.1.16. Обеспечивать сохранность на своей территории электрооборудования, воздушных и кабельных линий электропередачи, средств измерения электрической энергии (мощности), технических и программных средств и автоматизированных систем учета, контроля и управления электропотреблением, принадлежащих МЭС и/или сетевой организации.

3.1.17. В разрешенных законодательством случаях подключать (присоединять) к собственным сетям энергопринимающее оборудование Субабонентов только с согласия МЭС и сетевой организации с внесением соответствующих изменений в настоящий Договор.

3.1.18. Не производить присоединение энергопринимающего оборудования к сети, приводящее к увеличению мощности свыше разрешенной.

3.1.19. Производить по требованию МЭС (но не реже одного раза в год) сверку расчетов с оформлением актов сверки задолженности по форме, предложенной МЭС.

3.1.20. В случае ограничения режима потребления Абонентом электрической энергии (мощности) по основаниям, предусмотренным п. 5.4 настоящего Договора, компенсировать затраты МЭС, связанные с ограничением и восстановлением энергоснабжения, на основании выставленного Абоненту счета.

3.1.21. Предоставлять по запросу МЭС необходимую технологическую информацию, связанную с исполнением настоящего Договора: электрические схемы, характеристики оборудования, схемы устройств релейной защиты и противоаварийной автоматики, оперативные данные о технологических режимах работы оборудования.

3.1.22. Выполнять требования МЭС и/или сетевой организации по реализации графиков аварийного ограничения.

3.1.23. В случае принятия решения о переходе на обслуживание к другой энергосбытовой организации или гарантирующему поставщику уведомить МЭС о таком переходе не позднее, чем за 30 дней до предполагаемой даты вступления в силу договора с иной энергосбытовой организацией или гарантирующим поставщиком.

При отсутствии уведомления в указанный срок, а также при неисполнении других обязательных требований, предусмотренных п. 3.1.24 настоящего Договора, Абонент продолжает нести все предусмотренные настоящим Договором обязательства.

3.1.24. До истечения срока, указанного в п. 3.1.23 настоящего Договора выполнить действия, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.25. Обеспечить доступ представителей МЭС для осуществления мероприятий, указанных в п. 2.2.2 настоящего Договора.

Абонент также обязан обеспечить доступ представителям сетевой организации к электрическим установкам и средствам измерений для:

а) проведения мероприятий по прекращению (ограничению) поставки (потребления) электрической энергии (мощности);

б) составления (пересмотра) «Акта согласования технологической и аварийной брони электроснабжения Абонента» (*Приложение № 6*) – в рабочее время суток Абонента;

в) контроля за соблюдением установленных режимов и согласованных объемов энергопотребления, снятия контрольных показаний, проверки условий эксплуатации и сохранности средств измерений Абонента – в любое время суток;

г) проведения замеров по определению качества электрической энергии – в рабочее время суток Абонента;

д) обслуживания средств измерений, принадлежащих сетевой организации и находящихся на территории Абонента, - в рабочее время суток.

3.2. АБОНЕНТ ИМЕЕТ ПРАВО:

3.2.1. На возмещение причиненного реального ущерба в случаях перерывов энергоснабжения по вине МЭС, за исключением случаев, когда перерывы в энергоснабжении были введены в соответствии с условиями настоящего Договора или действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.2. Требовать поддержания показателей качества электрической энергии в соответствии с техническими регламентами, а до их принятия – в соответствии с обязательными требованиями ГОСТ 13109-97.

3.2.3. Передавать электрическую энергию (мощность), принятую от МЭС, другим лицам (Субабонентам) при наличии согласия МЭС и сетевой организации и при выполнении технических условий на подключение Субабонентов с обязательной установкой средств измерений электрической энергии (мощности) и внесением соответствующих изменений в настоящий Договор.

3.2.4. После подписания Сторонами Договорных величин потребления электрической энергии (мощности) (*Приложения № 1* к настоящему Договору) по согласованию с МЭС изменять указанные Договорные величины не позднее чем за 15 дней до начала расчетного периода, в котором производятся изменения.

Изменение Договорных величин потребления электрической энергии (мощности) (*Приложение № 1* к настоящему Договору) производится путем обмена письмами.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА, РАСЧЕТ СТОИМОСТИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)

4.1. Фактический объем поставленной (проданной) по настоящему Договору электрической энергии (мощности) определяется средствами измерений, за исключением случаев, отдельно оговоренных Договором, при которых определение объема фактически поставленной электрической энергии (мощности) определяется расчетным путем.

4.2. Сведения о средствах измерений электрической энергии (мощности), а также технические характеристики электроустановок Абонента (с учетом его Субабонентов) приведены в «Реестре источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности» (*Приложение № 2* к настоящему Договору).

4.3. При установке средств измерений не в точках поставки электрической энергии (мощности) количество учтенной ими электрической энергии (мощности) увеличивается (уменьшается) на величину потерь электрической энергии на участке электрической сети от места установки средств измерений до точек поставки электрической энергии (мощности). Величина потерь электрической энергии (мощности) на участке электрической сети от места установки средств измерений до точек поставки электрической энергии (мощности) определяется расчетным путем и указывается в *Приложении № 2* к настоящему Договору.

4.4. МЭС несет обязательства по продаже (поставке) электрической энергии (мощности) перед Абонентом в пределах Договорных величин потребления электрической энергии (мощности).

Договорные величины потребления электрической энергии (мощности) Абонентом (с учетом его Субабонентов) в календарном году устанавливаются в *Приложении № 1* к настоящему Договору в порядке, предусмотренном п. 3.1.1 настоящего Договора.

В случае неисполнения Абонентом обязанности, предусмотренной п. 3.1.1 настоящего Договора, МЭС имеет право в одностороннем порядке устанавливать Договорные величины потребления электрической энергии (мощности) в объеме Договорных величин потребления электрической энергии (мощности) предыдущего года.

4.5. МЭС вправе по мере необходимости производить проверку потребления Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) с составлением Акта по форме, установленной МЭС (далее в настоящем пункте - Акт).

В случае обнаружения расхождений между данными о количестве потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности), указанными Абонентом в Отчетах об отпуске и покупке электрической энергии (мощности), и данными, указанными в Акте, расчет стоимости потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) за расчетный месяц производится на основании данных Акта.

4.6. МЭС в течение шести дней по окончании расчетного периода доводит до сведения покупателя рассчитанные за прошедший расчетный период предельные уровни нерегулируемых цен путем размещения соответствующей информации на сайте МЭС *(www.mosenergosbyt.ru)*.

4.7. По окончании расчётного периода МЭС направляет Абоненту подписанный со своей стороны «Акт приёма-передачи электрической энергии (мощности)» по форме *Приложения № 7* к Договору в двух экземплярах, а также счёт-фактуру и счёт.

Абонент обязан в течение пяти рабочих дней с даты получения «Акта приёма-передачи электрической энергии (мощности)» возвратить в МЭС один его экземпляр, подписанный со своей стороны.

4.8. Исполнение денежных обязательств по Договору, в том числе оплата стоимости потребляемой Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) и услуг,

оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), считается произведенным надлежащим образом при условии поступления денежных средств на расчетный счет МЭС в порядке, в сроки и в размере, установленных *Приложением № 5* к настоящему Договору.

4.9. В случае неполучения Абонентом документов, являющихся основанием для расчётов, в установленные Договором сроки Абонент обязан своевременно и в полном объеме произвести оплату потребляемой (потребленной) электрической энергии (мощности) по договорным величинам и нерегулируемой цене, определённой в отношении периода (месяца), предшествующего предыдущему календарному месяцу.

После получения Абонентом документа, являющегося основанием для расчётов, в котором стоимость электрической энергии (мощности) (с учетом отклонений) превышает размер оплаты, произведенной им в соответствии с абз. 1 настоящего пункта, Абонент обязан оплатить указанную разницу в течение пяти рабочих дней с момента получения платежного документа.

Если указанная в полученном документе, являющемся основанием для расчётов, стоимость электрической энергии (мощности) (с учетом отклонений) меньше суммы оплаты, произведенной Абонентом в соответствии с абз. 1 настоящего пункта, сумма переплаты учитывается Сторонами при расчетах в последующие расчетные периоды.

4.10. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Абонентом обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), в том числе по предварительной оплате, МЭС имеет право начислить Абоненту пени за каждый день просрочки в размере 1/360 ставки рефинансирования от суммы неоплаты, установленной Центральным Банком Российской Федерации, на момент предъявления счета МЭС.

Абонент обязан оплатить пени на основании выставленного МЭС счета не позднее 10 дней после его выставления.

4.11. При осуществлении расчетов по настоящему Договору Стороны в платежных документах обязаны указывать:

- стоимость электрической энергии (мощности);
- основание платежа;
- номер и дату Договора;
- вид платежа;
- период, за который производится платеж;
- номер и дату счета-фактуры (счета).

В случае отсутствия указания в платежных документах:

- основания платежа и/или номера, даты Договора - платеж считается произведенным по настоящему Договору только после письменного подтверждения указанных реквизитов Абонентом;
- периода, за который производится платеж, номера и даты счета-фактуры - платеж считается произведенным в счет погашения задолженности Абонента за период, указываемый МЭС.

5. ОГРАНИЧЕНИЕ РЕЖИМА ПОТРЕБЛЕНИЯ АБОНЕНТОМ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ).

5.1. При возникновении (угрозе возникновения) аварийных электроэнергетических режимов допускается частичное и (или) полное прекращение подачи Абоненту электрической энергии (мощности) по распоряжению субъекта оперативно-диспетчерского управления или сетевой организации. При этом подача электрической энергии (мощности) прекращается посредством реализации графиков аварийного ограничения или действия аппаратуры противоаварийной и режимной автоматики.

5.2. В случае возникновения внерегламентных отключений частичное и/или полное ограничение вводится по инициативе сетевых организаций или владельцев генерирующего оборудования.

МЭС не несёт ответственности за введение внерегламентных отключений.

5.3. Перерывы в подаче Абоненту электрической энергии (мощности) или снижение категории надёжности электроснабжения Абонента допускаются в случае проведения необходимых плановых работ по ремонту объектов электросетевого хозяйства сетевой организации, проводимых

в порядке, определяемом «Актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений» (*Приложение № 9* к настоящему Договору).

5.4. Помимо случаев, предусмотренных п.п. 5.1 – 5.3 настоящего Договора, ограничения режима потребления Абонентом электрической энергии (мощности) (далее – ограничение) могут вводится по следующим основаниям:

а) неисполнение или ненадлежащее исполнение Абонентом обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), в том числе по предварительной оплате;

б) выявление фактов безучётного потребления электрической энергии (мощности);

в) выявление неудовлетворительного состояния энергетических установок Абонента, удостоверенного органом государственного энергетического надзора.

5.5. МЭС письменно уведомляет Абонента о предполагаемом ограничении в следующие сроки:

а) в случае введения ограничения по основаниям, предусмотренным пп. **а)** п. 5.4 настоящего Договора – за 5 рабочих дней;

б) в случае введения ограничения по основаниям, предусмотренным пп. пп. **б)** и **в)** п. 5.4 настоящего Договора – в день ограничения.

Указанные в настоящем пункте сроки исчисляются с даты получения Абонентом соответствующего уведомления.

5.6. По основаниям, предусмотренным пп. **а)** п. 5.4 настоящего Договора ограничение вводится в следующем порядке:

5.6.1. При отсутствии в настоящем Договоре согласованных Сторонами нагрузок технологической и аварийной брони в день, указанный в уведомлении об ограничении, в отношении Абонента вводится частичное ограничение в любом по усмотрению МЭС объёме, не приводящем к полному прекращению энергоснабжения Абонента.

В случае неисполнения Абонентом требований, указанных в уведомлении об ограничении, по истечении 3 рабочих дней после введения частичного ограничения в отношении Абонента вводится полное ограничение без дополнительного уведомления;

5.6.2. При наличии в настоящем Договоре согласованных Сторонами нагрузок технологической и аварийной брони ограничение вводится в следующей последовательности:

а) на дату, указанную в уведомлении, ограничение вводится до уровня технологической брони (первое ограничение);

б) по истечении 5 дней с даты первого ограничения вводится ограничение до уровня аварийной брони (второе ограничение);

в) по истечении 10 дней с даты второго ограничения в отношении Абонента вводится полное ограничение.

5.6.3. При наличии в настоящем Договоре согласованной Сторонами нагрузки технологической брони ограничение вводится в следующей последовательности:

а) на дату, указанную в уведомлении, ограничение вводится до уровня технологической брони (первое ограничение);

б) по истечении 5 дней с даты первого ограничения в отношении Абонента вводится полное ограничение.

5.6.4. При наличии в настоящем Договоре согласованной Сторонами нагрузки аварийной брони ограничение вводится в следующей последовательности:

а) на дату, указанную в уведомлении, ограничение вводится до уровня аварийной брони (первое ограничение);

б) по истечении 15 дней с даты первого ограничения в отношении Абонента вводится полное ограничение.

5.6.5. В отношении энергопринимающих устройств Абонента, ограничение которых может привести к возникновению угрозы жизни и здоровью людей, экологической безопасности либо безопасности государства, а также в отношении энергопринимающих устройств Абонента, ограничение режима потребления которым ниже аварийной брони не допускается действующим

законодательством, ограничение режима потребления электрической энергии (мощности) вводится в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Ограничение указанных в настоящем пункте энергопринимающих устройств ниже аварийной брони не производится. Положения п.п. 5.6.1 – 5.6.4 настоящего Договора применяются при ограничении таких энергопринимающих устройств в части, не противоречащей действующему законодательству.

Сведения о применении в отношении отдельных энергопринимающих устройств специального порядка ограничения указываются в *Приложении № 2* к настоящему Договору. При отсутствии в *Приложении № 2* к настоящему Договору прямого указания на то, что в отношении конкретных энергопринимающих устройств применяется специальный порядок ограничения, положения настоящего пункта на такие энергопринимающие устройства не распространяются.

5.7. По основаниям, предусмотренным пп. **б)** п. 5.4 настоящего Договора, вводится полное ограничение в отношении энергопринимающих устройств Абонента, подключенных к электрической сети с нарушением схемы учёта.

5.8. По основаниям, предусмотренным пп. **в)** п. 5.4 настоящего Договора, ограничение вводится в отношении энергопринимающих устройств, указанных в Акте-предписании органа государственного энергетического надзора. Дата введения ограничения и объём ограничения определяются исходя из содержания Акта-предписания.

5.9. Уведомление об ограничении режима потребления вручается Абоненту под расписку, передается факсимильными средствами связи или иным способом, позволяющим получить документальное подтверждение его получения Абонентом.

В уведомлении может быть предусмотрено, что Абонент производит ограничение режима потребления в соответствии с настоящим Порядком самостоятельно путем снижения собственного потребления электрической энергии (мощности).

5.10. При отказе Абонента самостоятельно осуществить ограничение, Сетевая организация вправе ввести ограничение путём соответствующих переключений в энергопринимающих устройствах Абонента. Абонент обязан обеспечить допуск представителей Сетевой организации для произведения таких переключений.

В случае недопуска представителей Сетевой организации для осуществления ограничения, при условии отказа Абонента от самостоятельного ограничения, частичное ограничение режима потребления считается проведенным в предусмотренные настоящим Разделом сроки. Таким образом, по истечении установленного настоящим Разделом срока МЭС (Сетевая организация) вправе ввести полное ограничение режима потребления Абонентом электрической энергии (мощности).

Недопуск представителей МЭС (Сетевой организации) к энергопринимающим устройствам Абонента фиксируются в Акте, составленном представителями МЭС и/или сетевой организации по форме, установленной указанными организациями.

5.11. Частичное ограничение (первое или второе), а также полное ограничение, вводятся если до даты, на которую планируется введение ограничения, Абонент не представил в МЭС документы, подтверждающие выполнение им требований, указанных в уведомлении об ограничении.

5.12. В случае введения ограничения в отношении объектов (энергопринимающих устройств) Абонента, для которых Сторонами в Договоре согласована нагрузка технологической и (или) аварийной брони, Абонент до даты введения ограничения обязан принять меры к безаварийному прекращению технологического процесса, а также принять меры к обеспечению безопасности жизни и здоровья людей и сохранности оборудования.

Ответственность за вред, причиненный жизни и здоровью людей, наступление отрицательных экологических последствий, причинение имущественного ущерба третьим лицам, МЭС (Сетевой организации) или Абоненту, возникшие в связи с не предупреждением или несвоевременным предупреждением МЭС или Сетевой организации о непринятии Абонентом мер, предусмотренных первым абзацем настоящего пункта, в полном объеме несет Абонент.

5.13. В случаях введения ограничения до уровня аварийной или технологической брони фактический уровень, до которого производится ограничение, может быть выше соответствующего уровня технологической или аварийной брони. По усмотрению МЭС частичное ограничение может производиться путём снижения категории надёжности энергоснабжения Абонента без фактического снижения объёмов потребляемой Абонентом электрической энергии (мощности).

5.14. В ситуации, когда к сетям, принадлежащим Абоненту, подключены другие потребители электрической энергии (мощности), своевременно оплачивающие потребленную электрическую энергию (мощность), Абонент обязан по соглашению с МЭС обеспечить подачу электрической энергии (мощности) в необходимых для них объемах.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. МЭС несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору (за надежность снабжения покупателей электрической энергией (мощности) и ее качество в соответствии с техническими регламентами и иными обязательными требованиями), в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств контрагентами МЭС по заключенным им во исполнение настоящего Договора договорам оказания услуг по передаче электрической энергии и иных услуг, неразрывно связанных с процессом снабжения электрической энергией (мощностью).

6.2. МЭС несет ответственность за правильность расчета нерегулируемых цен на электрическую энергию (мощность), используемых в расчётах с Абонентом, за исключением случаев, когда неверный расчет цены произошел вследствие предоставления неверных данных от организации коммерческой инфраструктуры оптового рынка и сетевых организаций.

6.3. МЭС, при наличии своей вины, в случаях перерывов (ограничения или прекращения) энергоснабжения Абонента возмещает причиненный Абоненту реальный ущерб в порядке и размере, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. МЭС не несет ответственности за нарушение энергоснабжения энергопринимающего оборудования Абонента при включении автоматических устройств по восстановлению энергоснабжения, либо при включении резервного питания, а также при аварийных снижениях (посадках) напряжения ниже гарантируемого, связанных с работой противоаварийной автоматики и релейной защиты.

6.5. Если энергопринимающее оборудование Абонента присоединено к сетям сетевой организации через энергетические установки лиц, не оказывающих услуги по передаче электрической энергии, либо к бесхозяйным объектам электросетевого хозяйства, МЭС несет перед Абонентом ответственность за надежность энергоснабжения и качество электрической энергии только в пределах границ балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства сетевой организации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" января 2012 г., действует до 24 часов 00 минут "31" Декабря 2012 г. и ежегодно пролонгируется на следующий календарный год, если за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон письменно не заявит другой Стороне о его прекращении или изменении, либо о заключении Договора на иных условиях.

7.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

Уведомление о прекращении действия настоящего Договора направляется Стороне за 30 дней до даты расторжения настоящего Договора по адресу для переписки, указанному в настоящем Договоре. Уведомление, направленное Стороне по адресу для переписки, указанному в настоящем
Договоре, и не врученное по причине ее отсутствия по указанному адресу или иной причине, считается полученным последней.

Прекращение действия Договора влечет за собой прекращение подачи электрической энергии (мощности) по настоящему Договору.

7.3. Изменение, расторжение или прекращение действия настоящего Договора не освобождает стороны от взаимных расчетов за проданную (поставленную) электрическую энергию (мощность).

7.4. Все приложения, дополнения и изменения условий настоящего Договора совершаются в письменной форме с подписанием уполномоченными лицами МЭС и Абонента.

7.5. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах (2 экземпляр(а) - МЭС, один экземпляр - Абоненту), имеющих одинаковую юридическую силу.

7.6. Споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.7. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним (в том числе, связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и недействительностью), подлежат разрешению в арбитражном суде в соответствии с правилами, действующими на дату подачи искового заявления.

7.8. При исполнении настоящего Договора, в случае возникновения вопросов, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об электроэнергетике», Правилами функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики и иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения на розничных рынках электрической энергии.

В случае принятия уполномоченными государственными органами нормативных и иных Актов, устанавливающих порядок взаимоотношения Сторон, связанный с процессом энергоснабжения, отличный от предусмотренного Договором, Стороны обязаны руководствоваться положениями указанных Актов с момента их принятия, кроме случаев, когда в положениях принятого Акта прямо указано, что иное может быть установлено Договором.

7.9. Если между Сторонами в порядке, установленном законодательством, заключено соглашение об использовании электронно-цифровой подписи, то документы, предусмотренные настоящим Договором, подписанные в установленном порядке с применением электронно-цифровой подписи, считаются совершёнными в надлежащей форме.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Встречающиеся в тексте приложений к настоящему договору наименования: Энергоснабжающая организация, Энергосбытовая организация или ЭСО читаются (именуются) как МЭС.

8.2. Абонент обязуется: предоставить в МЭС акт-допуска электроустановки в эксплуатацию или акт освидетельствования электроустановки после его оформления (переоформления) в органах государственного энергетического надзора и обратиться в Сетевую организацию за переоформлением (составлением) акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности и разрешения на присоединение мощности.

Оформить приложение № 6 (Акт согласования технологической и аварийной брони электроснабжения Абонента) с сетевой организацией и предоставить в МЭС.

8.3. В случае если после заключения Договора будет подтверждено отсутствие надлежащего технологического присоединения энергопринимающего оборудования Абонента к электрическим сетям сетевой организации, МЭС имеет право прекратить подачу электрической энергии Абоненту и расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

По согласованию сторон на момент заключения Договора Энергоснабжения приложение № 8 не требуется.

13

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

МЭС:

Юридический адрес:
ОАО Мосэнергосбыт, 117312, Российская Федерация, г.Москва, Вавилова ул., д.9
ИНН *7736520080* КПП *997450001*
Расчетный счет *40702810035010005648* в *ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ"* отделении банка,
БИК *044599132* Корреспондентский счет *30101810400000000132*
Телефон *132-86-40, 132-86-55* Телетайп *112158 "Мотив" АТ*
Факс *132-79-56, 957-38-14* E-mail
Адрес для переписки: 117312, г. Москва, ул.Вавилова, дом 9 *117292 Москва,Дмитрия Ульянова ул.,д.16 корп.1*

Телефон *957-24-47* Телетайп
Факс *132-79-56* E-mail
Начальник отделения *Кожевец Юрий Геннадьевич* тел. *957-24-47*
Заместитель начальника отделения по реализации тел.
Расчетная группа тел.

Абонент:

Юридический адрес: индекс *105062*
Область
Административный р-н
Город *Москва*
Улица *Покровка ул.*
Дом/Влад. *д. 42, стр. 5* корп., стр./ соор.
ИНН *7722563196* КПП *770901001*
Расчетный счет *40701810500160080010* в *ОАО БАНК ВТБ* отделении банка,
БИК *044525187* Корреспондентский счет *30101810700000000187*
Телефон *+7 495 660 70 30* Телетайп
Факс *+7 495 660 70 32* E-mail
Адрес для переписки: индекс *105062*
Область
Административный р-н
Город *Москва*
Улица *Покровка ул.*
Дом/Влад. *д. 42, стр. 5* корп., стр./ соор.
Руководитель *Орлов Сергей Владимирович* тел.*+7 495 660 70 30*
Главный инженер *Егоршев Алексей Анатольевич* тел.*+7 965-193-84-32*
Главный бухгалтер *Нейбергер Ирина Гельмутовна* тел.*+7 495 660 70 30*
Юрисконсульт *Царенкова Инга Константиновна* тел.*+7 495 660 70 30*
Главный энергетик *Штепа Андрей Валентинович* тел.*+7 919-772-85-52*
Лицо ответственное за снятие и передачу показаний *Штепа Андрей Валентинович* тел.*+7 919-772-85-52*

Приложения к Договору:

1. Приложение № 1 «Договорные величины потребления электрической энергии (мощности)».
2. Приложение № 2 «Реестр источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности».
3. Приложение № 3 «Заявленная мощность».
4. Приложение № 4 «Порядок определения объема и расчета стоимости поставленной электрической энергии (мощности)».
5. Приложение № 5 «Порядок оплаты за потребленную электрическую энергию (мощность)».
6. Приложение № 6 «Акт согласования технологической и аварийной брони электроснабжения Абонента».
7. Приложение № 7 «Акт приема-передачи электрической энергии (мощности)».
8. Приложение № 8 «Адреса поставки электрической энергии (мощности)».
9. Приложение № 9 «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений».
10. Приложение № 10 «Порядок определения и контроля числа часов использования мощности».

Приложения № 1, 2, 3, 4, 5, 7 и 9 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

В случае составления и подписания Сторонами Приложения, не поименованного в предыдущем абзаце как неотъемлемая часть Договора, данное Приложение становится неотъемлемой частью Договора.

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

ОАО «Мосэнергосбыт»	**Абонент**
/*Кожевец Ю.Г.*/	/*Орлов С.В.*/
подпись фамилия	подпись фамилия
"30" Декабря 2011 г.	"__" _____ г.
М.П.	М.П.

Согласие специализированного депозитария получено
Дата 30.12.2011
Ответственный сотрудник ДВУО

ЗАО УК «РВМ Капитал» ДУ ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегаполис»

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора			
2	Руководитель по направлению			
3	Финансовый директор			
4	Главный бухгалтер/бухгалтер			
5	Юридический контроль			
6	Контролер			

Одноставочный

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору энергоснабжения
от « 30 » Декабря 2011 г.

№ 9 9 8 6 6 3 0 1

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис"

Наименование абонента

Объект 9 9 8 6 6 3 0 1

Адрес: *107078 Москва,Маши Порываевой ул. д. 34*

ДОГОВОРНЫЕ ВЕЛИЧИНЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ) на 2012 год.

Приложение составлено «28» 12 2011 г.

		Договорные величины		
		Электрическая энергия (тыс. кВт.ч.)		
		ВН/ГН	~~СН-I~~/СН-II	НН
1	Январь		*600.000*	
2	Февраль		*650.000*	
3	Март		*700.000*	
4	Апрель		*750.000*	
5	Май		*750.000*	
6	Июнь		*800.000*	
7	Июль		*800.000*	
8	Август		*850.000*	
9	Сентябрь		*850.000*	
10	Октябрь		*900.000*	
11	Ноябрь		*1 000.000*	
12	Декабрь		*1 100.000*	
	ИТОГО год		*9 750.000*	

ОАО "Мосэнергосбыт"
Кожевец Ю.Г.
М. П.

Абонент
Орлов С.В.
М. П.

Приложение № 2
к Договору энергоснабжения

№ 9 9 8 6 6 3 0 1 от "*30*" *Декабря* *2011* г.

ОАО "Мосэнергосбыт"

* _____ / Кожевец Ю.Г.
подпись ФИО

М.П.

Абонент

* _____ / Орлов С.В.
подпись ФИО

М.П.

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис"

Наименование абонента

Абонент: действующий

Объект 9 9 8 6 6 3 0 1

Адрес объекта *107078 Москва,Маши Порываевой ул. д. 34*

РЕЕСТР

источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности

Дата составления реестра
" *15* " *Декабря* *2011* г.

Взамен акта (реестра)
"*24*" *Февраля* *2011* г.

1. Питающий центр *п/ст № 179, 780; РП № 27067; РТП № 27067; ТП № 27551, 27547, 27548, 27552; ВУ № абонента*
наименование эл. сетей; ПЦ; П/ст; фидер; РП (РТП); ТП; вводное устройство

2. Разрешенная мощность (кВт/кВА): *7 045,87*
Единовременная мощность (кВт/кВА): *6 215,30*
Присоединенная мощность (кВт/кВА): _____

3. Акт по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений

№ *МКС/104.6/153* " от " *19* *Июля* *2010* г. между *6 районом МКС - филиалом ОАО "МОЭСК" и ООО "Сахарова Бизнес Плаза"*

№ *МКС/104.6/158* " от " *19* *Июля* *2010* г. между *6 районом МКС - филиалом ОАО "МОЭСК" и ООО "Сахарова Бизнес Плаза"*

№ *МКС/104.6/156* " от " *19* *Июля* *2010* г. между *6 районом МКС - филиалом ОАО "МОЭСК" и ООО "Сахарова Бизнес Плаза"*

№ *МКС/104.6/157* " от " *19* *Июля* *2010* г. между *6 районом МКС - филиалом ОАО "МОЭСК" и ООО "Сахарова Бизнес Плаза"*

* Ф.И.О. и подпись лица, подписавшего договор

стр.2

Таблица 1: Реестр средств учета электрической энергии и мощности

№ п/п		Уровень напряжения на границе балансовой принадлежности ВН, ГН, СН1, СН2, НН	Уровень напряжения для применения цен ВН, ГН,СН1,СН2, НН	№ эл.счетчика	Тип и паспорт эл. счетчика	Значность эл. счетчиков	Номинал		Расчетный коэффициент	Показания на момент составления реестра	Балансовая принадлежность эл.счетчика (МЭС, Абонента,Сетевая организация)	Место установки эл.счетчика	Тип ТУ *
							ТТ, А	ТН, В					
1	А	НН	СН2	03383163	Меркурий 230 ART-03 380/220V 5-7.5A	999999.99	2500/5		500		Абонент	ГРЩ-6, ТП-27552, РУ-0,4кВ, ВВ. 1	0
	Р			03383163		999999.99					Абонент		5
2	А	НН	СН2	03383418	Меркурий 230 ART-03 380/220V 5-7.5A	999999.99	2500/5		500		Абонент	ГРЩ-6, ТП-27552, РУ-0,4кВ, ВВ. 2	0
	Р			03383418		999999.99					Абонент		5
3	А	НН	СН2	03383372	Меркурий 230 ART-03 380/220V 5-7.5A	999999.99	2500/5		500		Абонент	ГРЩ-2, ТП-27548, РУ-0,4кВ, ВВ. 1	0
	Р			03383372		999999.99					Абонент		5
4	А	НН	СН2	03383594	Меркурий 230 ART-03 380/220V 5-7.5A	999999.99	2500/5		500		Абонент	ГРЩ-2, ТП-27548, РУ-0,4кВ, ВВ. 2	0
	Р			03383594		999999.99					Абонент		5
5	А	НН	СН2	03383420	Меркурий 230 ART-03 380/220V 5-7.5A	999999.99	2500/5		500		Абонент	ГРЩ-5, ТП-27551, РУ-0,4кВ, ВВ. 1	0
	Р			03383420		999999.99					Абонент		5
6	А	НН	СН2	03383440	Меркурий 230 ART-03 380/220V 5-7.5A	999999.99	2500/5		500		Абонент	ГРЩ-5, ТП-27551, РУ-0,4кВ, ВВ. 2	0
	Р			03383440		999999.99					Абонент		5
7	А	НН	СН2	03383605	Меркурий 230 ART-03 380/220V 5-7.5A	999999.99	2500/5		500		Абонент	ГРЩ-1, ТП-27547, РУ-0,4кВ, ВВ. 2	0
	Р			03383605		999999.99					Абонент		5
8	А												
	Р												
9	А												
	Р												
10	А												
	Р												
11	А												
	Р												

Таблица 1: Реестр средств учета электрической энергии и мощности

№ п/п		Уровень напряжения на границе балансовой принадлежности ВН, ГН, СН1, СН2, НН	Уровень напряжения для применения цен ВН, ГН,СН1,СН2, НН	№ эл.счетчика	Тип и паспорт эл. счетчика	Значность эл. счетчиков	Номинал		Расчетный коэффициент	Показания на момент составления реестра	Балансовая принадлежность эл.счетчика (МЭС, Абонента,Сетевая организация)	Место установки эл.счетчика	Тип ТУ *
							ТТ, А	ТН, В					
12	A												
	P												
13	A												
	P												
14	A												
	P												
15	A												
	P												
16	A												
	P												

* Тип учета Активные: 0- основной; 7- транзитный; 8- контрольный
Реактивные: 5- основной; 6- транзитный

Таблица 2: Сведения о токоприемниках Абонента и Субабонентов. Расчет электропотребления.

№	Наименование цеха и субабонентов	№№ приборов учетов	Силовые трансформаторы	Электродвигатели	Прочие токоприемники Абонента	Установленная мощность токоприемников, всего	Число часов работы в месяц	Расчетная величина электропотребления в месяц	Порядок ограничения
			шт/кВА	шт/кВт	шт/кВт	шт/кВт	час	кВтч	общий/специальный
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ЗАО УК "РВМ Капитал"	03383163			112/ 796.10	112/ 796.10	360	286596.00	общий
2		03383418			109/ 763.90	109/ 763.90	360	275004.00	общий
3		03383420			137/ 817.70	137/ 817.70	360	294372.00	общий
4		03383440			147/ 1014.7	147/ 1014.70	360	365292.00	общий
5		03383372			105/ 939.80	105/ 939.80	360	338328.00	общий
6		03383594			111/ 936.40	111/ 936.40	360	337104.00	общий
7		03383605			107/ 964.10	107/ 964.10	360	347076.00	общий
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25	Итого:				828/ 6232.7	828/ 6232.70		2243772.00	

Примечание: Сведения записываются в следующем порядке:
1. Потребители абонента
2. Потребители субабонента

Таблица 3. Компенсирующие установки

напряжение (кВ)	Суммарная номинальная мощность компенсирующих установок, (кВАр)	Суммарная отдаваемая мощность компенсирующих установок, (кВАр)	Режим работы компенсирующих установок

Таблица 4. Величина потерь в электрических сетях Абонента

№№ приборов учета	Потери в линиях (нагрузочные) (кВтч/ %)	Потери в трансформаторах		Общие потери	
		Потери холостого хода (кВтч/ %)	Нагрузочные потери (%)	Общие потери, исчисляемые в кВтч	Общие потери, исчисляемые в %
03383163	315.2556/0.1100	/		315.2556	0.1100
03383418	330.0048/0.1200	/		330.0048	0.1200
03383372	3755.4408/1.1100	/		3755.4408	1.1100
03383594	3539.5920/1.0500	/		3539.5920	1.0500
03383420	470.9952/0.1600	/		470.9952	0.1600
03383440	876.7008/0.2400	/		876.7008	0.2400
03383605	4303.7424/1.2400	/		4303.7424	1.2400

Тариф на дату составления Реестра:

электрическая энергия (кВт*ч):

мощность (кВт):

Группа статистики: **64**

№ ссылки на тариф: **1156.04**

Расчет величины потерь в электрических сетях Абонента:

Расчет величины потерь в линиях:

Расчет величины потерь в трансформаторах:

Потери холостого хода:

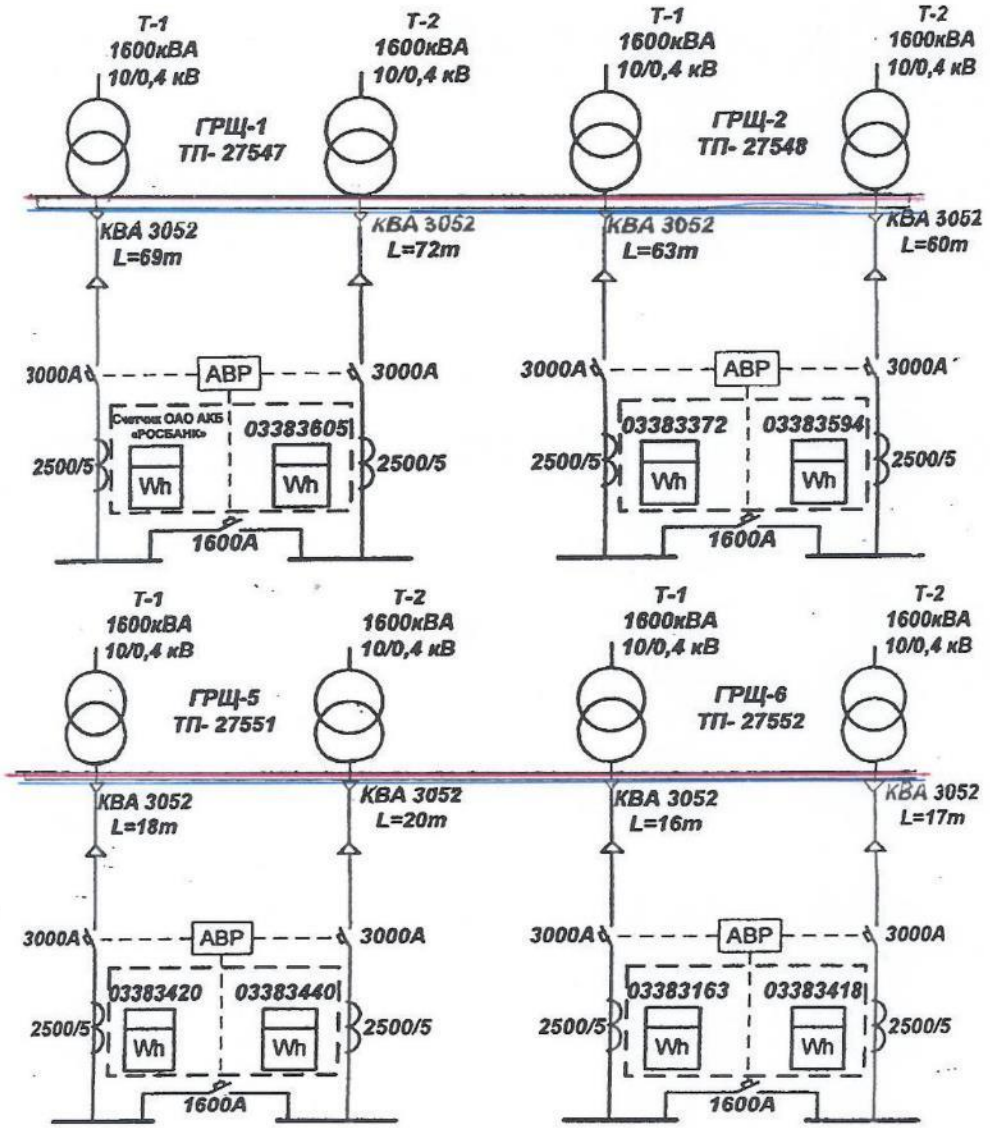
Нагрузочные потери:

Особые условия:

1. Тариф указан в соответствии с п.45 методических указаний по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке, утвержденных приказом ФСТ №20 - э/2 от 06.08.2004г.
2. Постоянное безучетное потребление по катушкам АВР составляет: 0.125 кВт*24 часа*30дней*6 катушек=360 кВт*ч в месяц.

-5-

Однолинейная схема электроснабжения:



Примечание: В схеме указываются номера счетчиков, параметры измерительных трансформаторов, границы балансовой принадлежности (красный цвет) и эксплуатационной ответственности (синий цвет).

Инженер-инспектор / А.В. Чурушкин
подпись фамилия

Абонент Управляющая компания "РВМ Капитал"
подпись фамилия

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис"

Наименование Абонента

Приложение № 3
к Договору энергоснабжения

№ 9 9 8 6 6 3 0 1 «30» Декабря 2011 г.

Объект № 9 9 8 6 6 3 0 1

Адрес: 107078 Москва,Маши Порываевой ул. д. 34

Приложение составлено «28» 12 2011 года

ЗАЯВЛЕННАЯ МОЩНОСТЬ НА 2012 ГОД

Точка присоединения к электрической сети сетевой организации									Заявленная мощность			
Номер и дата акта разграничения балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства.	Наименование или номер РЭС	№ ПЦ	№ фидера	№ РП	№ линии	№ ТП	№ РУ	Вводное устройство	ВН	СН I	СН II	НН
№МКС/104.6/158 от 19.07.2010 г.	6	179, 780		27067		27552		абонента			750.00	
№МКС/104.6/156 от 19.07.2010 г.	6	179, 780		27067		27548		абонента			750.00	
№МКС/104.6/157 от 19.07.2010 г.	6	179, 780		27067		27551		абонента			750.00	
№МКС/104.6/153 от 19.07.2010 г.	6	179, 780		27067		27547		абонента			750.00	
								По объекту в целом:			3000.00	
								Число часов использования мощности на дату подписания настоящего приложения:			3250.00	

МЭС

Кожевец Ю.Г.

«__» _____ 20__ г.

М.П.

Абонент

Орлов С.В.

«__» _____ 20__ г.

М.П.

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Договору энергоснабжения
№ 9 9 8 6 6 3 0 1 **от «** 30 **» Декабря 2011 г.**
(далее по тексту - Договор)

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис"

Наименование Абонента

Приложение составлено «28» 12 2011 г.

ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМА И РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ПОСТАВЛЕННОЙ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)
(далее – Порядок)

1. Цена электрической энергии (мощности)

1.1. Электрическая энергия (мощность) в соответствии с настоящим Договором поставляется Абоненту по нерегулируемым ценам, определяемым в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае передачи Абонентом принятой от МЭС электрической энергии (мощности) или её части населению и/или приравненным к нему категориям потребителей (далее – население), цена в отношении данного объёма определяется в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Нерегулируемые цены на электрическую энергию (мощность) рассчитываются МЭС для каждого расчетного периода и публикуются в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Нерегулируемые цены на электрическую энергию (мощность) зависят от ситуации на оптовом и розничных рынках электрической энергии (мощности) и могут меняться из месяца в месяц. Изменение нерегулируемых цен на электрическую энергию (мощность) в период действия настоящего Договора не требует его переоформления.

1.3. Для целей определения стоимости договорной величины потребления электрической энергии (мощности) в текущем расчётном периоде к расчёту принимается нерегулируемая цена на электрическую энергию (мощность), определённая в отношении периода, предшествующего предыдущему расчётному периоду.

2. Порядок определения фактических объёмов электрической энергии (мощности)

2.1. Фактический объем электрической энергии (мощности), потреблённой Абонентом в расчётном периоде, определяется средствами измерений, за исключением случаев, отдельно оговоренных Порядком.

2.2. Сведения о фактических объемах электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) за расчётный период, предоставляются Абонентом в МЭС в «Отчете об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» (далее - Отчет) по форме, установленной МЭС, на бумажном носителе, подписанном уполномоченным представителем Абонента, и, при наличии технической возможности, в электронном виде.

2.3. При непредставлении Абонентом Отчета фактический объем электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом в расчетном периоде (далее в настоящем пункте – первый расчетный период), принимается равным соответствующим договорным величинам, определенным согласно *Приложению № 1* к Договору.

По окончании следующего расчетного периода (далее в настоящем пункте – второй расчетный период) Абонент обязан предоставить в МЭС Отчет, в котором указываются показания расчетных средств измерения по состоянию на начало первого расчетного периода и окончание второго расчетного периода.

На основании данных, содержащихся в Отчете, определяется объем электрической энергии (мощности), поставленной Абоненту суммарно за два расчетных периода (первый и второй), за вычетом объема электрической энергии (мощности), начисленного к оплате Абоненту согласно первому абзацу настоящего пункта.

Определенный указанным путем объем электрической энергии (мощности) принимается в качестве фактического объема электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом во втором расчетном периоде, и предъявляется к оплате Абоненту.

2.4. При неоднократном (подряд) непредставлении Абонентом Отчета фактический объем электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом во втором и последующих расчетных периодах, за которые не представлен Отчет, принимается равным произведению установленной мощности токоприемников на число часов работы Абонента, указанных в *Приложении № 2* к Договору, без последующего перерасчета.

2.5. При выявлении случаев безучетного потребления объем электрической энергии (мощности), потреблённой Абонентом без учёта, рассчитывается как произведение установленной мощности токоприемников на число часов работы Абонента за весь период допущенного нарушения со дня последней замены (проверки) приборов и средств измерений или проверки их подключения представителем МЭС и/или сетевой организации, но не более шестимесячного срока.

Рассчитанный указанным способом объем безучетного потребления включается в фактический объем электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом в расчетном периоде, в котором было выявлено указанное безучетное потребление.

Приостановление МЭС исполнения обязательств по поставке электрической энергии (мощности) в соответствии с п.п. б) п. 5.4 Договора не освобождает Абонента от обязанности оплатить в полном объеме потребленную электрическую энергию (мощность).

одноставочный/без почасового учёта

2.6. В случае уведомления Абонентом о выходе из эксплуатации или утрате средства измерения, принадлежащего Абоненту и/или находящегося в пределах границ балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства Абонента в течение установленного п.п. а) п. 3.1.13. Договора срока, объем электрической энергии (мощности), потребленной в расчетном периоде энергопринимающими устройствами Абонента, соответствующими данному средству измерения, определяется исходя из статистической информации по данному средству измерения за аналогичный период предыдущего года с учетом темпов изменения объема потребления Абонентом электрической энергии (мощности) по сравнению с указанным годом.

При отсутствии статистической информации фактический объем электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом в расчетном периоде, принимается равным соответствующей договорной величине, определенной в *Приложении №1* к Договору.

2.7. Указанные в п.п. 2.5, 2.6 Порядка нарушения фиксируются в Акте, составленном представителями МЭС и/или Сетевой организации по форме, установленной указанными организациями. Данный Акт является основанием для проведения расчетов.

2.8. При определении фактического объема электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом в расчётном периоде, на основании показаний средств измерения такой объем определяется за вычетом транзитного объема электрической энергии (мощности), потребленной в соответствующем расчётном периоде.

Под транзитным объемом электрической энергии (мощности) понимается объем электрической энергии (мощности), потребляемой лицами, подключенными к электрическим сетям Абонента и имеющими отдельный договор с МЭС (иной энергосбытовой (энергоснабжающей) организацией, гарантирующим поставщиком).

2.9. В случае, если Абонент передаёт принятую от МЭС электрическую энергию (мощность) населению, Абонент обязан указать в Отчёте, предоставляемом согласно п. 2.2 Порядка, объем электрической энергии (мощности), переданной населению.

При непредставлении Абонентом указанных сведений объём электрической энергии (мощности), переданной Абонентом населению в расчётом периоде, принимается равным объёму электрической энергии (мощности), переданной Абонентом населению в периоде, предшествующем расчётному.

До окончания месяца, следующего за расчётным, Абонент обязан предоставить МЭС заверенные копии государственной статистической отчетности с подтверждением фактических объемов электрической энергии (мощности), переданных населению за расчетный период.

Если полученные в соответствии с абз. 3 настоящего пункта данные отличаются от ранее полученных сведений за соответствующий расчётный период, величина отклонения учитывается МЭС в последующем расчётном периоде при определении объёмов электрической энергии (мощности), переданных Абонентом населению.

3. Стоимость электрической энергии (мощности)

3.1. Стоимость фактического объёма электрической энергии (мощности), потреблённой Абонентом в расчётном периоде, определяется как произведение нерегулируемой цены текущего расчётного периода на соответствующий объём потребления электрической энергии (мощности), определённый согласно разделу 2 Порядка.

В случае передачи Абонентом принятой от МЭС электрической энергии (мощности) или её части населению стоимость фактического объёма электрической энергии (мощности), потреблённого Абонентом в расчётном периоде рассчитывается как сумма следующих слагаемых:

- произведение определённого в соответствии с разделом 2 Порядка фактического объёма электрической энергии (мощности), за вычетом объёма электрической энергии (мощности), переданной в расчётном периоде Абонентом населению, на нерегулируемую цену соответствующего расчётного периода;
- произведение объёма электрической энергии (мощности), переданной в расчётном периоде Абонентом населению, на цену, определённую в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Стоимость договорной величины электрической энергии (мощности) в расчётном периоде определяется как произведение нерегулируемой цены на электрическую энергию (мощность), установленной согласно п. 1.3 Порядка, на договорную величину потребления электрической энергии (мощности) в расчётном периоде, определённую Сторонами в *Приложении № 1* к Договору.

3.3. Порядок оплаты Абонентом электрической энергии (мощности) устанавливается *Приложением № 5* к Договору.

ОАО «Мосэнергосбыт»	**Абонент**
/Кожевец Ю.Г. /	/Орлов С.В. /
подпись фамилия и.о.	подпись фамилия и.о.
М.П.	М.П.

одноставочный/без почасового учета

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к Договору энергоснабжения
№ 9 9 8 6 6 3 0 1 от « 30 » Декабря 2011 г.
(далее по тексту - Договор)

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис"

Наименование Абонента

Приложение составлено «28» 12 2011 г.

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПОТРЕБЛЕННОЙ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)

1. Оплата поставляемой (продаваемой) Абоненту (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) производится Абонентом платежными поручениями на расчетный счет МЭС.

2. В срок до 10 числа расчетного месяца Абонент оплачивает стоимость договорной величины потребления электрической энергии (мощности) расчетного месяца, определенной в соответствии с п. 3.2 *Приложения № 4* к Договору, на основании счета, выставленного МЭС в соответствии с п. 4 настоящего Приложения.

3. В срок до 20 числа месяца, следующего за расчетным, Абонент на основании счета, выставленного МЭС в соответствии с п. 4 настоящего Приложения, оплачивает разницу между стоимостью фактически потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) в расчетном месяце и ранее оплаченной стоимостью договорной величины потребления электрической энергии (мощности) за тот же месяц, определенных в соответствии с п. 3 *Приложения № 4* к Договору.

В случае, если стоимость фактически потребленной электрической энергии (мощности) меньше, чем стоимость договорной величины потребления электрической энергии (мощности), сумма образовавшейся переплаты засчитывается в последующих расчётных периодах.

4. Не позднее 3 (три) дней до наступления сроков оплаты, предусмотренных п.п. 2 и 3 настоящего Приложения, МЭС выставляет Абоненту счет.

ОАО «Мосэнергосбыт»
_____ /Кожевец Ю.Г. /
подпись фамилия и.о.
М.П.

Абонент
_____ /Орлов С.В. /
подпись фамилия и.о.
М.П.

одноставочный/платежные поручения
предварительная оплата (100 % стоимости договорной величины)

Приложение № 7
к Договору энергоснабжения
№ 99866301 от 30.12.2011

Форма утверждена
МЭС

Кожевец Ю.Г.

Форма утверждена
Абонент

Орлов С.В.

Абонент:
ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис"

Акт №_____
приема-передачи электрической энергии (мощности)

Дата составления «_____» _____ 20 ____г. за _____ 20____г.
(отчетный период)

Мы, нижеподписавшиеся представители МЭС и Абонента, составили настоящий Акт приема-передачи за _____ 20____ г. электрической энергии (мощности) по договору №_____ от «____» _____ 20_____ г. о нижеследующем:

№ п/п	Наименование показателя (электрическая энергия, мощность).	Единицы измерения	Количество кВт.ч (кВт).	Цена, руб./кВт.ч (руб/кВт).	Стоимость (без НДС), руб.	НДС, Руб.	Стоимость (с НДС), руб.
1	2	3	4	5	6	7	8

Подписи сторон

Абонент:

_____ _____ _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

М.П.

ОАО «Мосэнергосбыт»:

_____ _____ _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

М.П.

Приложение № 10
к Договору энергоснабжения
№ 9 9 8 6 6 3 0 1 от « 30 » Декабря 2011 г.
(далее по тексту - Договор)

Приложение составлено «28» 12 2011 г.

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ЧИСЛА ЧАСОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МОЩНОСТИ
(далее – Порядок)

1. Настоящий Порядок регулирует отношения Сторон, связанные с применением для Абонента одноставочных нерегулируемых цен, дифференцированных по числу часов использования мощности.

2. Термины

2.1. Для целей надлежащего толкования условий настоящего Порядка используются следующие термины:

2.1.1. **Период регулирования** – период действия платы (тарифов) за регулируемые услуги, установленной государственным регулирующим органом, равный календарному году с января по декабрь включительно.

2.1.2. **Число часов использования мощности (далее - ЧЧМ)** – критерий дифференциации одноставочных нерегулируемых цен, используемый для расчётов с Абонентом.

2.1.3. **Установленная мощность** – совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети (в том числе опосредованно) трансформаторов и (или) энергопринимающих устройств Абонента, исчисляемая в киловаттах и указанная в таблице расчета электропотребления в *Приложении № 2* к Договору энергоснабжения.

3. Определение ЧЧМ

3.1. Применение в расчетах с Абонентом соответствующих нерегулируемых цен на электрическую энергию (мощность) определяется в зависимости от ЧЧМ Абонента.

3.2. МЭС обязано самостоятельно рассчитать ЧЧМ Абонента на соответствующий период регулирования по каждому объекту, указанному в Договоре энергоснабжения, для каждого уровня напряжения.

ЧЧМ рассчитывается по следующей формуле:

$$ЧЧМ=W_{год}/P_{заявл}$$

где:

$W_{год}$ – суммарная за год договорная величина потребления электрической энергии (мощности) в соответствующий период регулирования на соответствующем уровне напряжения, в киловатт–часах;

$P_{заявл}$ – заявленная мощность на соответствующий период регулирования на соответствующем уровне напряжения, в киловаттах.

Для целей расчёта ЧЧМ используется заявленная мощность, указанная в *Приложении № 3* к Договору и определённая в отношении Объекта в целом.

3.3. В случае непредставления Абонентом в МЭС сведений о величине заявленной мощности на очередной период регулирования в соответствии с п. 3.1.3 Договора, МЭС по своему усмотрению вправе:

3.3.1. Рассчитать ЧЧМ по следующей формуле:

$$ЧЧМ_{факт}=W_{год\ факт}/P_{факт}$$

где:

$W_{год\ факт}$ – фактический годовой объем потребления Абонентом электрической энергии (мощности) в предшествующий период регулирования по всем точкам присоединения на отдельном уровне напряжения, в киловатт–часах;

$P_{факт}$ – максимальное из значений потребленной Абонентом в прошлом периоде регулирования фактической мощности, определенное:

- по замерам МЭС в соответствии с разделом 7 настоящего Порядка;
- по замерам Абонента в порядке, предусмотренном п. 3.1.7 Договора.

При наличии нескольких точек присоединения Абонента при расчете ЧЧМ максимальные значения потребленной Абонентом мощности по каждой точке присоединения суммируются.

Данный способ расчета ЧЧМ может быть использован МЭС только при наличии надлежащим образом оформленных документов о проведении соответствующих замеров.

3.3.2. Рассчитать ЧЧМ по формуле, указанной в п. 3.2 настоящего Порядка с использованием вместо заявленной мощности величины Установленной мощности Абонента.

3.4. Абонент обязан не потреблять мощность, фактически превышающую мощность, использованную МЭС в расчетах ЧЧМ на соответствующий период регулирования.

4. Перерасчет ЧЧМ

4.1. МЭС имеет право произвести перерасчет ЧЧМ в следующих случаях:

4.1.1. В случае превышения фактически использованной Абонентом мощности над принятой МЭС при расчете ЧЧМ, приводящего к применению в расчётах с Абонентом диапазона ЧЧМ, предусматривающего наименьшее ЧЧМ.

4.1.2. В случае фактического снижения потребления электрической энергии (мощности) относительно договорной величины (*Приложение №1* к Договору), приводящего к применению в расчётах с Абонентом другого диапазона ЧЧМ в текущем периоде регулирования.

4.2. В случае, предусмотренном п. 4.1.1 настоящего Порядка, перерасчет ЧЧМ производится по следующей формуле:

$$ЧЧМ_{фактрасч}=(W_{факт}+W_{дог})/P_{мах\ замер}$$, где

W факт - фактический объем потребления электрической энергии (мощности) за период с начала текущего периода регулирования до расчетного месяца (включительно), в котором было зафиксировано превышение фактически использованной Абонентом мощности над использованной МЭС при расчете ЧЧМ, в киловатт–часах;

W дог – договорной объем потребления электрической энергии (мощности) за период с расчетного месяца, следующего за тем, в котором было зафиксировано превышение фактически использованной Абонентом мощности над использованной МЭС при расчете ЧЧМ, до окончания текущего периода регулирования, в киловатт–часах.

P мах замер – максимальная величина фактически использованной Абонентом мощности по результатам проверки, в киловаттах.

4.3. В предусмотренном п. 4.1.2 настоящего Порядка случае перерасчет ЧЧМ производится по следующей формуле:

$$ЧЧМ_{фактрасч}=(W_{факт}+W_{дог})/P_{прин\ МЭС}$$, где

W факт – фактический объем потребления электрической энергии (мощности) за период с начала текущего периода регулирования до расчетного месяца (включительно), в котором было обнаружено фактическое снижение Абонентом потребления электрической энергии (мощности), в киловатт–часах;

W дог – договорной объем потребления электрической энергии (мощности) за период с расчетного месяца, следующего за тем, в котором было обнаружено фактическое снижение Абонентом потребления электрической энергии (мощности), до окончания текущего периода регулирования, в киловатт–часах;

P прин МЭС – величина мощности, принятая МЭС для расчета ЧЧМ Абонента в соответствии с настоящим Дополнительным соглашением, в киловаттах.

4.4. Помимо оснований, указанных в п. 4.1.1 и п. 4.1.2 настоящего Порядка, МЭС производит перерасчет ЧЧМ Абонента в случае корректировки договорной величины потребления электрической энергии (мощности) (*Приложение № 1* к Договору). Нерегулируемая цена, соответствующая ЧЧМ, полученному в результате перерасчета, применяется для дальнейших расчетов начиная с расчетного периода, в отношении которого произведена корректировка договорной величины. Перерасчет стоимости электрической энергии (мощности) за расчетные периоды, предшествующие корректировке договорных величин, не производится.

5. Перерасчет стоимости электрической энергии (мощности)

5.1. На основании расчета фактического ЧЧМ (ЧЧМ факт расч), произведенного в соответствии с п. 4.2 или п. 4.3 настоящего Порядка, МЭС определяет нерегулируемые цены электрической энергии (мощности) в порядке, установленном законодательством.

5.2. В зависимости от установленного согласно п. 5.1 настоящего порядка диапазона ЧЧМ МЭС производит перерасчет за потребленную с начала соответствующего период регулирования электрическую энергию (мощность) по ценам, соответствующим указанному диапазону, в отношении каждого расчётного периода (месяца), за который производится перерасчёт.

5.3. В связи с перерасчетом Стороны обязуются внести соответствующие изменения в Акты приема-передачи электрической энергии (мощности) и счета-фактуры за расчетные периоды, в отношении которых производится перерасчет.

На сумму перерасчета МЭС выставляет Абоненту счет. Данный счет оплачивается Абонентом в течение 10 рабочих дней с момента его выставления.

5.4. Нерегулируемые цены, определенные в соответствии с п. 5.1 и 5.2 настоящего Порядка, используется в расчетах за электрическую энергию (мощность) между МЭС и Абонентом до окончания соответствующего периода регулирования, либо до проведения очередного замера и последующего перерасчета ЧЧМ.

6. Корректировка мощности, использованной для расчета ЧЧМ

6.1. До окончания текущего периода регулирования Абонент имеет право произвести корректировку мощности, использованной МЭС для расчета ЧЧМ:

6.1.1. в сторону ее уменьшения не более одного раза;

6.1.2. в сторону ее увеличения неоднократно.

6.2. Для проведения корректировки указанной мощности Абонент направляет в МЭС заявку, оформленную по произвольной форме. Заявка на корректировку мощности в сторону ее уменьшения должна быть представлена Абонентом в МЭС не позднее, чем за 20 календарных дней до начала очередного расчетного периода по Договору.

6.3. В каждом случае корректировки Абонентом указанной мощности, МЭС производит перерасчет ЧЧМ. Если изменение ЧЧМ приводит к смене диапазона ЧЧМ, предусматривающего применение иных нерегулируемых цен, расчет с применением вновь определенных нерегулируемых цен производится с начала следующего расчетного периода по Договору.

6.4. В случае корректировки Абонентом в текущем расчётном периоде мощности, использованной для расчета его ЧЧМ после начала соответствующего периода регулирования, перерасчет стоимости электрической энергии (мощности) за предыдущие расчетные периоды по Договору не производится.

7. Контроль и определение максимальной величины потребления электрической мощности Абонентом

7.1. МЭС имеет право контролировать фактическое потребление Абонентом мощности путем определения ее максимальной величины представителем МЭС в соответствии с настоящим разделом.

7.2. В каждом случае определения фактически потребленной Абонентом максимальной величины мощности представителем МЭС составляется Акт проверки потребления электрической энергии (мощности), отпущенной ОАО «Мосэнергосбыт», по форме, установленной МЭС. При превышении фактически использованной Абонентом мощности над принятой МЭС при расчете ЧЧМ данный Акт может являться основанием для произведения перерасчета ЧЧМ и стоимости электрической энергии (мощности).

7.3. Определение максимальной величины потребления электрической мощности Абонентом, а также контроль за ее потреблением производятся в плановые часы пиковой нагрузки, утверждаемые субъектом оперативно-диспетчерского управления.

7.4. Определение максимальной величины потребления электрической мощности Абонентом в расчетном периоде при наличии автоматизированной системы учета, принятой для расчетов МЭС, производится по максимальной величине активной мощности, выбранной из всех суток текущего месяца и зафиксированной автоматизированной системой учета в одни из суток текущего месяца в плановые часы пиковой нагрузки.

7.5. Определение максимальной величины потребления электрической мощности Абонентом в расчетном периоде при наличии приборов учета, обеспечивающих хранение почасовых объемов потребления электрической энергии (мощности) производится в следующей последовательности:

7.5.1. Определяется величина потребления электрической мощности суммированием значений каждого прибора учета в каждый из плановых часов пиковой нагрузки с учетом п. 4.3 Договора.

7.5.2. Выбирается максимальная величина потребленной Абонентом электрической мощности из всех значений, определенных в соответствии с п. 7.5.1 Порядка.

7.6. Определение максимальной величины потребления электрической мощности Абонентом в расчетном периоде при наличии приборов учета, не обладающих возможностью хранения почасовых объемов потребления электрической энергии (мощности), производится в следующей последовательности:

7.6.1. По каждому в отдельности прибору учета величина потребленной Абонентом электрической мощности за каждые 30 (тридцать) минут любого часового интервала, выбранного МЭС из всех плановых часов пиковой нагрузки, определяется по формуле:

$$P = \left(П^{кон} - П^{нач}\right) \times K_р \times K_П \times 2$$, где

P – потребленная в интервале времени активная мощность по точке учета;

$П^{нач}$ – показания приборов учета в начале 30-минутного интервала времени;

$П^{кон}$ – показания приборов учета в конце 30-минутного интервала времени;

$K_р$ – расчетный коэффициент $K_р = K_{ТП} \times K_{ТУ}$, где

$K_{ТП}$ – коэффициент трансформации измерительного трансформатора тока;

$K_{ТУ}$ – коэффициент трансформации измерительного трансформатора напряжения;

$K_П$ – коэффициент, учитывающий величину потерь при установке средств измерений не в точках поставки электрической энергии (мощности).

7.6.2. Суммируются (по каждому 30-минутному интервалу в отдельности) величины потребленной Абонентом электрической мощности всех приборов учета.

7.6.3. Выбирается максимальное значение потребленной Абонентом электрической мощности из всех значений 30-минутных интервалов, определенных в соответствии с п. 7.6.2 Порядка.

Установленная в соответствии с настоящим пунктом величина является максимальной величиной потребления электрической мощности Абонентом в расчетном периоде.

7.7. Представитель МЭС имеет право контролировать соблюдение Абонентом режима потребления электрической мощности. Контроль осуществляется путем проверки показаний средств измерения, снятия их контрольных показаний и проверки записей в журнале первичной записи показаний средств измерений.

8. Заключительные положения

8.1. В случае принятия уполномоченными государственными органами нормативных и иных Актов, устанавливающих иной порядок взаимоотношения Сторон, связанный с дифференциацией нерегулируемых цен по ЧЧМ, отличный от предусмотренного настоящим Порядком, Стороны обязаны руководствоваться положениями указанных Актов с момента их принятия, кроме случаев, когда в положениях принятого Акта прямо указано, что иное может быть установлено договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ОАО «Мосэнергосбыт»	**Абонент**
_____/ *Кожевец Ю.Г.*	_____/ *Орлов С.В.*
подпись *(Ф.И.О.)*	*подпись* *(Ф.И.О.)*
«___» _____ 20___г.	«_____» _____ 20___г.
М.П.	М.П.

К договору энергоснабжения

от 30.12.2011 № 99866301

Отчет об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)

за _____ месяц _____ года

Плательщик

БАНК: р/счет:

Б И К: к/счет ЦБ:

Код и наименование участка

Типы ТУ

АКТИВНЫЕ:	РЕАКТИВНЫЕ:
0 - основной/день	5 - основной
7 - транзит	6 - транзит
8 - контрольный	
9 - ночь	
10- пик	

№ абонента	№ счетчика	Пред. показание	Текущ. показание	Пр. Лк	Тип ТУ	Коэфф.	Потери		Ур. напр.	ЗАМЕНА СЧЕТЧИКА					
							%	кВт. ч		№ сч.	Коэфф.	Значность	Пред.	Текущее	Код

Фактический расход абонента (кВт.ч) всего с учетом потерь

Договорная величина потребления электроэнергии абонента (кВт.ч) всего

Фактическая мощность (кВт) всего

Договорная величина мощности (кВт) всего

Расход населения* (кВт.ч) всего

Расход абонента (кварч)

Экономическое значение реактивной энергии (кварч)

* Население - граждане-потребители и приравненные к ним

Представить в отделение

М. П. Руководитель предприятия

Фамилия, инициалы Подпись

© ОАО «Мосэнергосбыт», 2008г. Все права интеллектуальной собственности принадлежат ОАО «Мосэнергосбыт». Любое использование данного документа или его частей третьими лицами может быть осуществлено только с письменного разрешения ОАО «Мосэнергосбыт».

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору энергоснабжения
от 30.12.2011 № 99866301
(далее-Договор)

г. Москва «10» июля 2014 г.

Открытое акционерное общество «Мосэнергосбыт», именуемое в дальнейшем МЭС, в лице Начальника отделения крупных потребителей Кожевца Юрия Геннадьевича, действующего на основании доверенности № 1-1447 от 16.12.2013 г. с одной стороны и Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис», именуемое в дальнейшем Абонент, в лице Управляющего директора Блинова Феликса Львовича, действующего на основании Доверенности от 27.06.2014 г., с другой стороны, в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящее дополнительное (далее - Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

1. В связи с переоформлением Актов разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между ОАО «Объединенная энергетическая компания» и ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегаполис»: № ОЭК/ЦРЭС/217 от 20.02.2014 г., № ОЭК/ЦРЭС/218 от 20.02.2014 г., № ОЭК/ЦРЭС/219 от 20.02.2014 г., № ОЭК/ЦРЭС/220 от 20.02.2014 г., заменить Приложение №2 «Реестр источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности», составленное 15.12.2011 г., на Приложение №2 «Реестр источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности», составленное 10.07.2014 г.
2. Заменить Приложение № 3 «Заявленная мощность», составленное 28.12.2011 г., на Приложение № 3 «Заявленная мощность», составленное 10.07.2014 г.
3. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах (два экземпляра – МЭС, один – Абоненту), имеющих одинаковую юридическую силу, и является неотъемлемой частью договора.
4. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 01.07.2014 г.

ОАО «Мосэнергосбыт»	ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегаполис»
_____ / Ю.Г. Кожевец /	_____ / Ф.Л. Блинов /
(подпись) (Ф.И.О.)	(подпись) (Ф.И.О.)
«__» _____ 20__ г.	«__» _____ 20__ г.
М.П.	М.П.

Приложение №2
к Договору энергоснабжения
№ 9 9 8 6 6 3 0 1 от "30" декабря 20 11 г.

ОАО "Мосэнергосбыт"

/Ю.Г. Кожевец/
* подпись ФИО

М.П.

Абонент

/Ф.Л. Блинов/
* подпись ФИО

М.П.

Наименование абонента *ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ «РВМ Мегаполис»*

Объект 9 9 8 6 6 3 0 1

Абонент:
действующий, вновь присоединяемый, временный
нужное подчеркнуть

Адрес объекта *107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34*

Объект:
действующий, вновь присоединяемый, временный
нужное подчеркнуть

Телефон, факс *8-495-660-70-30*

РЕЕСТР

источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств учета электроэнергии и мощности

Дата составления реестра
"10" Июля 20 14 г.

Взамен Реестра
от "15" Декабря 20 11 г.

1. Максимальная мощность (кВт)

описание точки поставки**								значение максимальной мощности
Наименование или номер РЭС	№ ПЦ	№ фидера	№ РП	№ линии	№ ТП	№ РУ	Вводное устройство	
ОАО "ОЭК"	ПС 179, 780		27067		27547 27551 27552 27548		абонента	1609,36 1557,54 1326,00 1594,77

2. Присоединенная мощность (кВт/кВа): 1893,40; 1832,40; 1560,00; 1876,20

3. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений / Акт о технологическом присоединении

№ *ОЭК/ЦРЭС/217* от " 20 " *января 2014* г. между
ОАО "Объединенная энергетическая компания" и
ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

№ *ОЭК/ЦРЭС/218* от " 20 " *января 2014* г. между
ОАО "Объединенная энергетическая компания" и
ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

№ *ОЭК/ЦРЭС/219* от " 20 " *января 2014* г. между
ОАО "Объединенная энергетическая компания" и
ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

№ *ОЭК/ЦРЭС/220* от " 20 " *января 2014* г. между
ОАО "Объединенная энергетическая компания" и
ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

4. Контактная информация сетевой организации:
Наименование *ОАО "ОЭК"* **Официальный сайт в сети "Интернет"** *www.oek.ru*
Телефон *8(495)657-91-01* **Иные сведения (факс, e-mail и т.п.)** *8(495)641-34-67*

*Ф.И.О. и подпись лица, подписавшего договор

** Заполняется по данным Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений, а при его отсутствии - исходя из фактического присоединения энергопринимающих устройств Абонента к объектам электросетевого хозяйства

Реестр средств учета электрической энергии и мощности

Начало таблицы

№ п/п		Уровень напряжения на границе балансовой принадлежности ВН, ГН, СН1, СН2, НН	Уровень напряжения для применения цен ВН, ГН, СН1, СН2, НН	№ эл. счетчика	Тип и паспорт эл. счетчика	Значность эл. счетчика	Измерительные трансформаторы Номинал		Расчетный коэффициент	Показания на дату и время начала исполнения Договора (на 31.05.2014)	Балансовая принадлежность эл. счетчика (МЭС, Абонент, Сетевая организация)	Место установки эл. счетчика	* Тип учета	** Дата государственной поверки
							ТТ, А	ТН, В						
1	A P	НН	СН2	03383163	Меркурий 230 ART-03 3х230/400В, 5(7,5) А код 479	999999.99	2500/5	---	500	7824,75	Абонент	ГРЩ-6, РТП-27067, ТП-27552 РУ-0,4кВ, ВВ-1	0	2009
2	A P	НН	СН2	03383372	Меркурий 230 ART-03 3х230/400В, 5(7,5) А код 479	999999.99	2500/5	---	500	7736,03	Абонент	ГРЩ-2, РТП-27067, ТП-27548 РУ-0,4кВ, ВВ-1	0	2009
3	A P	НН	СН2	03383418	Меркурий 230 ART-03 3х230/400В, 5(7,5) А код 479	999999.99	2500/5	---	500	10130,63	Абонент	ГРЩ-6, РТП-27552, РУ-0,4кВ, ВВ-2	0	2009
4	A P	НН	СН2	03383420	Меркурий 230 ART-03 3х230/400В, 5(7,5) А код 479	999999.99	2500/5	---	500	6708,16	Абонент	ГРЩ-5, РТП-27067, ТП-27551 РУ-0,4кВ, ВВ-1	0	2009
5	A P	НН	СН2	03383440	Меркурий 230 ART-03 3х230/400В, 5(7,5) А код 479	999999.99	2500/5	---	500	11450,25	Абонент	ГРЩ-5, РТП-27067, ТП-27551 РУ-0,4кВ, ВВ-2	0	2009
6	A P	НН	СН2	03383594	Меркурий 230 ART-03 3х230/400В, 5(7,5) А код 479	999999.99	2500/5	---	500	16622,91	Абонент	ГРЩ-2, РТП-27067, ТП-27548 РУ-0,4кВ, ВВ-2	0	2009
7	A P	НН	СН2	03383605	Меркурий 230 ART-03 3х230/400В, 5(7,5) А код 479	999999.99	2500/5	---	500	11195,55	Абонент	ГРЩ-1, РТП-27067, ТП-27547 РУ-0,4кВ, ВВ-2	0	2009
8	A P	НН	СН2	03383572	Меркурий 230 ART-03 3х230/400В, 5(7,5) А код 479	999999.99	2500/5	---	500	18797,00	Абонент	ГРЩ-1, РТП-27067, ТП-27547 РУ-0,4кВ, ВВ-1	0	2009

*Тип учета Активные: 0-расчетный; 7-транзитный; 8-контрольный

Реактивные: 5-основной; 6-транзитный

** Указывается информация по приборам учета, измерительным трансформаторам тока и (или) напряжения

МЭС _____ Н.С. Праведников

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Абонент _____ Ф.Л. Блинов

№	Энергопринимающего оборудования объектов Абонента, Субабонентов; наименование транзитных потребителей	№№ приборов учета	Класс точности приборов учета	Силовые трансформаторы	Электро-двигатели	Прочие токоприемники Абонента	Установленная мощность токоприемников, всего	Допустимая длительная токовая нагрузка вводного провода (кабеля)	Номинальное фазное напряжение	Порядок ограничения
				шт/кВА	шт/кВт	шт/кВт	шт/кВт	ампер	кВ	общий/ специальный
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"	03383163	0,5s	———	/177,15	/583,80	/760,95	———	0,4	общий
		03383372	0,5s	———	/177,15	/583,80	/760,95	———	0,4	общий
		03383418	0,5s	———	/177,15	/583,80	/760,95	———	0,4	общий
		03383420	0,5s	———	/177,15	/583,80	/760,95	———	0,4	общий
		03383440	0,5s	———	/177,15	/583,80	/760,95	———	0,4	общий
		03383594	0,5s	———	/177,15	/583,80	/760,95	———	0,4	общий
		03383605	0,5s	———	/177,15	/583,80	/760,95	———	0,4	общий
		03383572	0,5s	———	/177,15	/583,87	/761,02	———	0,4	общий
	Итого:				**/1417,20**	**/4670,47**	**/6087,67**			

Примечания. Сведения записываются в следующем порядке:

1. Объекты Абонента
2. Субабоненты
3. Транзитные потребители

МЭС _____ Н.С. Праведников

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Абонент _____ Ф.Л. Блинов

Таблица 3. Компенсирующие установки

Напряжение (кВ)	Суммарная номинальная мощность компенсирующих установок (кВАр)	Суммарная отдаваемая мощность компенсирующих установок (кВАр)		Режим работы компенсирующих установок	Место присоединения компенсирующей установки	
	---	---	---	---	---	---
	---	---	---	---	---	---

Таблица 4. Величина потерь в электрических сетях Абонента

№№ приборов учета	Потери в линиях (нагрузочные) (кВтч / %)	Потери в трансформаторах		Общие потери	
		Потери холостого хода (кВтч / %)	Нагрузочные потери (%)	Общие потери, исчисляемые в кВтч	Общие потери, исчисляемые в %
03383163	**0,11**	---	---	---	**0,11**
03383372	**1,11**	---	---	---	**1,11**
03383418	**0,12**	---	---	---	**0,12**
03383420	**0,16**	---	---	---	**0,16**
03383440	**0,24**	---	---	---	**0,24**
03383594	**1,05**	---	---	---	**1,05**
03383605	**1,24**	---	---	---	**1,24**
03383572	**1,15**	---	---	---	**1,15**

Ценовая категория на дату составления	**Группа статистики 64**
Четвертая	**№ ссылки 873.14**

Расчет величины потерь в электрических сетях Абонента:

Расчет величины потерь в линиях:

Согласно Актов разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений: № ОЭК/ЦРЭС/217 от 20.01.2014, № ОЭК/ЦРЭС/218 от 20.01.2014, № ОЭК/ЦРЭС/219 от 20.01.2014, № ОЭК/ЦРЭС/220 от 20.01.2014

Расчет величины потерь в трансформаторах:

Согласно Актов разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений: № ОЭК/ЦРЭС/217 от 20.01.2014, № ОЭК/ЦРЭС/218 от 20.01.2014, № ОЭК/ЦРЭС/219 от 20.01.2014, № ОЭК/ЦРЭС/220 от 20.01.2014

Потери холостого хода:

Нагрузочные потери:

Особые условия:

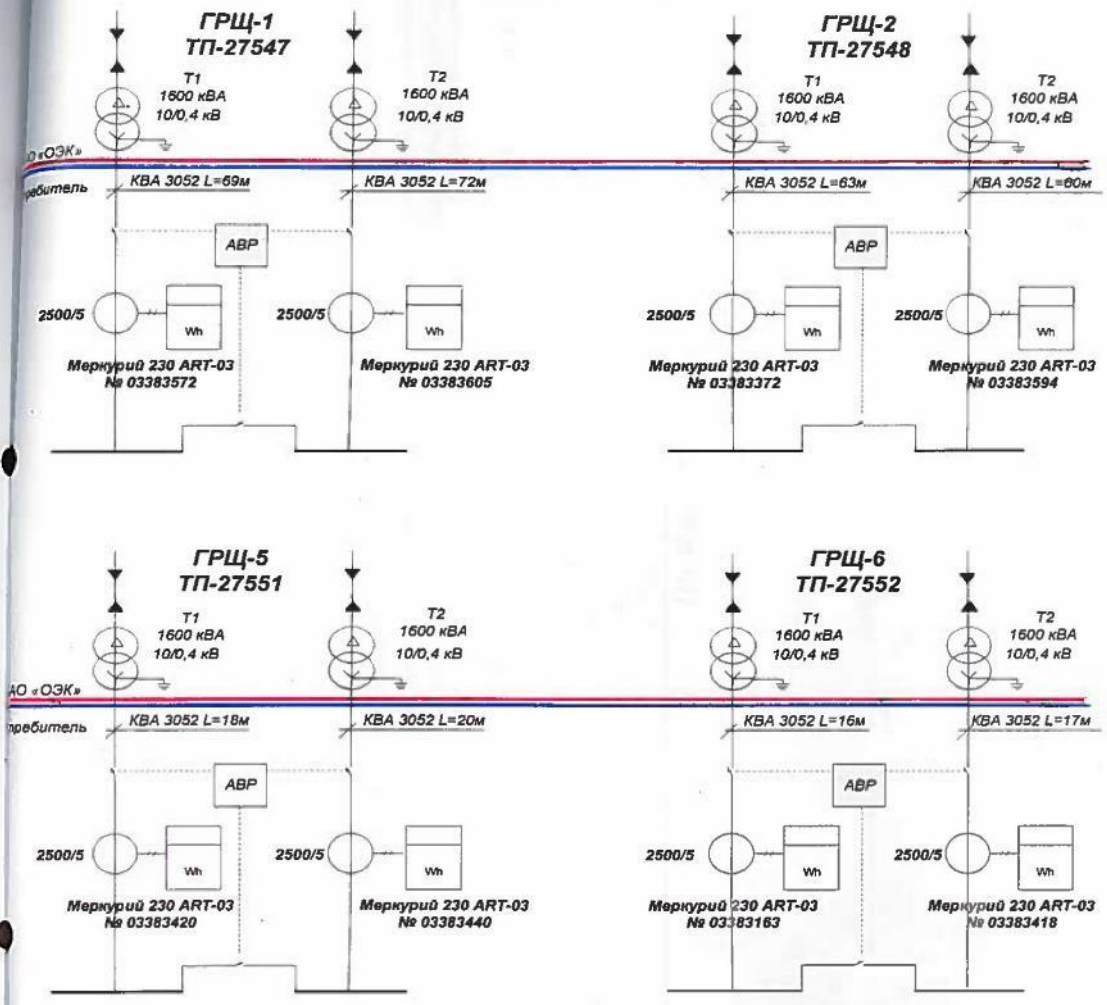
1. Расчет стоимости электрической энергии производится с учетом п. 45 "Методических указаний по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке утвержденных Приказом ФСТ от 06.08.2004г. №20-Э/2".
2. Постоянное безучетное потребление ЭЭ по АВР составляет 360 кВт/ч в месяц (45 кВт/ч по каждой точке учета)

МЭС Н.С. Праведников

Абонент Ф.Л. Блинов

-5-

Однолинейная схема электроснабжения:



Примечание: В схеме указываются номера счетчиков, параметры измерительных трансформаторов тока и напряжения, границы балансовой принадлежности (красный цвет) и эксплуатационной ответственности (синий цвет).

Инженер-инспектор **Абонент**

/Н.С. Праведников/ /Ф.Л. Блинов/

подпись фамилия подпись фамилия

Управляющая компания "РВМ Капитал"

ЗПИФ «РВМ Мегаполис»

к Договору энергоснабжения

№ 9 9 8 6 6 3 0 1

от «30» Декабря 2011 г..

Наименование Абонента

Объект № 99866301

Адрес: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34

Приложение составлено « 10 » июля 2014 г.

ЗАЯВЛЕННАЯ МОЩНОСТЬ НА 2014 ГОД

Точка присоединения к электрической сети сетевой организации									Заявленная мощность, кВт			
Номер и дата акта разграничения балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства.	Наименование или номер РЭС	№ ПЦ	№ фидера	№ РП	№ линии	№ ТП	№ РУ	Вводное устройство	ВН	СН I	СН II	НН
№ ОЭК/ЦРЭС/217 от 20.01.2014	Центральный РЭС ОАО «ОЭК»	ПС 179, 780	------	----	----	27547		абонента			1609,36	
№ ОЭК/ЦРЭС/218 от 20.01.2014						27551		абонента			1557,54	
№ ОЭК/ЦРЭС/219 от 20.01.2014						27552		абонента			1326,00	
№ ОЭК/ЦРЭС/220 от 20.01.2014						27548		абонента			1594,77	
								По объекту в целом:			6087,67	

МЭС Ю.Г. Кожевец

«___» ___ 20___ г.

М.П.

Абонент Ф.Л. Блинов

«___» ___ 20___ г.

М.П.

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0476/18-10 от 23.12.2022 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
7 (Семь) лист 3

Управляющий директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»

Ф.Л.Блинов

ЗАО. РВМ Капитал

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ

№ 99866301 **от** 30.12.2011

г. Москва **«03» октября 2016 г.**

Публичное акционерное общество «Мосэнергосбыт», именуемое в дальнейшем «МЭС», в лице заместителя начальника отделения крупных потребителей Бояринова Алексея Вячеславовича, действующего на основании доверенности от 15.07.2015 № 91-09-251, с одной стороны, и ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис", именуемое в дальнейшем «Абонент», в лице генерального директора Орлова Сергея Владимировича

действующего на основании Устава с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к Договору № 99866301 от 30.12.2011 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п.п. 7.6-7.7 Договора в следующей редакции:

«Споры, которые возникли или могут возникнуть между Абонентом и МЭС в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением денежного обязательства, возникшего из настоящего Договора, в том числе обязанности возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения настоящего Договора, могут быть переданы МЭС на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию, под которым в целях настоящего Договора/Контракта понимается направление Абоненту претензии, по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня наступления одного из следующих событий (в зависимости от того, какое из указанных ниже событий наступит раньше):

- направление Абоненту заказным письмом с уведомлением о вручении соответствующей претензии;
- получение Абонентом направленной (врученной) ему соответствующей претензии, если претензия доставлена или вручена Абоненту непосредственно МЭС или нарочным;
- направление Абоненту на адрес электронной почты последнего, указанный в настоящем Договоре, соответствующей претензии. В данном случае направляемая Абоненту на указанный адрес электронной почты претензия может исходить от любого работника МЭС, что подтверждается указанием в адресе отправителя домена МЭС (mosenergosbyt.ru). При этом Абонент считается получившим претензию в день ее отправления работником МЭС на адрес электронной почты Абонента, указанный в настоящем Договоре.

Иск, вытекающий из настоящего Договора, предъявляется сторонами в арбитражный суд по месту нахождения МЭС».

2. Прочие условия Договора остаются без изменений.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с даты получения стороной, направившей оферту, её акцепта и является неотъемлемой частью Договора.

4. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах (два экземпляра – МЭС, один экземпляр – Абоненту), имеющих одинаковую юридическую силу.

ПАО «Мосэнергосбыт»	**Абонент**
/А.В. Бояринов/	/ Орлов С.В. /
подпись расшифровка подписи	подпись расшифровка подписи
М.П.	М.П.





ЗАО УК "РВМ Капитал"

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ
№ 99866301 от 3012.2011

г. Москва **«04» октября 2016 г.**

Публичное акционерное общество «Мосэнергосбыт», именуемое в дальнейшем «МЭС», в лице заместителя начальника отделения крупных потребителей Бояринова Алексея Вячеславовича, действующего на основании доверенности № от 15.07.2015 № 91-09-251, с одной стороны, и ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис", именуемое в дальнейшем «Абонент», в лице генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к Договору № 99866301 от 3012.2011 (далее – Договор) о нижеследующем:

Приложение № 4 к Договору изложить с 01.01.2017 в новой редакции согласно Приложению № 4 от «04» октября 2016г., являющемуся приложением к настоящему Дополнительному соглашению.

2. Прочие условия Договора остаются без изменений.

3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора/Контракта.

4. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах (два экземпляр(а) – МЭС, один экземпляр – Абоненту), имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложение: Приложение № 4 «Порядок определения объема и расчета стоимости поставленной электрической энергии (мощности)» от «04» октября 2016г к Договору.

ПАО «Мосэнергосбыт»
А.В. Бояринов/
подпись *расшифровка подписи*
М.П.

Абонент
Управляющая компания "РВМ Капитал" / Орлов С.В. /
подпись *расшифровка подписи*
М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Договору энергоснабжения
от 30.12.2011
(далее по тексту - Договор)

№ № 99866301

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис"

Наименование Абонента

Приложение составлено «04» октября 2016 г.

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМА И РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ПОСТАВЛЕННОЙ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)
(далее – Порядок)

1. Цены на электрическую энергию и мощность. Ценовые категории.

1.1. Электрическая энергия и мощность по настоящему Договору поставляются по нерегулируемым ценам.

В случае передачи Абонентом принятой от МЭС электрической энергии (мощности) или её части населению и (или) приравненным к нему категориям потребителей (далее – население) цена в отношении данного объёма определяется в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Цены на электрическую энергию и мощность определяются в зависимости от ценовой категории, выбранной Абонентом для расчётов путём направления МЭС соответствующего письменного уведомления, либо установленной в соответствии с положениями действующего законодательства.

1.3. Расчёты за электрическую энергию и мощность производятся по одной из следующих ценовых категорий:

а) третья ценовая категория, предполагающая проведение расчётов раздельно за электрическую энергию и мощность и оплату услуг по передаче в одноставочном выражении;

б) четвёртая ценовая категория, предполагающая проведение расчётов раздельно за электрическую энергию и мощность и оплату услуг по передаче в двухставочном выражении;

в) пятая ценовая категория, предполагающая проведение расчётов раздельно за электрическую энергию и мощность, почасовое планирование Абонентом объёмов потребления электрической энергии и оплату услуг по передаче в одноставочном выражении;

г) шестая ценовая категория, предполагающая проведение расчётов раздельно за электрическую энергию и мощность, почасовое планирование Абонентом объёмов потребления электрической энергии и оплату услуг по передаче в двухставочном выражении.

Абонент вправе изменить применяемую ценовую категорию в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством, путём предварительного письменного уведомления МЭС о таком изменении.

Предусмотренное настоящим пунктом уведомление направляется в письменном виде и подписывается лицом, уполномоченным на совершение сделок от имени Абонента.

1.4. Нерегулируемые цены на соответствующий расчётный период рассчитываются МЭС в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Нерегулируемые цены на электрическую энергию и мощность зависят от ситуации на оптовом и розничном рынках электрической энергии (мощности) и могут меняться из месяца в месяц. Изменение нерегулируемых цен на электрическую энергию и мощность в период действия настоящего Договора не требует его переоформления.

При проведении расчётов по 3 (третьей) или 4 (четвёртой) ценовой категории нерегулируемые цены на электрическую энергию определяются в отношении каждого часа суток расчётного периода.

При проведении расчётов по 5 (пятой) или 6 (шестой) ценовой категории нерегулируемые цены на электрическую энергию рассчитываются в отношении каждого часа суток отдельно для фактических почасовых объёмов и отдельно для отклонений фактических почасовых объёмов от заявленных Абонентом плановых объёмов электрической энергии на соответствующий час как в большую, так и в меньшую сторону.

Нерегулируемые цены на электрическую энергию и мощность, а также порядок их расчёта доводятся до Абонента путём размещения соответствующей информации на официальном сайте МЭС в сети «Интернет» (www.mosenergosbyt.ru).

Для 3-6 ценовых категорий

1.5. Для целей определения стоимости объёмов электрической энергии и мощности, подлежащих оплате Абонентом в текущем расчётном периоде, к расчёту принимаются цены на электрическую энергию и мощность, определённые МЭС в соответствии с действующим законодательством.

1.6. МЭС вправе производить перерасчеты стоимости фактического объема электрической энергии (мощности), потребленного Абонентом, в случае изменения подлежащих применению цен на электрическую энергию (мощность) по основаниям, установленным действующим законодательством, а также регламентами оптового рынка электроэнергии, являющимися приложением к договору о присоединении к торговой системе оптового рынка, а также в случае перерасчета количества потребленной электрической энергии (мощности) в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства.

В случае изменения предельного уровня нерегулируемых цен за соответствующий расчетный период (перерасчета количества потребленной электрической энергии) МЭС также вправе не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня опубликования на своем официальном сайте в сети «Интернет» (www.mosenergosbyt.ru) информации об изменениях предельных уровней нерегулируемых цен на электрическую энергию (мощность) (проведения перерасчета количества потребленной электрической энергии) оформить документы о перерасчете и направить Абоненту 2 (два) экземпляра указанных документов за соответствующий расчетный период.

Абонент после получения от МЭС документов о перерасчете обязуется в течение 5 (пяти) дней с момента получения подписать 2 (два) экземпляра указанных документов и вернуть 1 (один) экземпляр МЭС. При не поступлении от Абонента в течение 5 (пяти) дней после получения подписанных документов о перерасчете или возражений к ним, документы считаются согласованными.

2. Объёмы электрической энергии и мощности, подлежащие оплате в текущем расчётном периоде, и плановые почасовые объёмы потребления электрической энергии.

2.1. Объёмы электрической энергии и мощности, подлежащие оплате в текущем расчётном периоде, принимаются равными соответственно объёмам электрической энергии и мощности, потреблённым Абонентом в предыдущем расчётном периоде.

2.2. При проведении расчётов по 5 (пятой) или 6 (шестой) ценовой категории Абонент обязан предоставить в МЭС данные о плановых почасовых объёмах электрической энергии в конкретные сутки расчётного периода не позднее, чем за 2 (два) дня до начала данных суток (до 12:00).

Данные о плановых почасовых объёмах предоставляются Абонентом с использованием Личного кабинета клиента (далее – ЛКК), являющегося программным модулем, размещённым на официальном сайте МЭС в сети «Интернет» (www.mosenergosbyt.ru), при условии прохождения Абонентом необходимой регистрации и авторизации в ЛКК в соответствии с установленными МЭС правилами, а также при наличии соответствующей технической возможности. В случае отсутствия технической возможности передачи данных о плановых почасовых объёмах указанные данные предоставляются Абонентом не позднее, чем за 2 (два) дня до начала данных суток (до 12:00) в порядке, аналогичном изложенному в п. 3.2 настоящего Порядка.

Плановые почасовые объёмы предоставляются суммарно по всем уровням напряжения, на которых Абонент приобретает электрическую энергию, и распределяются по каждому уровню напряжения пропорционально фактическому потреблению Абонентом электрической энергии на соответствующем уровне напряжения.

При непредоставлении или несвоевременном предоставлении Абонентом данных о плановых почасовых объёмах потребления электрической энергии на отдельные сутки либо при предоставлении указанных данных в отношении не всех часов таких суток плановый почасовой объём за часы, в отношении которых такие данные не предоставлены, определяется расчётным способом путём умножения фактических почасовых объёмов потребления Абонентом электрической энергии в такие часы на коэффициент 0,9.

3. Фактические объёмы электрической энергии и мощности.

3.1. За исключением случаев, отдельно оговоренных настоящим Порядком, фактические объёмы электрической энергии и мощности определяются на основании данных, полученных с использованием приборов учёта (в том числе входящих в состав измерительных комплексов и систем учёта).

3.1.1. Фактические объёмы электрической энергии, потреблённые Абонентом в расчётном периоде, определяются в отношении каждого часа суток в отдельности.

3.1.2. Фактический объем мощности, потребленной в расчетном периоде Абонентом, выбравшим для расчета 4 (четвертую) или 6 (шестую) ценовую категорию, определяется следующим образом:

а) как среднее арифметическое значение из фактических почасовых объемов электрической энергии, потребленной Абонентом в рабочие дни в часы пиковой нагрузки, определенные коммерческим оператором оптового рынка в отношении МЭС;

б) как среднее арифметическое значение из максимальных фактических почасовых объемов электрической энергии, потребленной Абонентом в рабочие дни в плановые часы пиковой нагрузки, определенные системным оператором.

Стоимость фактических объемов мощности, указанных в настоящем пункте, определяется в соответствии с п. 4.2. настоящего Приложения.

3.1.3. Фактический объем мощности, потребленной в расчетном периоде Абонентом, выбравшим для расчета 3 (третью) или 5 (пятую) ценовую категорию, определяется как среднее арифметическое значение из фактических почасовых объемов электрической энергии, потребленной Абонентом в рабочие дни в часы пиковой нагрузки, определенные коммерческим оператором оптового рынка в отношении МЭС.

Стоимость фактического объема мощности, указанного в настоящем пункте определяется в соответствии с п. 4.2. настоящего Приложения.

3.2. Абонент обязан не позднее первого дня месяца, следующего за расчётным периодом, предоставлять в МЭС данные о почасовых объёмах потребления им электрической энергии в расчётном периоде, определённые по состоянию на 00 часов 00 минут первого дня месяца, следующего за расчетным периодом.

Предоставляемые Абонентом данные о почасовых объёмах потребления электрической энергии должны быть подписаны уполномоченным представителем Абонента и представлены в одной из следующих форм (по выбору Абонента):

а) на бумажном носителе, скрепленные собственноручной подписью уполномоченного представителя Абонента и печатью Абонента (при её наличии);

б) в виде электронного документа, подписанного электронной подписью, оформляемого и передаваемого в МЭС в порядке, дополнительно определенном Сторонами в соглашении о применении электронной подписи.

Предоставляемые Абонентом формы, указанные в абз. 2 настоящего пункта, должны содержать информацию о присвоенном точке учета коде ID, при этом указанный код остается неизменным в отношении точки поставки при замене прибора учета.

В случае передачи данных о почасовых объёмах потребления Абонентом электрической энергии в порядке, указанном в подп. а) настоящего пункта, указанные данные также дополнительно предоставляются Абонентом в электронном виде с использованием электронной почты на следующие адреса: ARKADEV@mosenergosbyt.ru и DOLGIXV@mosenergosbyt.ru. В указанных случаях данные о почасовых объёмах потребления Абонентом электрической энергии за расчётный период предоставляются Абонентом в виде XML-документа в формате, установленном МЭС, а при отсутствии у Абонента технической возможности предоставлять указанные данные в формате XML-документа, установленном МЭС, - в виде электронного документа в формате *.xls установленной МЭС структуры документа.

Указанная в настоящем пункте информация о почасовых объёмах потребления Абонентом электрической энергии предоставляется Абонентом по каждому прибору учёта в отдельности.

3.3. Абонент обязан не позднее 12:00 первого рабочего дня месяца, следующего за расчётным периодом, предоставить в МЭС надлежащим образом заполненный Акт снятия показаний приборов учёта (Отчёт об отпуске и покупке электрической энергии), именуемый в дальнейшем Акт снятия показаний.

Акт снятия показаний предоставляется на бумажном носителе по форме, установленной МЭС, и подписывается уполномоченным представителем Абонента.

Если Абонент передаёт принятую от МЭС электрическую энергию (мощность) населению и приравненным к нему категориям потребителей, Абонент обязан предоставить в МЭС сведения об объеме электрической энергии (мощности), переданной населению. Данные сведения указываются Абонентом в приложении к Акту снятия показаний, которое оформляется по форме, установленной МЭС.

При непредставлении Абонентом указанных сведений объём электрической энергии (мощности), переданной Абонентом населению в расчётном периоде, определяется исходя из предоставленных Абонентом данных об объёмах электрической энергии (мощности), переданных населению в периоде, предшествующем расчётному. При непредоставлении Абонентом указанных сведений за 2 (два) и более расчётных периода подряд, стоимость объёмов электрической энергии и мощности, поставленных Абоненту за второй и последующий расчётные периоды, определяются без учёта передачи Абонентом электрической энергии (мощности) населению.

До окончания месяца, следующего за расчётным, Абонент обязан предоставить МЭС заверенную копию государственной статистической отчетности, в которой указаны фактические объемы электрической энергии (мощности), переданные Абонентом населению за расчетный период.

При непредоставлении Абонентом указанной в настоящем пункте копии формы государственной статистической отчётности МЭС вправе произвести перерасчет стоимости фактического объема

электрической энергии и мощности, потреблённого Абонентом за расчетный период, без учёта объёмов электрической энергии (мощности), переданных Абонентом в расчётном периоде населению, и потребовать оплаты всего фактического объёма электрической энергии и мощности за расчётный период по нерегулируемым ценам. При этом последующее предоставление Абонентом указанных документов не влечет проведение перерасчета стоимости электрической энергии (мощности), поставленной за расчетный период.

Если данные об объёме электрической энергии (мощности), переданной Абонентом населению, указанные в копии статистической отчётности, отличаются от ранее полученных МЭС сведений за соответствующий расчётный период, величина отклонения учитывается МЭС в последующем расчётном периоде при определении объёмов электрической энергии (мощности), переданных Абонентом населению.

Абонент вправе предоставить данные об объёмах электрической энергии, потреблённой в расчётном периоде, с использованием ЛКК, являющегося программным модулем, размещённым на официальном сайте МЭС в сети «Интернет» (www.mosenergosbyt.ru), при условии прохождения Абонентом необходимой регистрации и авторизации в ЛКК в соответствии с установленными МЭС правилами, а также при наличии соответствующей технической возможности.

Если направленные Абонентом посредством использования ЛКК данные не подтверждены электронной подписью, применяемой в соответствии с условиями настоящего Договора, Абонент обязан в письменной форме подтвердить переданные через ЛКК данные путём направления в МЭС Акта снятия показаний, предусмотренного настоящим пунктом, не позднее первого рабочего дня месяца, следующего за расчётным (если более поздний срок не установлен МЭС).

При несоответствии данных, предоставленных в ЛКК, и данных, указанных в Акте снятия показаний, к расчёту принимаются данные, указанные Абонентом в Акте снятия показаний.

3.4. При непредоставлении Абонентом в соответствии с п. 3.2 настоящего Порядка данных о почасовых объёмах потребления Абонентом электрической энергии за все или отдельные часы расчётного периода объём электрической энергии, поставленной Абоненту в расчётном периоде, определяется следующим образом:

3.4.1. При наличии соответствующего требованиям действующего законодательства и допущенного в эксплуатацию в установленном порядке контрольного прибора учёта, позволяющего измерять почасовые объемы электрической энергии, объём электрической энергии, потреблённой Абонентом в расчётном периоде, определяется исходя из представленных в МЭС показаний контрольного прибора учёта. При этом если контрольный прибор учёта не позволяет получать данные о почасовых объёмах потребления, почасовые объёмы потребления Абонентом электрической энергии определяются:

а) для первого и второго расчётных периодов подряд, за которые не предоставлены показания расчётного прибора учёта, почасовые объёмы рассчитываются путём распределения суммарного объёма электрической энергии, определённого по показаниям контрольного прибора учёта, пропорционально почасовым объёмам потребления, определённым в той же точке поставки расчётным прибором учёта за аналогичный период предыдущего года, а при отсутствии данных за аналогичный период предыдущего года – на основании показаний расчётного прибора учёта за ближайший период, когда такие данные были предоставлены в МЭС (получены МЭС);

б) для третьего и последующих расчётных периодов подряд, за которые не предоставлены показания расчётного прибора учёта, почасовые объёмы рассчитываются в соответствии с действующим законодательством.

3.4.2. При отсутствии контрольного прибора учёта почасовые объёмы электрической энергии, поставленной Абоненту за расчётный период, определяются следующим образом:

а) для первого и второго расчётных периодов подряд, за которые не предоставлены показания расчётного прибора учёта, почасовые объёмы определяются исходя из показаний расчётного прибора учёта за аналогичный период предыдущего года, а при отсутствии данных за аналогичный период предыдущего года – на основании показаний расчётного прибора учёта за ближайший период, когда такие данные были предоставлены в МЭС;

б) для третьего и последующих расчётных периодов подряд объём потребления электрической энергии (мощности) в точке поставки определяется как произведение максимальной мощности в соответствующей точке поставки, к которой относятся приборы учёта, на количество часов в расчётном периоде, за который производится определение объёма электрической энергии данным расчётным способом. При этом количество часов в расчетном периоде определяется как произведение количества часов в сутки 24 (двадцать четыре), на количество календарных дней в соответствующем расчетном периоде. Если максимальная мощность определена без распределения по точкам поставки, то максимальная мощность в границах балансовой принадлежности Абонента распределяется по точкам поставки пропорционально величине допустимой длительной токовой нагрузки соответствующего

вводного кабеля (провода). При отсутствии в Договоре сведений о максимальной мощности, объём электрической энергии (мощности), потреблённой Абонентом в соответствующей точке поставки за расчётный период, определяется в соответствии с законодательством исходя из допустимой длительной токовой нагрузки вводного кабеля (провода). Почасовые объёмы потребления Абонентом электрической энергии в соответствующей точке поставки за расчётный период определяются путём деления объёма электрической энергии, полученного согласно настоящему подпункту, на количество часов в расчётном периоде, за которые такой объём был рассчитан.

3.5. При непредоставлении Абонентом в соответствии с п. 3.2 настоящего Порядка данных о почасовых объёмах потребления Абонентом электрической энергии за все или отдельные часы расчётного периода, при отсутствии соответствующего требованиям действующего законодательства и допущенного в эксплуатацию в установленном порядке контрольного прибора учёта, позволяющего измерять почасовые объемы электрической энергии, и при отсутствии данных об объёмах электрической энергии (мощности), потреблённых Абонентом в предыдущих расчётных периодах, объёмы электрической энергии (мощности), поставленной Абоненту в расчетном периоде, определяются в соответствии с требованиями абз. 12 п. 166 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных постановлением Правительства от 04.05.2012 № 442.

3.6. В случае уведомления Абонентом о выходе из строя, утрате, демонтаже или замене прибора учёта, принадлежащего Абоненту и (или) находящегося в пределах границ балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства Абонента, в течение установленного Договором срока, а также в случае истечения срока межповерочного интервала такого прибора учёта объем электрической энергии, потребленной в период неисправности или отсутствия прибора учёта энергопринимающими устройствами Абонента, соответствующими такому прибору учёта, определяется в порядке, аналогичном установленному п. 3.4 настоящего Порядка.

Если в течение 12 (двенадцати) месяцев расчетный прибор учёта повторно вышел из строя по причине его неисправности или утраты, то объём электрической энергии, потребленной в период неисправности или отсутствия прибора учёта энергопринимающими устройствами Абонента, соответствующими такому прибору учёта, определяется:

а) с даты выхода прибора учёта из строя и в течение 1 (одного) расчётного периода после этого – в порядке, предусмотренном п. 3.4 настоящего Порядка для первых двух расчётных периодов, за которые не предоставлены показания прибора учёта;

б) в последующие расчётные периоды вплоть до допуска расчетного прибора учёта в эксплуатацию – в порядке, предусмотренном п. 3.4 настоящего Порядка для третьего и последующих расчётных периодов, за которые не предоставлены показания прибора учёта.

3.7. В случае двукратного недопуска Абонентом представителей МЭС и (или) сетевой организации к прибору учёта объём электрической энергии, потребленной энергопринимающими устройствами Абонента, соответствующими такому прибору учёта, определяется в порядке, предусмотренном п. 3.4 настоящего Порядка для третьего и последующих расчётных периодов, за которые не предоставлены показания прибора учёта. Порядок определения объёма электрической энергии, предусмотренный настоящим пунктом применяется за период начиная с даты, когда произошёл факт двукратного недопуска, вплоть до даты допуска к такому прибору учёта.

3.8. Если в отношении одной или нескольких точек поставки Абонента установлены приборы учёта, не позволяющие измерять почасовые объёмы электрической энергии, то почасовые объёмы потребления Абонентом электрической энергии в указанных точках поставки определяются путём распределения суммарного объёма электрической энергии, учтённого приборами учёта в таких точках поставки, пропорционально почасовым объёмам потребления Абонентом электрической энергии в точках поставки, оборудованных приборами учёта, позволяющими измерять почасовые объёмы электрической энергии. Положения настоящего абзаца применяются только в отношении точек поставки Абонента с напряжением 10 (десять) киловольт и ниже при условии, что суммарная максимальная мощность в данных точках поставки не превышает 2,5 % от суммарной максимальной мощности во всех точках поставки Абонента в соответствующих границах балансовой принадлежности.

В случае если во всех точках поставки Абонента установлены интегральные приборы учета, то вплоть до установки приборов учета, позволяющих измерять почасовые объемы потребления электрической энергии во всех точках поставки в границах балансовой принадлежности энергопринимающих устройств Абонента, почасовые объемы потребления электрической энергии в установленные системным оператором плановые часы пиковой нагрузки в рабочие дни расчетного периода полагаются равными минимальному значению из объема потребления электрической энергии, определенного на основании показаний интегрального прибора учета за расчетный период, распределенного равномерно по указанным часам, и объема электрической энергии, соответствующего величине максимальной мощности энергопринимающих устройств Абонента в соответствующей точке

поставки, а почасовые объемы потребления электрической энергии в остальные часы расчетного периода определяются исходя из равномерного распределения по этим часам объема электрической энергии, не распределенного на плановые часы пиковой нагрузки.

3.9. При определении объема электрической энергии (мощности) не на основании показаний расчетных приборов учета, за исключением случая, предусмотренного абз. 7 п. 3.3 настоящего Порядка, последующий перерасчет не производится.

3.10. При выявлении случаев безучетного потребления, объём электрической энергии, потреблённой энергопринимающими устройствами Абонента, в отношении которых выявлен данный факт, определяется в порядке, предусмотренном подп. б) п. 3.4.2 настоящего Порядка.

Предусмотренные настоящим пунктом нарушения фиксируются в Акте о неучтённом потреблении электрической энергии, составленном по форме, установленной МЭС или сетевой организацией. Указанный Акт является основанием для проведения расчётов.

Объём безучётного потребления определяется за период, начиная с даты предыдущей контрольной проверки прибора учета, а если такая проверка не была проведена – с даты, когда она должна была быть проведена в соответствии с настоящим Договором, до даты выявления безучётного потребления, но не более сроков, установленных законодательством, с последующим составлением Акта о неучтённом потреблении электрической энергии.

Объём безучётного потребления включается в объёмы электрической энергии и мощности, потребленной Абонентом в расчетном периоде, в котором было выявлено указанное безучетное потребление.

Приостановление МЭС исполнения обязательств по поставке электрической энергии в связи с выявлением безучётного потребления не освобождает Абонента от обязанности оплатить в полном объеме потребленные электрическую энергию и мощность.

3.11. При установке прибора учёта не на границе балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства Абонента фактический объём электрической энергии, учтённый данным прибором учёта, корректируется на величину потерь электрической энергии в электрических сетях от границы балансовой принадлежности до места установки прибора учёта. Величина потерь электрической энергии, определённая в соответствии с действующим законодательством, указывается Сторонами в *Приложении № 2* к Договору.

Часовые объёмы электрической энергии, потреблённой Абонентом в расчётном периоде, определяются с учётом часового объёма потерь электрической энергии в электрических сетях от границы балансовой принадлежности до места установки прибора учёта.

Предусмотренные настоящим пунктом часовые объёмы потерь электрической энергии рассчитываются отдельно в отношении каждого средства измерения в следующем порядке:

а) исходя из суммарного объёма электрической энергии, потреблённой Абонентом за расчётный период, и из величины потерь, указанной в *Приложении № 2* к Договору, определяется суммарный объём потерь электрической энергии за расчётный период, соответствующий конкретному прибору учёта.

б) полученная величина распределяется по часам пропорционально объёмам потребления электрической энергии в соответствующие часы, учтённым данным прибором учёта.

3.12. При определении фактических объемов электрической энергии и мощности, потребленных Абонентом в расчётном периоде, на основании показаний приборов учёта, такие объемы определяются за вычетом транзитного объема электрической энергии и мощности за соответствующий расчётный период. При этом из каждого суммарного почасового объёма электрической энергии, учтённого расчётными приборами учёта Абонента в расчётном периоде, вычитается суммарный транзитный объём электрической энергии за соответствующий час.

Под транзитным объёмом для целей настоящего Порядка понимаются объёмы электрической энергии (мощности), переданные в сети смежных сетевых организаций, а также потреблённые транзитными потребителями, имеющими отдельные договоры с МЭС и объём потребления электрической энергии (мощности) которыми учитывается расчетными приборами учёта, указанными в Приложении № 2 к Договору в качестве транзитных.

В отношении транзитных объёмов, учитываемых приборами учёта, обеспечивающими почасовой учёт, почасовые значения объёмов определяются на основании показаний таких приборов учёта.

В отношении транзитных объёмов, определённых суммарно за расчётный период без дифференциации по каждому часу, почасовые значения транзитных объёмов определяются в следующем порядке:

а) определяется суммарный за расчётный период транзитный объём, рассчитанный без дифференциации по каждому часу;

б) полученная величина распределяется по часам пропорционально почасовым объёмам потребления Абонентом электрической энергии, определённым в соответствии с настоящим Порядком.

В случае отсутствия показаний расчетных (транзитных) приборов учета для определения транзитного объема электрической энергии и мощности указанный объем определяется исходя из показаний контрольных приборов учета, а в случае их отсутствия транзитный объем принимается равным 0 (нулю).

3.13. Абонент оплачивает по нерегулируемым ценам объёмы электрической энергии и мощности, уменьшенные на общий объём электрической энергии, переданный в расчётном периоде Абонентом населению и приравненным к населению в соответствии с действующим законодательством категориям потребителей.

В целях определения объёмов электрической энергии, оплачиваемых Абонентом по нерегулируемым ценам, почасовые объёмы электрической энергии уменьшаются на почасовые объёмы электрической энергии, переданной Абонентом в расчётном периоде населению.

Почасовые объёмы электрической энергии, переданной Абонентом в расчётном периоде населению, определяются путем распределения определённого в соответствии с п. 3.2 настоящего Порядка суммарного объёма электрической энергии, переданной Абонентом в расчётном периоде населению, пропорционально почасовым объёмам потребления Абонентом электрической энергии, определённым в соответствии с настоящим Порядком.

3.14. Расчет объемов электрической энергии и мощности, потребляемых Абонентом, выбравшим для расчетов 5 (пятую) или 6 (шестую) ценовую категорию, осуществляется в соответствии с действующим законодательством, при этом в отношении каждого часа суток определяется величина отклонения фактического почасового объёма потребления электрической энергии от планового объёма потребления электрической энергии на соответствующий час.

3.15. МЭС и (или) сетевая организация вправе проводить проверки правильности показаний приборов учёта, полученных в соответствии с настоящим Порядком, с составлением Акта снятия контрольных показаний приборов учёта. В случае расхождения данных, полученных в соответствии с п.п. 3.2-3.3 настоящего Порядка, с данными, указанными в Акте снятия контрольных показаний приборов учёта, к расчёту принимаются данные, указанные в таком Акте.

3.16. В случае если Абонент является владельцем нежилого помещения, входящего в состав многоквартирного дома (встроенные, пристроенные помещения), расчет объемов потребления электрической энергии (мощности) производится МЭС с учетом объемов, поставленных на общедомовые нужды, рассчитанных в установленном законодательством порядке.

4. Определение стоимости электрической энергии и мощности.

4.1. Стоимость фактических объёмов электрической энергии и мощности, потреблённых Абонентом в расчётном периоде, определяется как произведение нерегулируемой цены текущего расчётного периода на соответствующие объёмы потребления электрической энергии и мощности, определённые согласно разделу 3 настоящего Порядка.

При расчётах по 5 (пятой) или 6 (шестой) ценовой категории стоимость электрической энергии определяется в отношении каждого часа суток расчётного периода отдельно для фактического объёма и объёма отклонения фактического почасового объёма от планового почасового объёма как в большую, так и в меньшую сторону.

4.2. Стоимость фактического объема мощности, потребленной Абонентом в расчетном периоде, рассчитывается следующим образом.

4.2.1. Для Абонента, выбравшего для расчета 4 (четвертую) или 6 (шестую) ценовую категорию, как сумма следующих величин:

- произведение фактического объема мощности, определенного в соответствии с подп. а) п. 3.1.2 настоящего Порядка, на средневзвешенную нерегулируемую цену покупки электрической мощности на оптовом рынке;

- произведение фактического объема мощности, определенного в соответствии с подп. б) п. 3.1.2 настоящего Порядка, на ставку содержания сетей в составе двухставочного тарифа на услуги по передаче, установленного с учетом дифференциации по уровню напряжения.

4.2.2. Для Абонента, выбравшего для расчета 3 (третью) или 5 (пятую) ценовую категорию, как произведение фактического объема мощности, определенного в соответствии с п. 3.1.3 настоящего Порядка, на средневзвешенную нерегулируемую цену покупки электрической мощности на оптовом рынке.

4.3. В случае передачи Абонентом принятой от МЭС электрической энергии (мощности) или её части населению стоимость фактических объёмов электрической энергии и мощности, потреблённых Абонентом в расчётном периоде, рассчитывается как сумма следующих слагаемых:

- произведение определённых в соответствии с п. 3 настоящего Порядка фактических объёмов электрической энергии и мощности на соответствующие нерегулируемые цены, определённые для расчётного периода;

- произведение объёма электрической энергии (мощности), переданной в расчётном периоде Абонентом населению, на цену соответствующего расчетного периода, определённую в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Стоимость объёмов электрической энергии и мощности, подлежащих оплате в текущем расчётном периоде, определяется как произведение цен, определенных согласно п. 1.5 настоящего Порядка, на соответствующие объёмы, определённые в соответствии с п. 2.1 настоящего Порядка.

4.5. Порядок оплаты Абонентом электрической энергии и мощности устанавливается *Приложением № 5* к Договору.

ПАО «Мосэнергосбыт»

_____ /А.В. Бояринов/
подпись расшифровка подписи

М.П.

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "Мосэнергосбыт" ОГРН 1057746557329 Для договоров 026 МОСКВА

Абонент

_____ / Орлов С.В. /
подпись расшифровка подписи

М.П. *(при наличии)*

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО Управляющая компания "РВМ Капитал" МОСКВА

Согласие специализированного депозитария получено
Дата 11.11.16.
Ответственный сотрудник
ДВУО

ЗАО УК «РВМ Капитал» ДУ ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегаполис»

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора			
2	Руководитель по направлению			
3	Финансовый директор			
4	Главный бухгалтер/бухгалтер			
5	Юридический контроль			
6	Контролер			

Для 3-6 ценовых категорий

8

Дополнительное соглашение
К Договору №99866301 от 30.12.2011г. (далее – «Договор»)

Место заключения настоящего дополнительного соглашения: г. Москва

Публичное акционерное общество «Мосэнергосбыт» (ПАО «Мосэнергосбыт) именуемое в дальнейшем **«МЭС»**, в лице начальника отделения крупных потребителей Кожевца Юрия Геннадьевича, действующего на основании доверенности № 97-07-534 от 29.12.2017 с одной стороны, **Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»**, зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, имеющее место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105064, город Москва, улица Земляной Вал, дом 9, этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 29 ноября 2005 года за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001 именуемое в дальнейшем **«Абонент»**, в лице Управляющего директора Блинова Феликса Львовича действующего на основании доверенности от 06 февраля 2018 года, удостоверенной Семеновой А.Н., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за номером 77/509-н/77-2018-2-168, и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегаполис», зарегистрированных ФСФР России 24 июня 2010 года за № 1820-94152390 с изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР России в установленном порядке, с другой стороны, при совместном или раздельном упоминании именуемые в дальнейшем соответственно «Стороны» или «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем.

Основные понятия, используемые в настоящем Дополнительном соглашении

Электронное взаимодействие – обмен электронными документами, осуществляемый через Оператора ЭДО.

В рамках настоящего Дополнительного соглашения **«Оператором электронного документооборота»** (далее – **«Оператор ЭДО»**) именуется: Акционерное общество «производственная фирма «СКБ Контур» (ИНН 7722563196, КПП 770901001, телефон: (495) 011-14-73 доб.).

Электронный документ – указанные в Договоре документы (в том числе, но не ограничиваясь: Счет, Счет-фактура, Акт приема-передачи, Акт снятия показаний (форма ПРОМ10)), представленные в электронной форме, то есть в виде, пригодном для восприятия человеком с использованием электронных вычислительных машин, а также для передачи по информационно-телекоммуникационным сетям или обработки в информационных системах.

Электронная подпись – информация в электронной форме, которая присоединена к электронному документу (подписываемому электронному документу) или иным образом связана с таким электронным документом и которая используется для определения Стороны, подписывающей электронный документ.

1. Предмет настоящего Дополнительного соглашения

1.1. Стороны допускают использование электронных подписей при исполнении Договора и совершении иных юридически значимых действий по Договору и признают электронные документы, подписанные электронной подписью установленного настоящим Дополнительным соглашением вида, равнозначными документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью.

1.2. В целях исполнения Договора и совершения иных юридически значимых действий по Договору Стороны установили, что электронные документы Сторон признаются равнозначными документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью, только в случае их подписания усиленной квалифицированной электронной подписью (в том смысле, в котором она определена Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).

1.3. Если в соответствии с федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами или обычаем делового оборота документ должен быть заверен печатью, электронный документ, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью.

1.4. Датой выставления электронного документа по телекоммуникационным каналам связи считается дата подтверждения Оператором ЭДО выставления такого электронного документа.

Для осуществления информационного взаимодействия от Абонента требуется наличие технической возможности для обмена электронными документами и подписание электронных документов усиленной квалифицированной электронной подписью в одной из следующих программ для **ЭВМ: «СБиС++» (ООО «Компания «Тензор») и/или «Диадок» (ЗАО «ПФ «СКБ Контур»).**

Для осуществления информационного взаимодействия в части сдачи Акта снятия показаний (форма ПРОМ10) от Абонента требуется наличие усиленной квалифицированной электронной подписи на физическом носителе (ключ).

2. Обязанности Абонента

2.1. Абонент обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления МЭС электронных документов по телекоммуникационным каналам связи вернуть в МЭС через Оператора ЭДО оформленные надлежащим образом электронные документы (которые по условиям Договора должны быть подписаны Абонентом), подписанные усиленной квалифицированной подписью Абонента и подтвержденные Оператором ЭДО.

В случае если в срок, установленный настоящим пунктом, Абонент письменно не заявит МЭС о своих возражениях по объему поставленной электрической энергии (мощности) и сумме платежа по электронным документам, считается, что Абонент согласен с представленным расчетом, а указанные в электронных документах показания приборов учета, объемы поставленной электрической энергии (мощности) являются подтвержденными Абонентом.

3. Ответственность

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Дополнительному соглашению Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Порядок разрешения споров

4.1. Досудебное (претензионное) урегулирование споров, возникающих из Договора и настоящего Дополнительного соглашения, обязательно. Стороны устанавливают срок для рассмотрения Стороной полученной ей претензии и ответа по существу такой претензии – 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения претензии Стороной. При недостижении соглашения по результатам рассмотрения претензии, в том числе при нарушении установленного в настоящем пункте срока ответа на полученную Стороной претензию, все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора и настоящего Дополнительного соглашения или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и недействительностью, подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы.

5. Заключительные положения

5.1. В случае изменения у какой-либо из Сторон адреса, наименования, банковских реквизитов, телефонов, телефаксов она обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней в письменной форме известить об этом другую Сторону.

5.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Дополнительному соглашению имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4.1 настоящего Дополнительного соглашения.

5.3. Рабочим днем в рамках Договора и настоящего Дополнительного соглашения считается день, который не признается в соответствии с законодательством Российской Федерации выходным и (или) нерабочим праздничным днем (при условии режима рабочего времени пятидневной рабочей недели с двумя выходными днями – субботой и воскресеньем).

5.4. Стороны установили, что к их отношениям, возникающим из Договора и настоящего Дополнительного соглашения, подлежит применению законодательство Российской Федерации.

5.5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

5.6. Недействительность отдельных условий настоящего Дополнительного соглашения не влечет недействительности остальных условий настоящего Дополнительного соглашения.

5.7. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Дополнительным соглашением

Стороны руководствуются условиями Договора.

5.8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента получения Стороной, направившей оферту, ее акцепта. Моментом получения акцепта Стороной, направившей оферту, является позднейшая из дат подписания настоящего Дополнительного соглашения от имени Сторон, если иной момент получения акцепта Стороной, направившей оферту, документально не подтвержден.

Настоящее Дополнительное соглашение признается действующим до определенного в Договоре момента окончания исполнения Сторонами всех обязательств.

5.9. Сторона вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Дополнительного соглашения, уведомив об этом другую Сторону в письменной форме не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты расторжения настоящего Дополнительного соглашения. В этом случае настоящее Дополнительное соглашение прекращает свое действие по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения Стороной соответствующего уведомления, если иной более поздний срок не установлен в таком уведомлении.

5.10. Если в соответствии с настоящим Дополнительным соглашением для уведомлений, заявок и иной информации, направляемых МЭС в адрес Абонента, не предусмотрена письменная форма, такие уведомления, заявки и иная информация направляются на адрес электронной почты Абонента info@rwmcapital.ru

Уведомления, заявки и иная информация МЭС, направляемые Абонентом по указанному адресу электронной почты, могут исходить от любого работника МЭС. При этом факт того, что уведомления, заявки и иная информация направлены работником МЭС, подтверждается указанием в адресе отправителя домена МЭС (mosenergosbyt.ru). В качестве даты и времени направления таких уведомлений, заявок и иной информации принимается дата и время их отправления по электронной почте.

5.11. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора. В случае противоречия между условиями Договором и условиями настоящего Дополнительного соглашения действуют условия настоящего Дополнительного соглашения.

Подписи Сторон

От имени МЭС:	От имени Абонента:
Начальник Отделения крупных потребителей	**Управляющий директор**
(должность)	*(должность)*
Кожевец Ю.Г.	**Блинов Ф. Л.**
(Ф.И.О.) *(подпись)*	*(Ф.И.О.)* *(подпись)*
м.п. *(при наличии печати)*	м.п. *(при наличии печати)*
«04» апреля 2018 г.	«04» апреля 2018 г.
Дата подписания от имени МЭС	Дата подписания от имени Абонента



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
лист 2

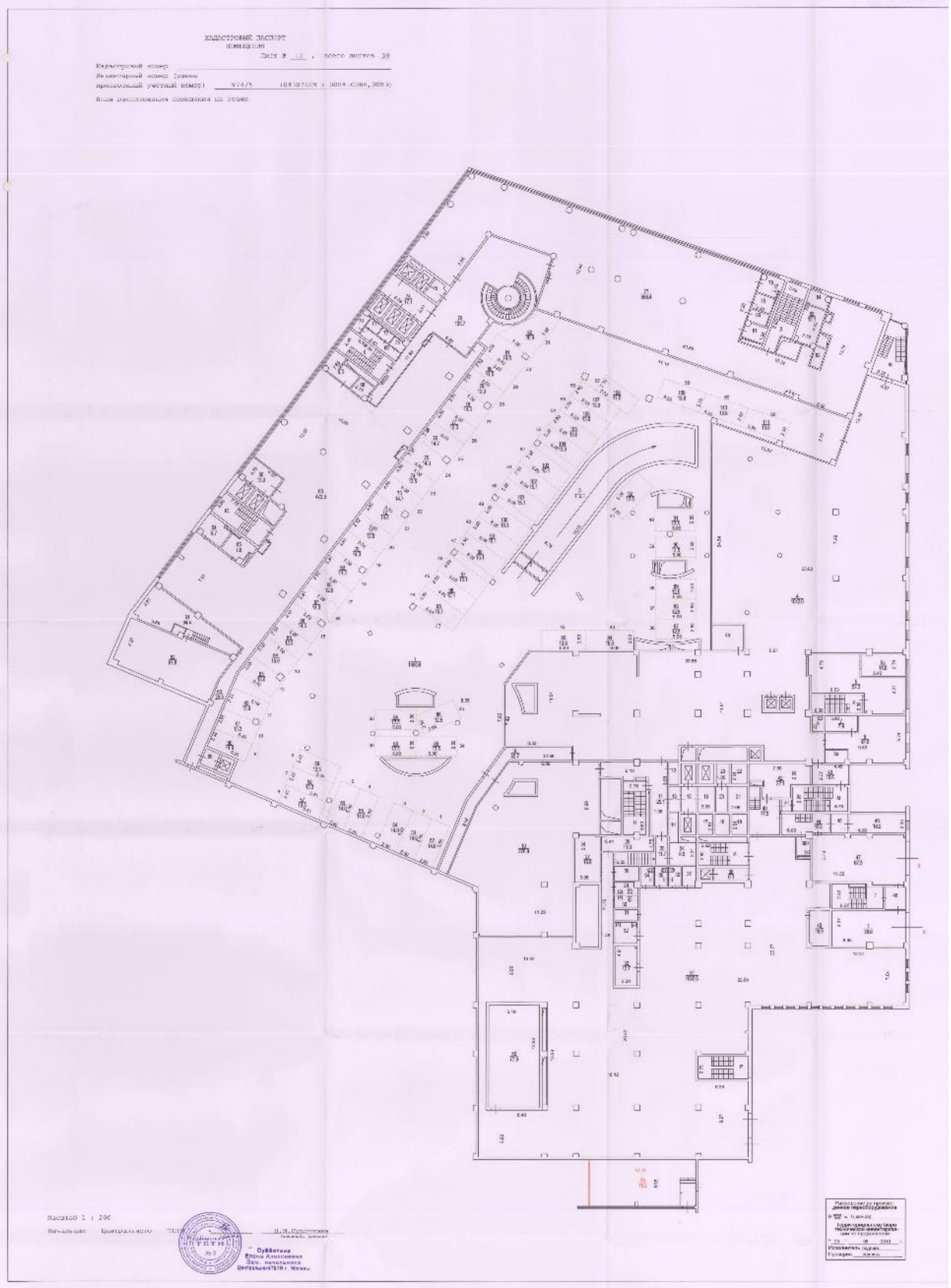
ЗАО УК «РВМ Капитал»
Управляющий Директор

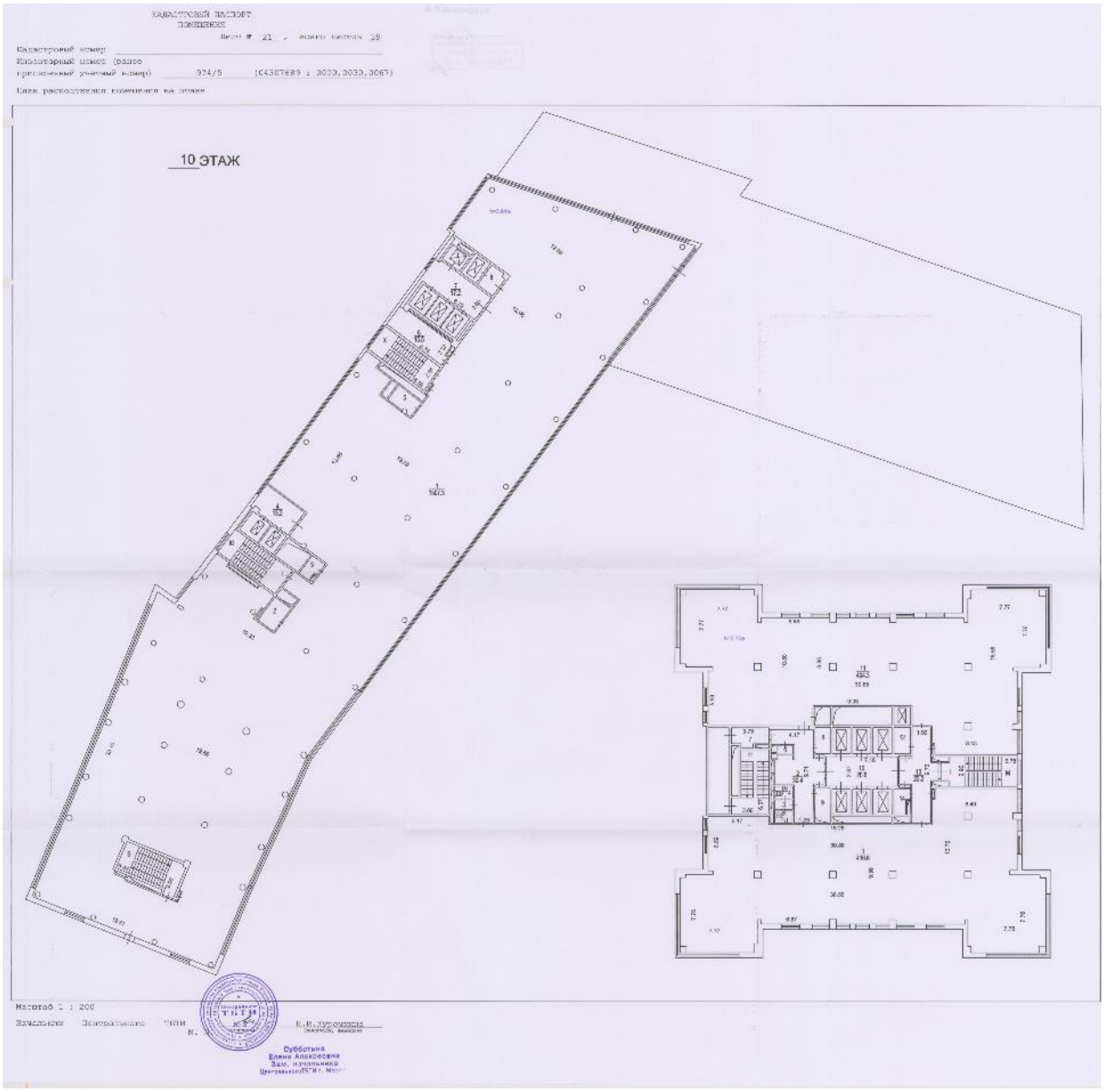
Ф.Л. Блинов

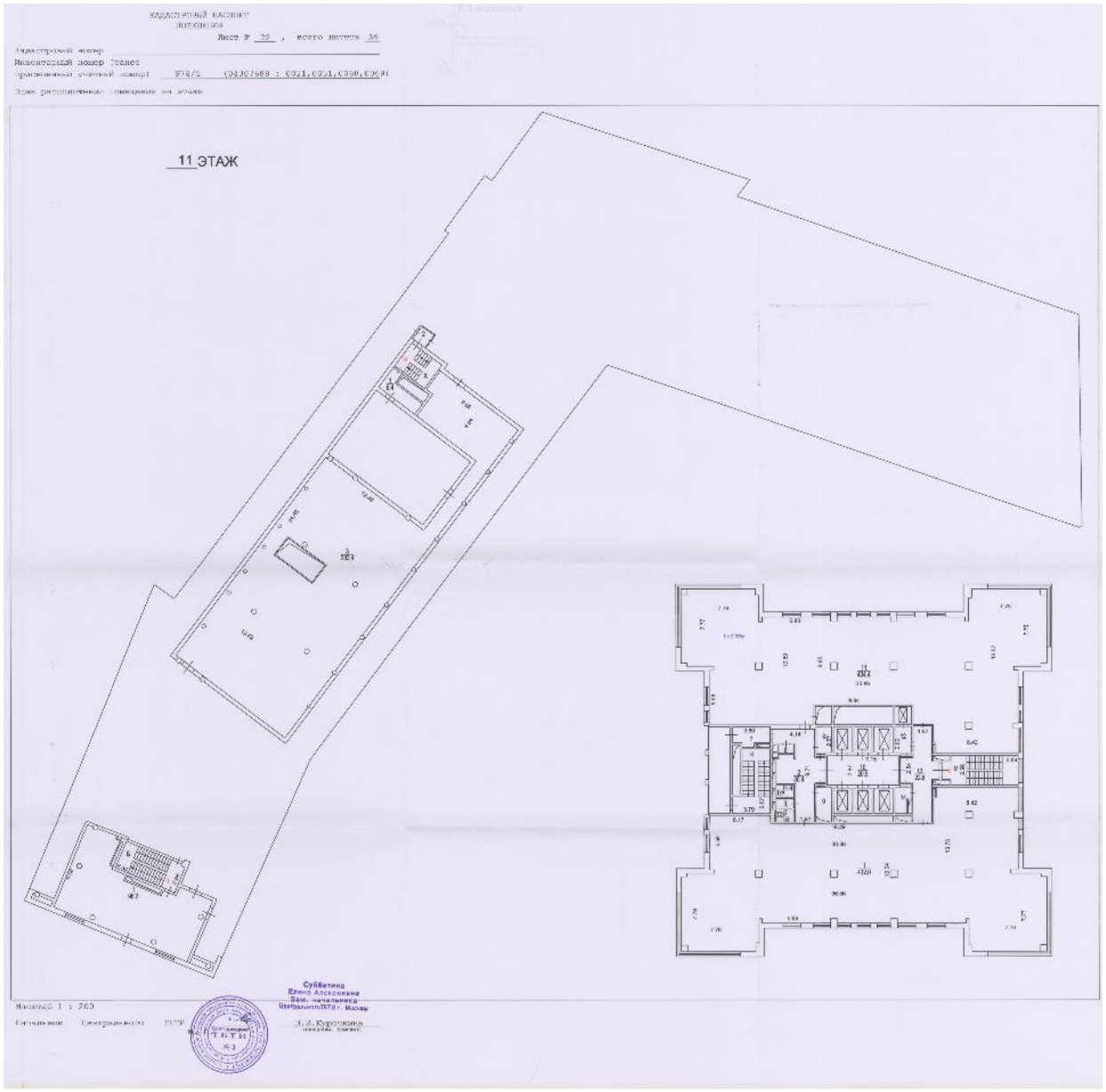
Создание специализированного депозитария получено
Дата 06.04.18
Ответственный сотрудник ДВУО

ЗАО УК «РВМ Капитал» ДУ ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегаполис»

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора			
2	Руководитель по направлению			
3	Финансовый директор			
4	Главный бухгалтер/бухгалтер			
5	Юридический контроль			
6	Контролер			


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ


10 ЭТАЖ


11 ЭТАЖ

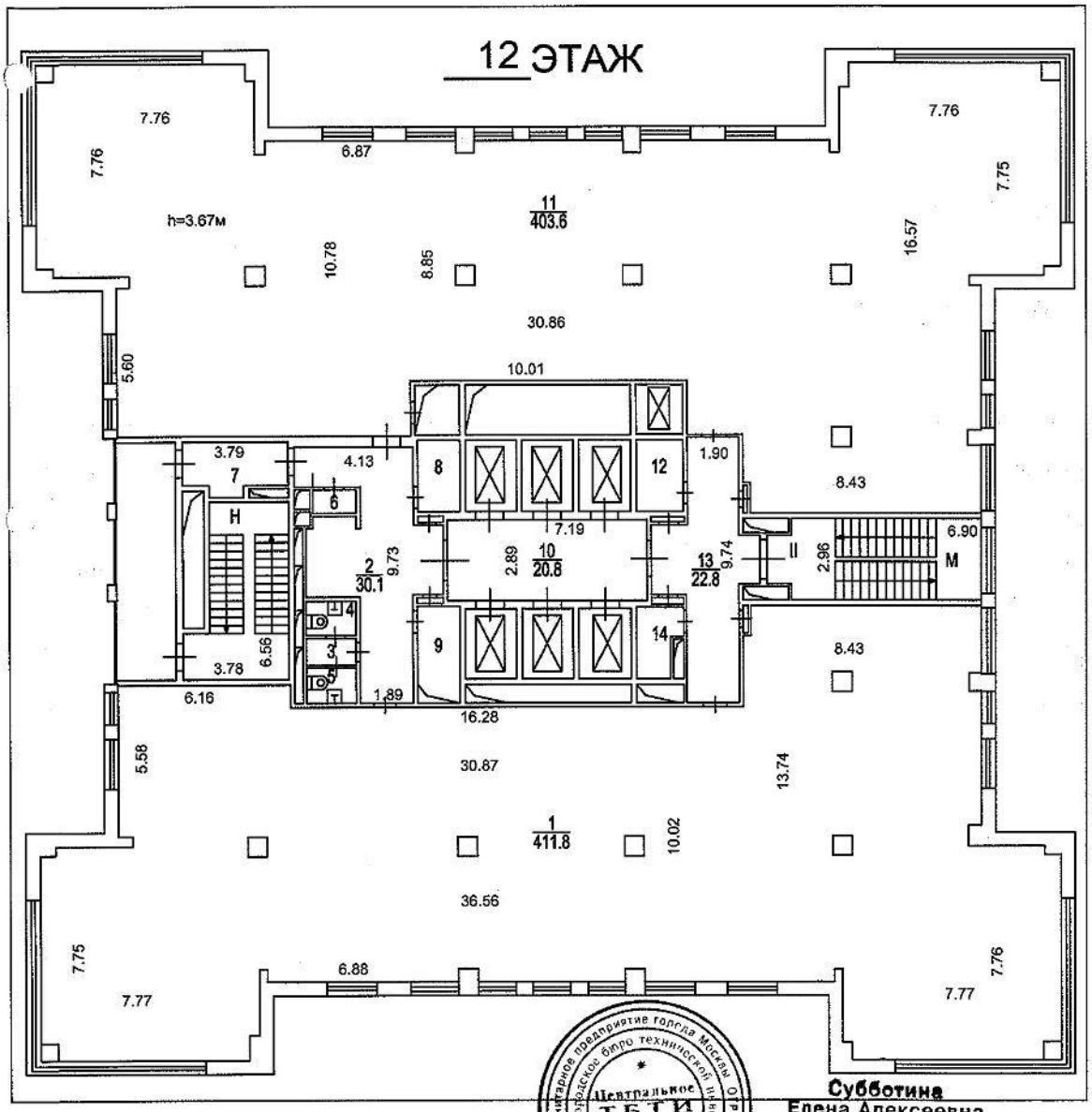
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 23 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0022,0032)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ _____ Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника ЦентральногоТБТИ г. Москвы

М. П. (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

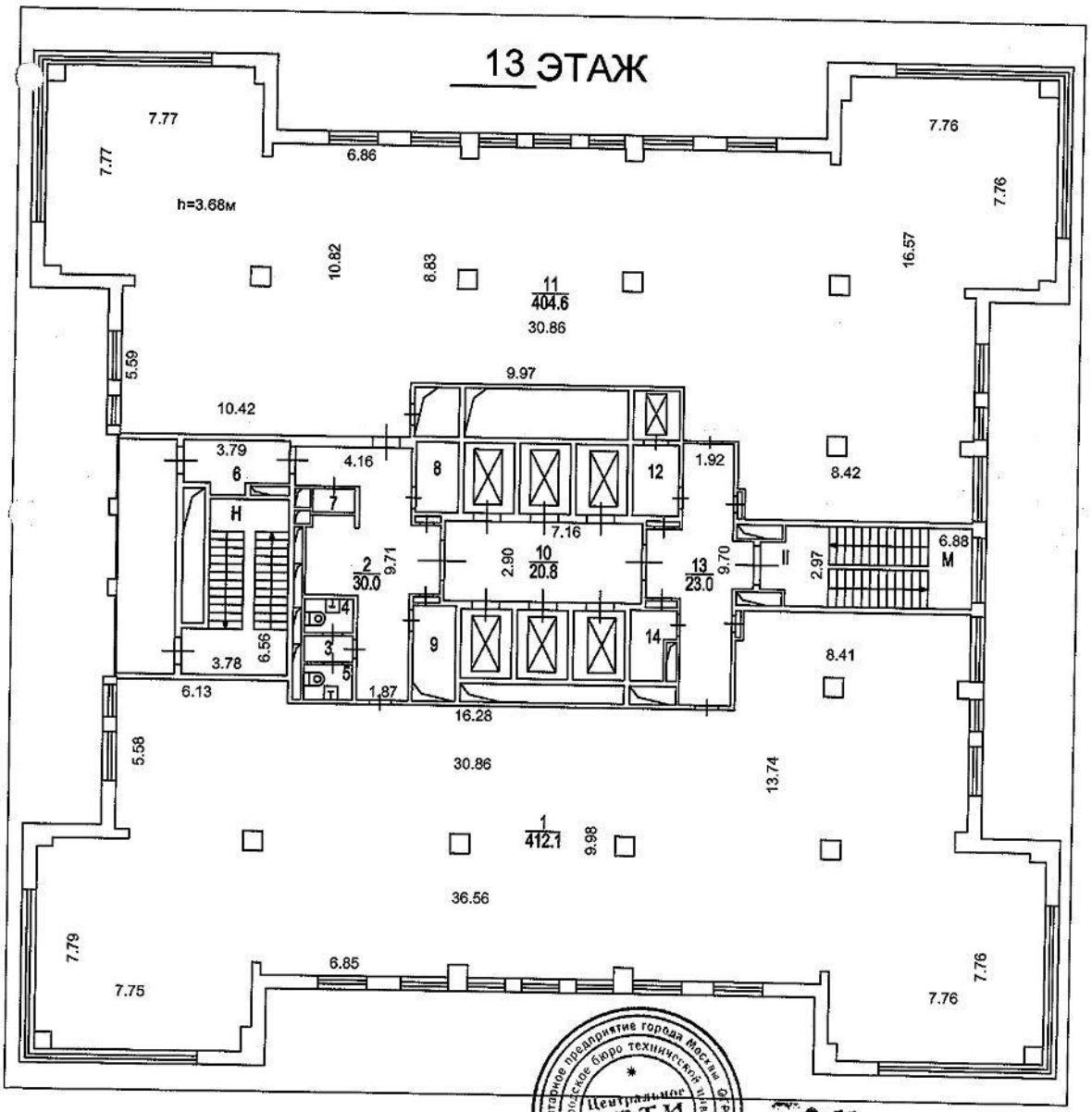
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 24 , всего листов 39

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0023,0026)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ

М. П.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ

(инициалы, фамилия)

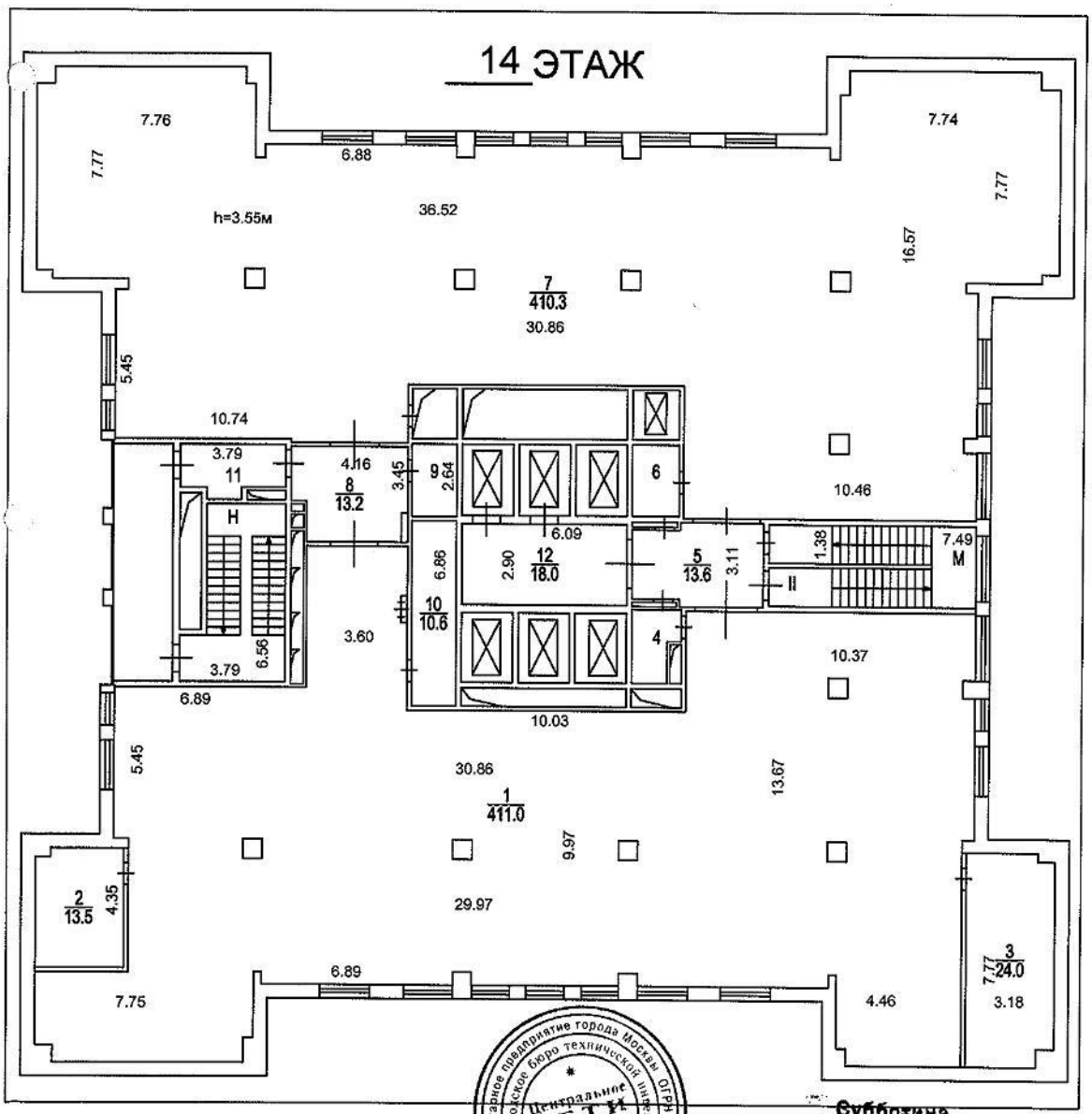
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 25 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0024,0027)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ

М. П. (подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы
Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

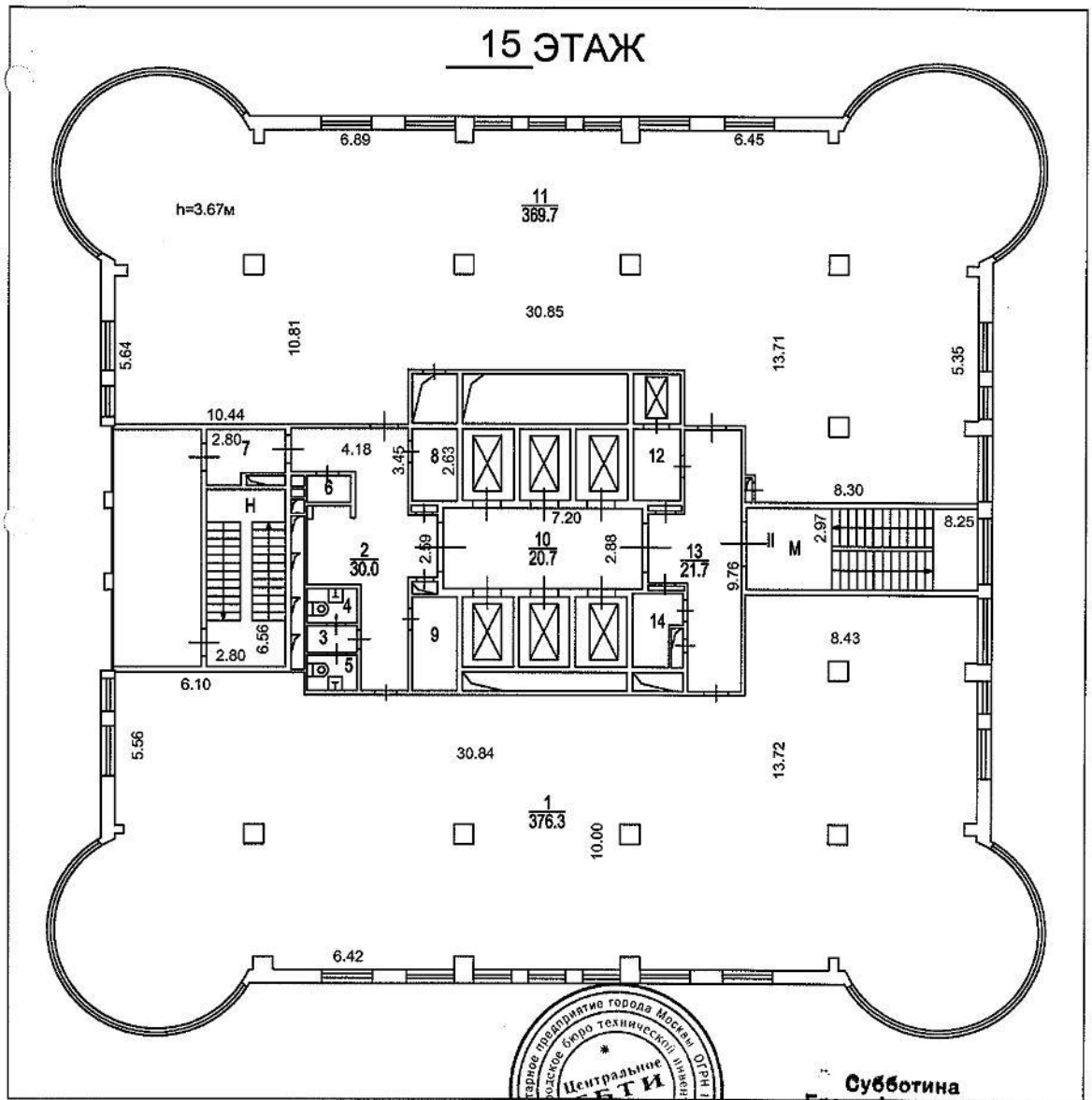
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 26 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0025,0028)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ

М. П.

(подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

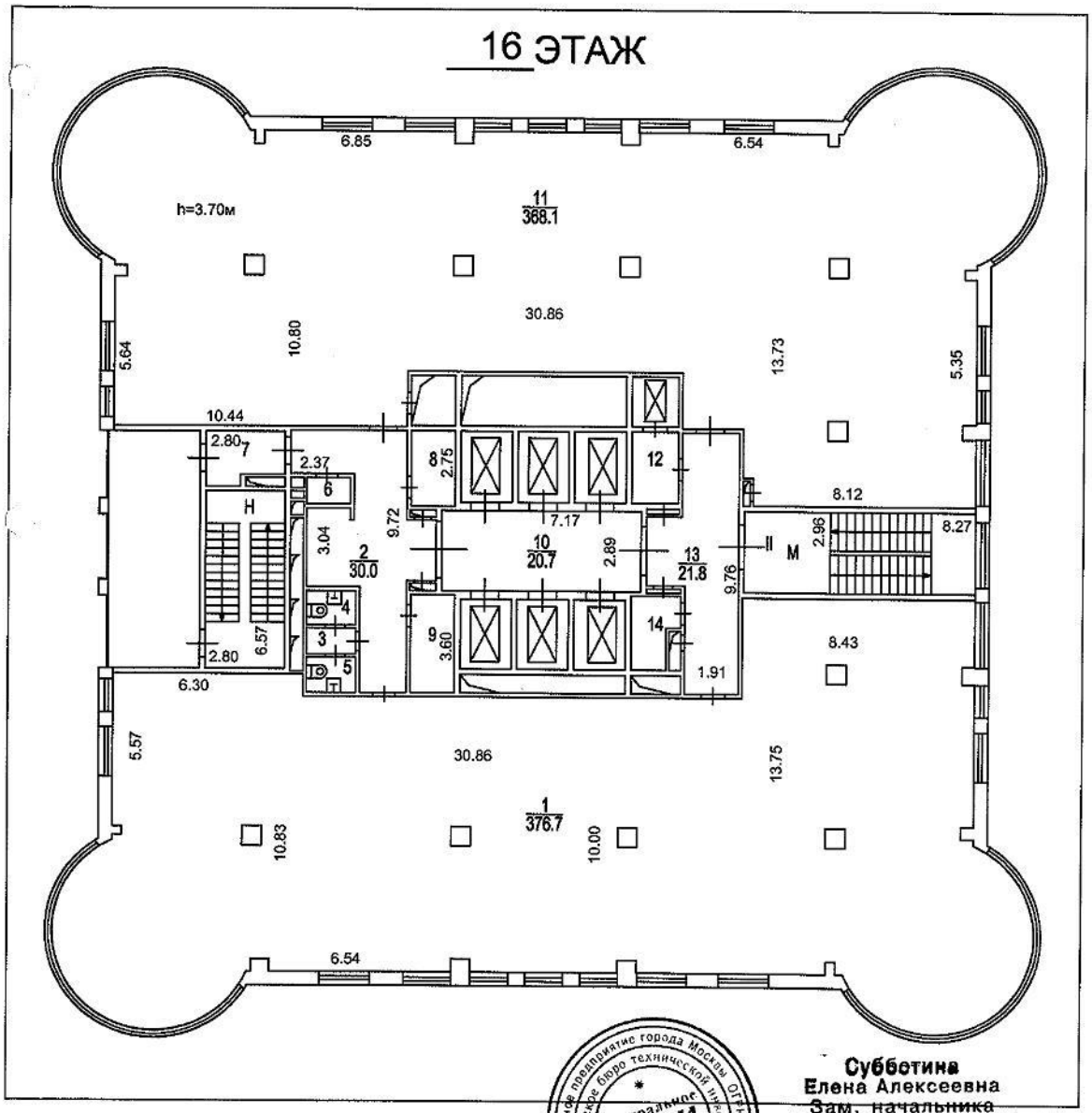
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 27 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0033,0035)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ _____ Н.И.Курочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)

М. П.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

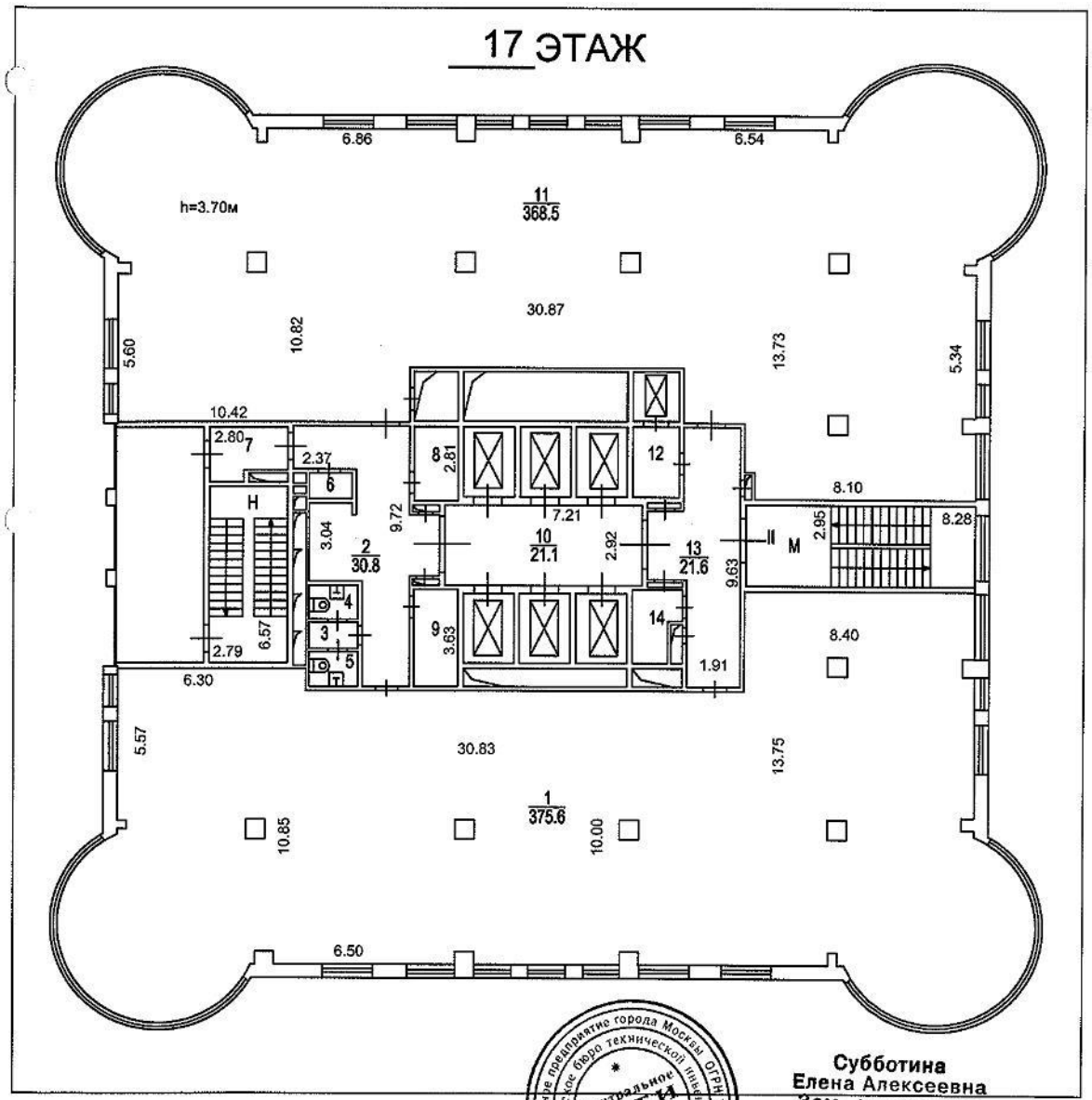
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 28 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0034,0036)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ _____ Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

М. П.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

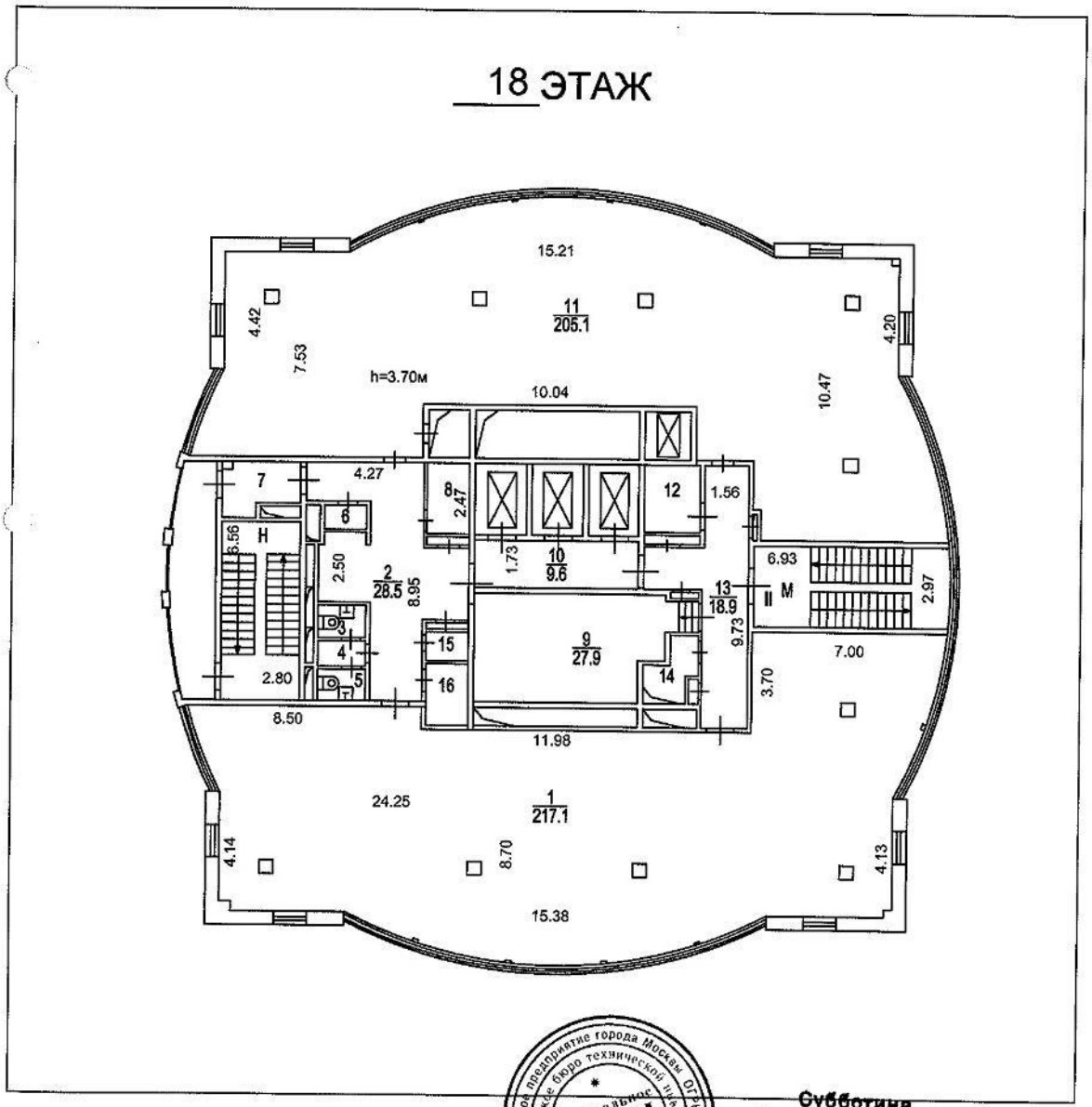
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 29 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0047,0057)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ _____ Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы

М.П. Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

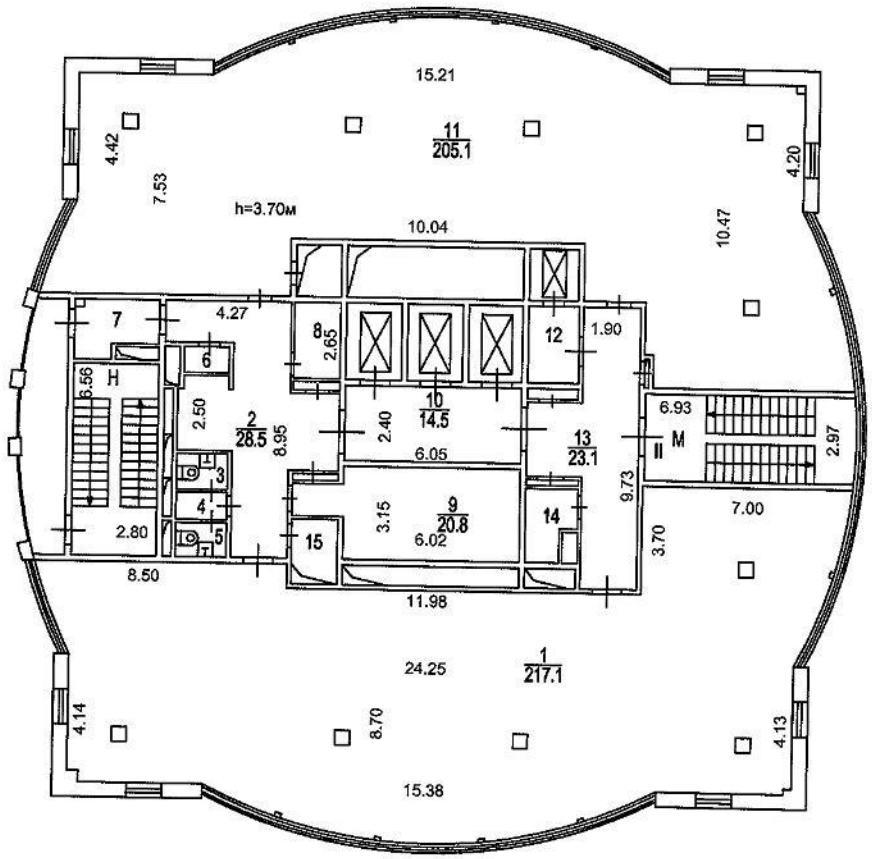
Лист № 30 , всего листов 39

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0048,0058)

План расположения помещения на этаже

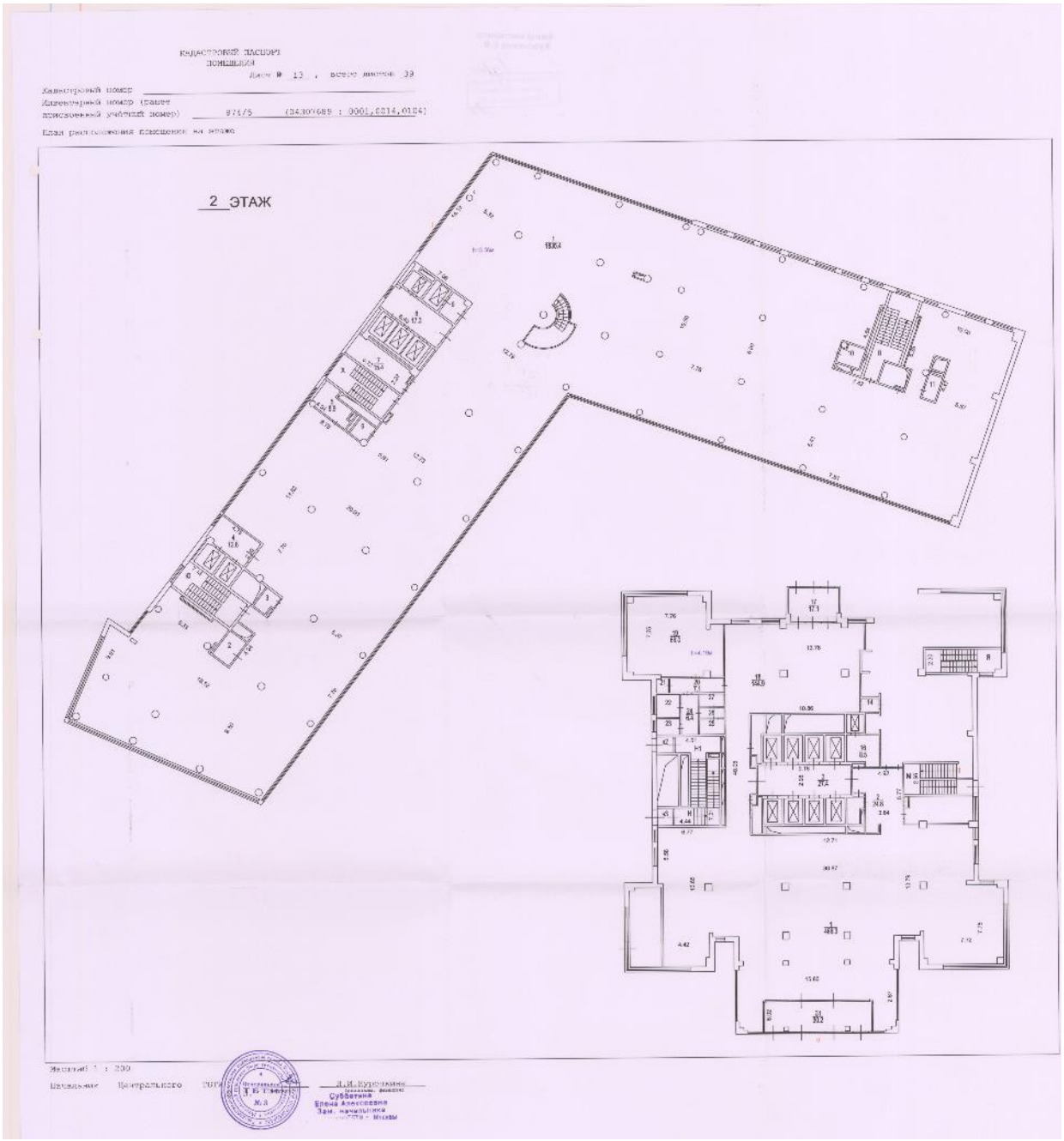
19 ЭТАЖ



Субботина
Елена Алексеевна
им. начальника
г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ М. П. (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)


2 ЭТАЖ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

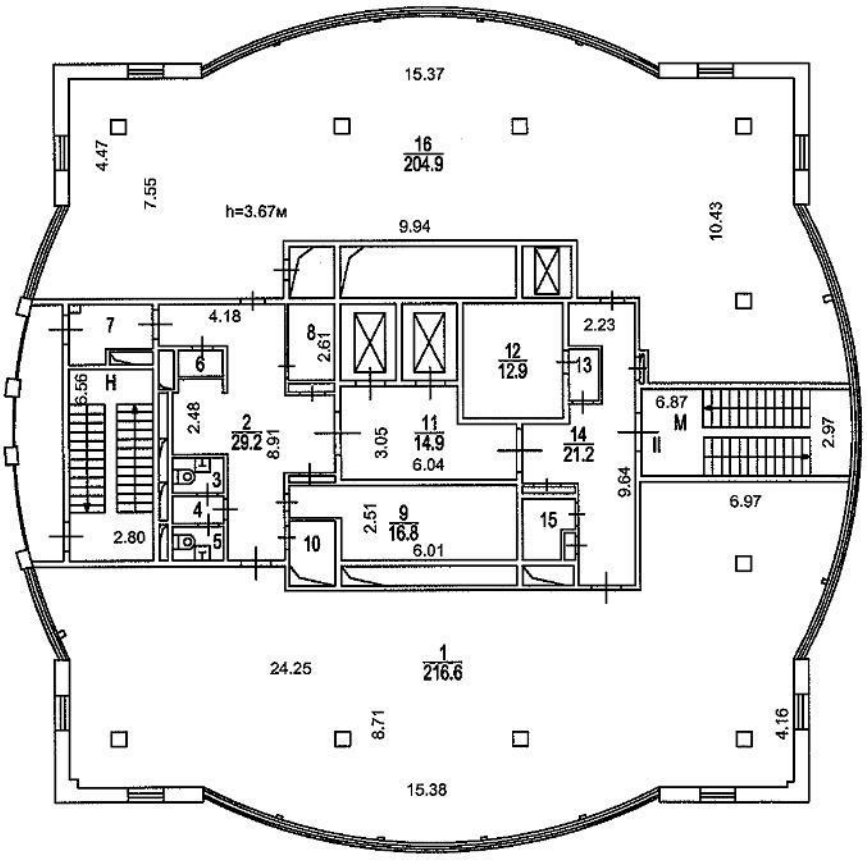
Лист № 31 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0049,0059)

План расположения помещения на этаже

20 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ М.П. _____ Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

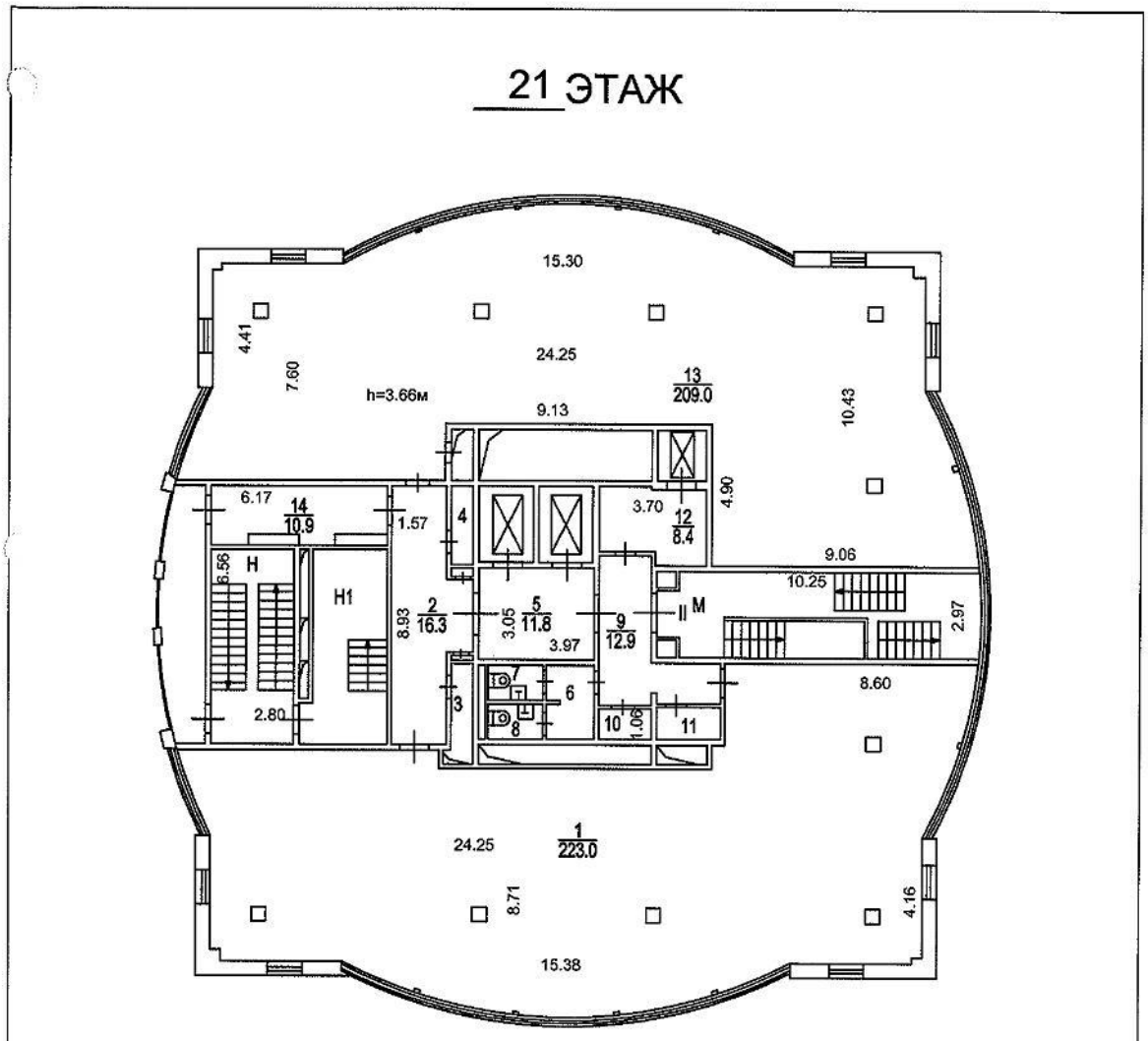
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 32 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0050,0060)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ

М.П.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

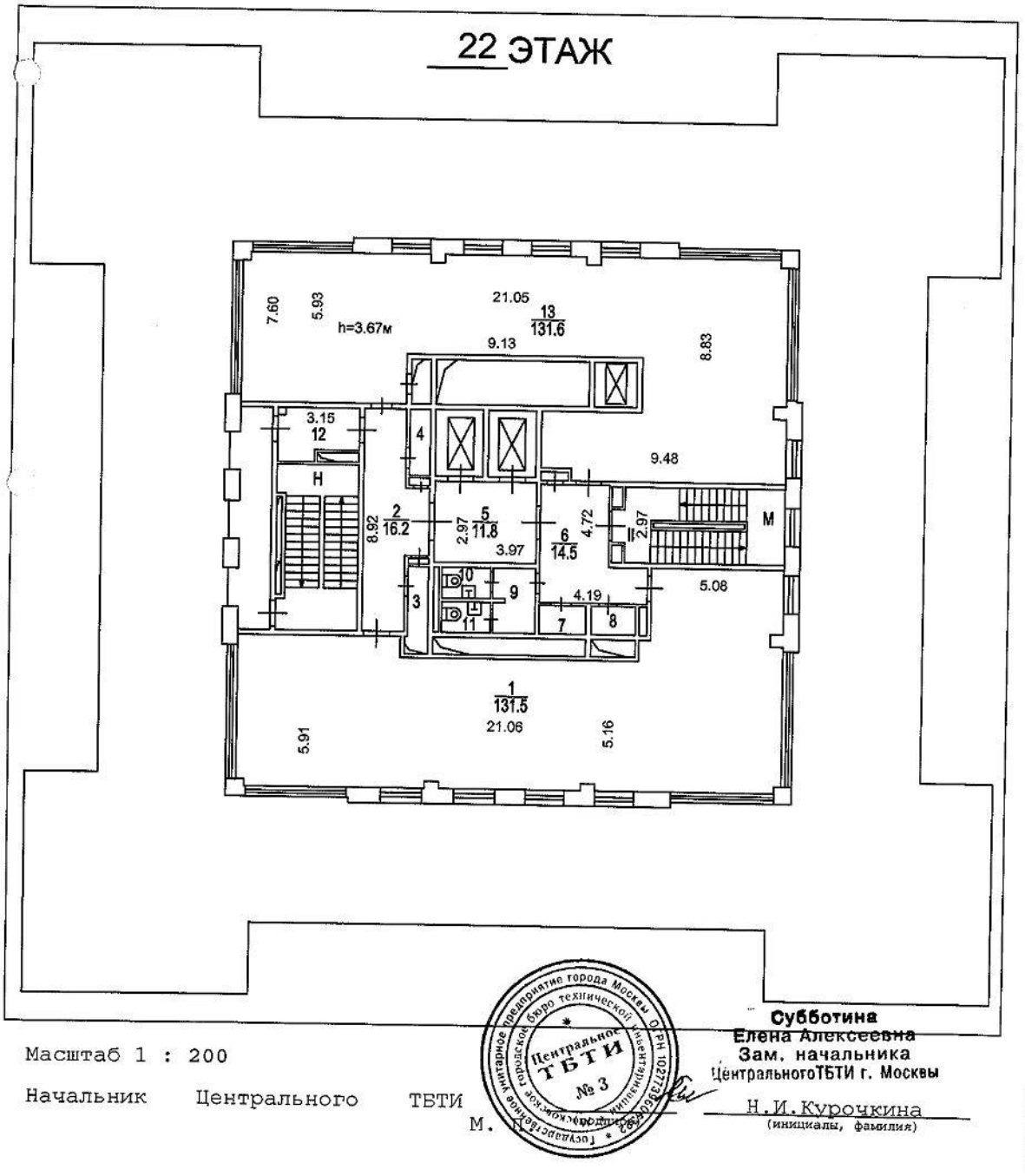
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 33 , всего листов 39

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0051,0061)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ М.П.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

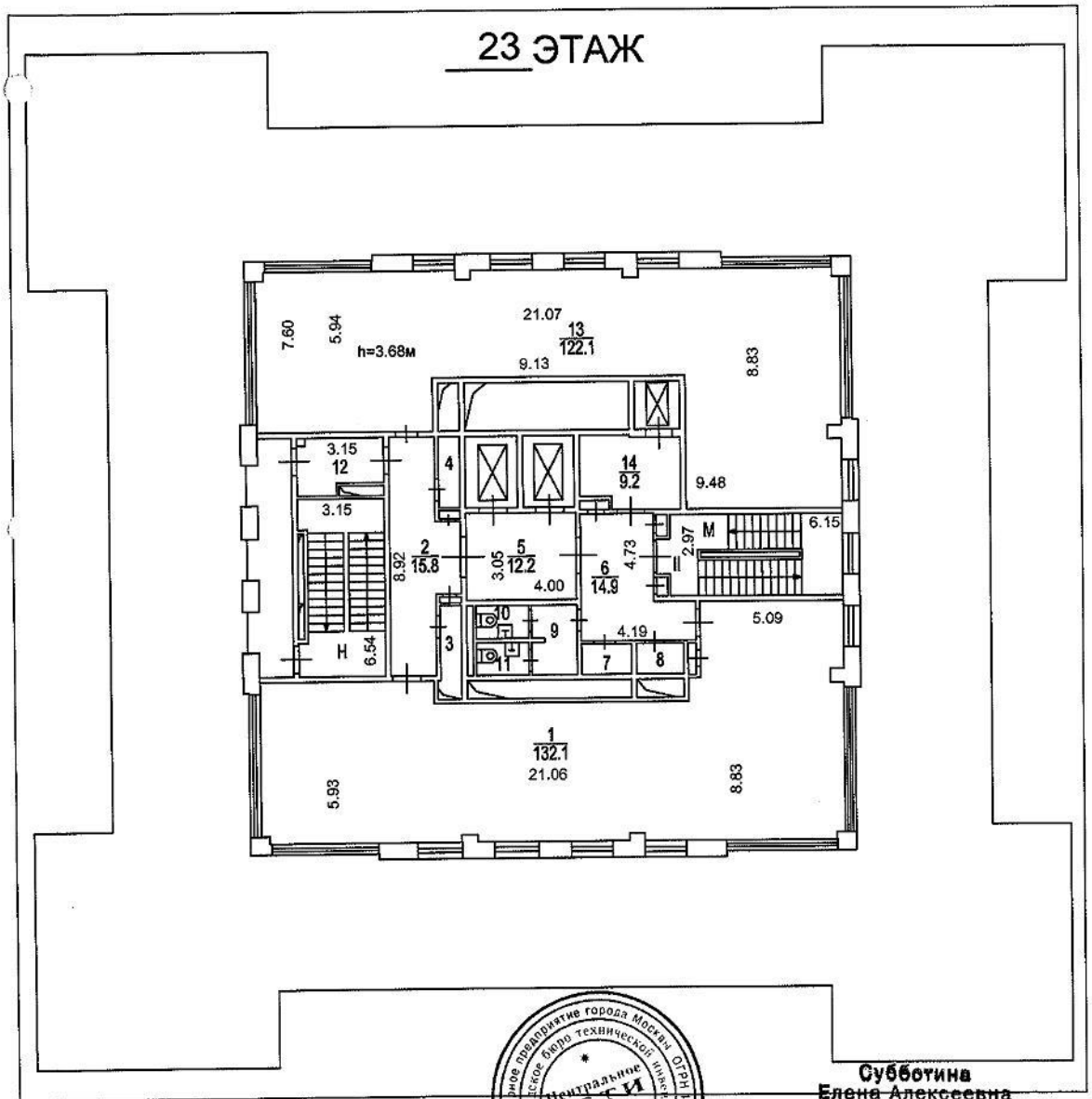
Лист № 34 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0052,0062)

План расположения помещения на этаже

23 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ М. П. (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

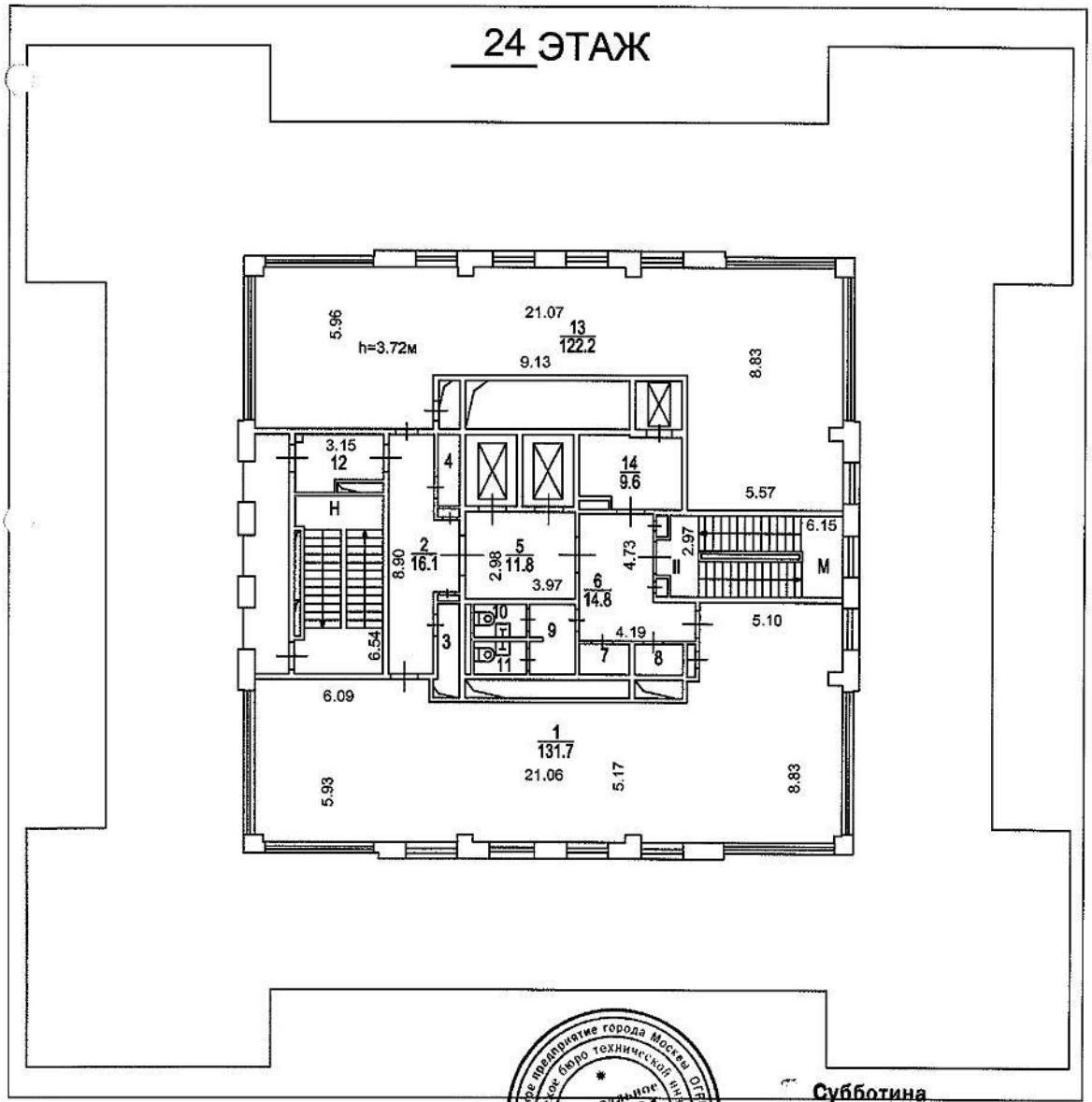
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 35 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0053,0063)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ _____ Субботина Елена Алексеевна
Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы
Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

М. П.

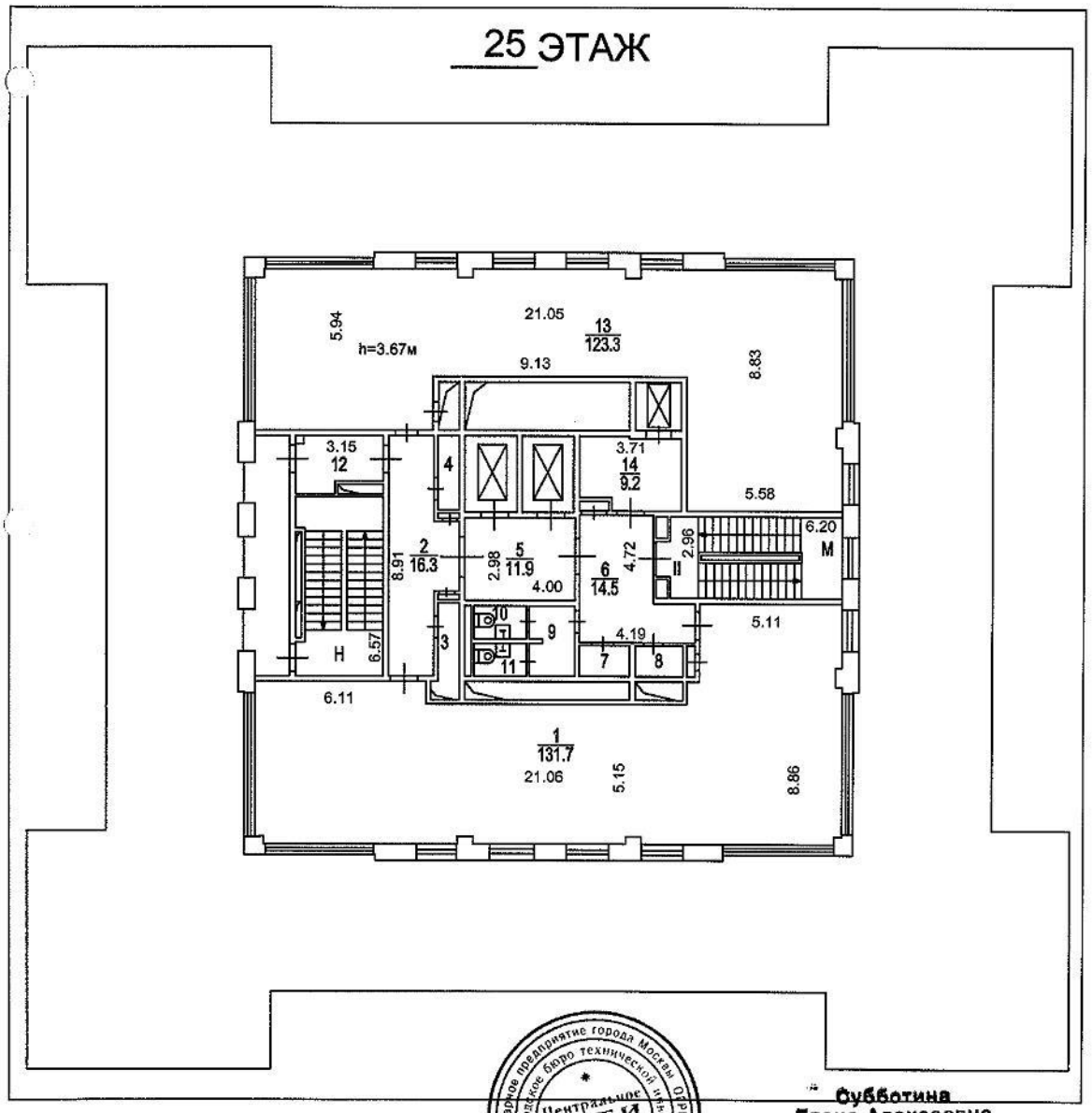
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 36 , всего листов 39

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0054,0064)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ _____ Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы
М.П. (подпись) Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

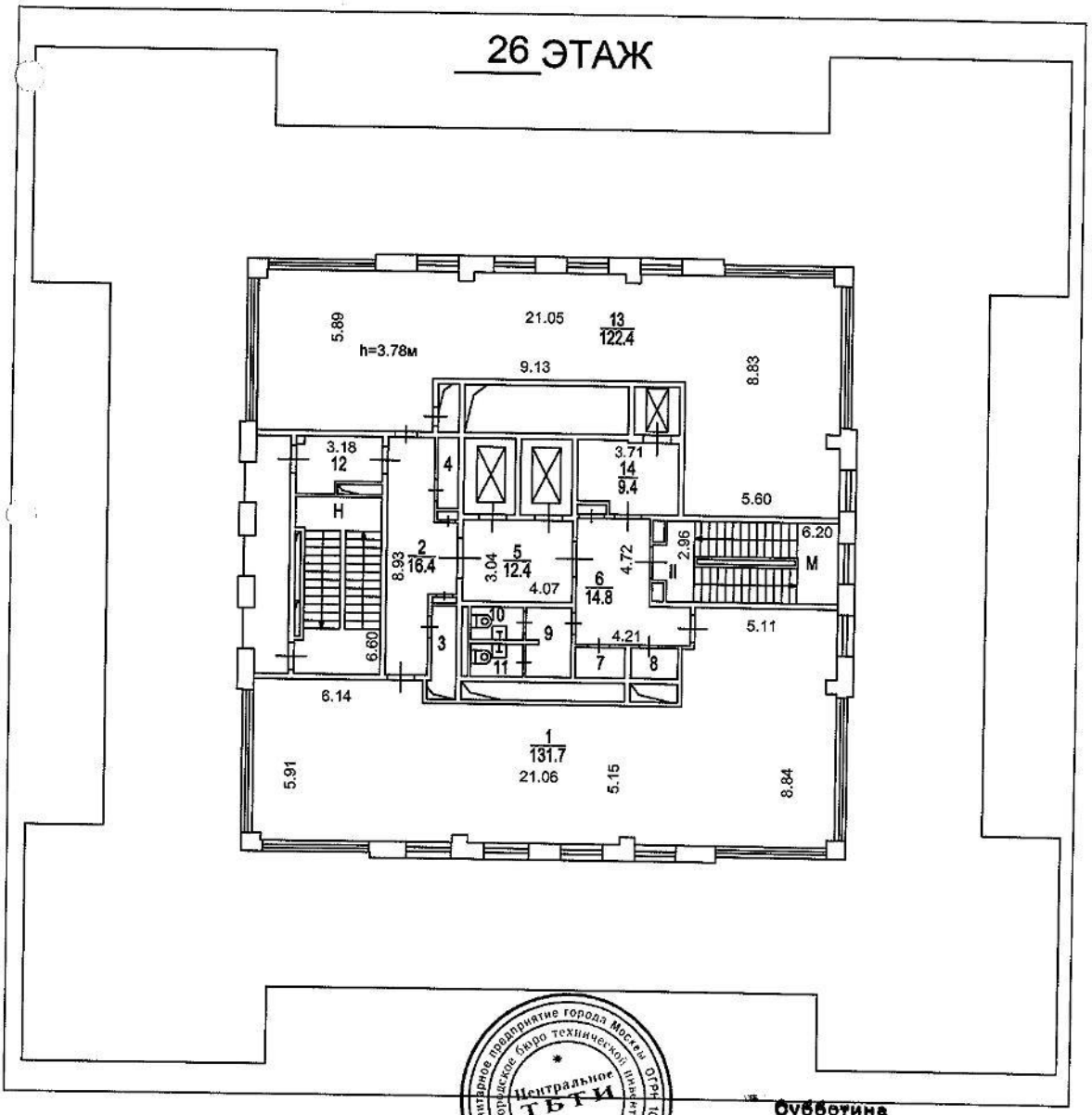
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 37 , всего листов 39

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0055,0065)

План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ М. П.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

(подпись)

Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

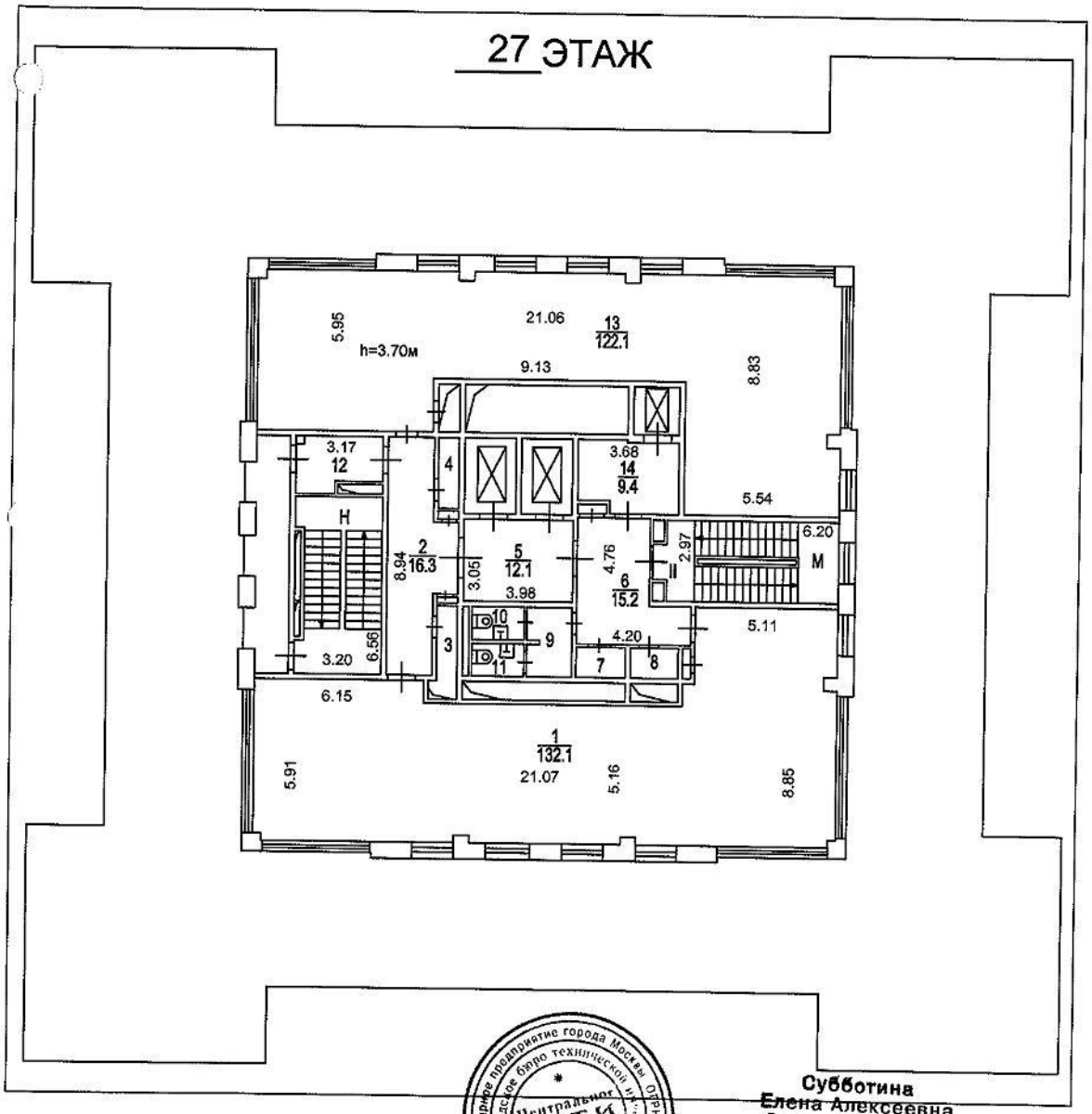
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 38 , всего листов 39

Кадастровый номер

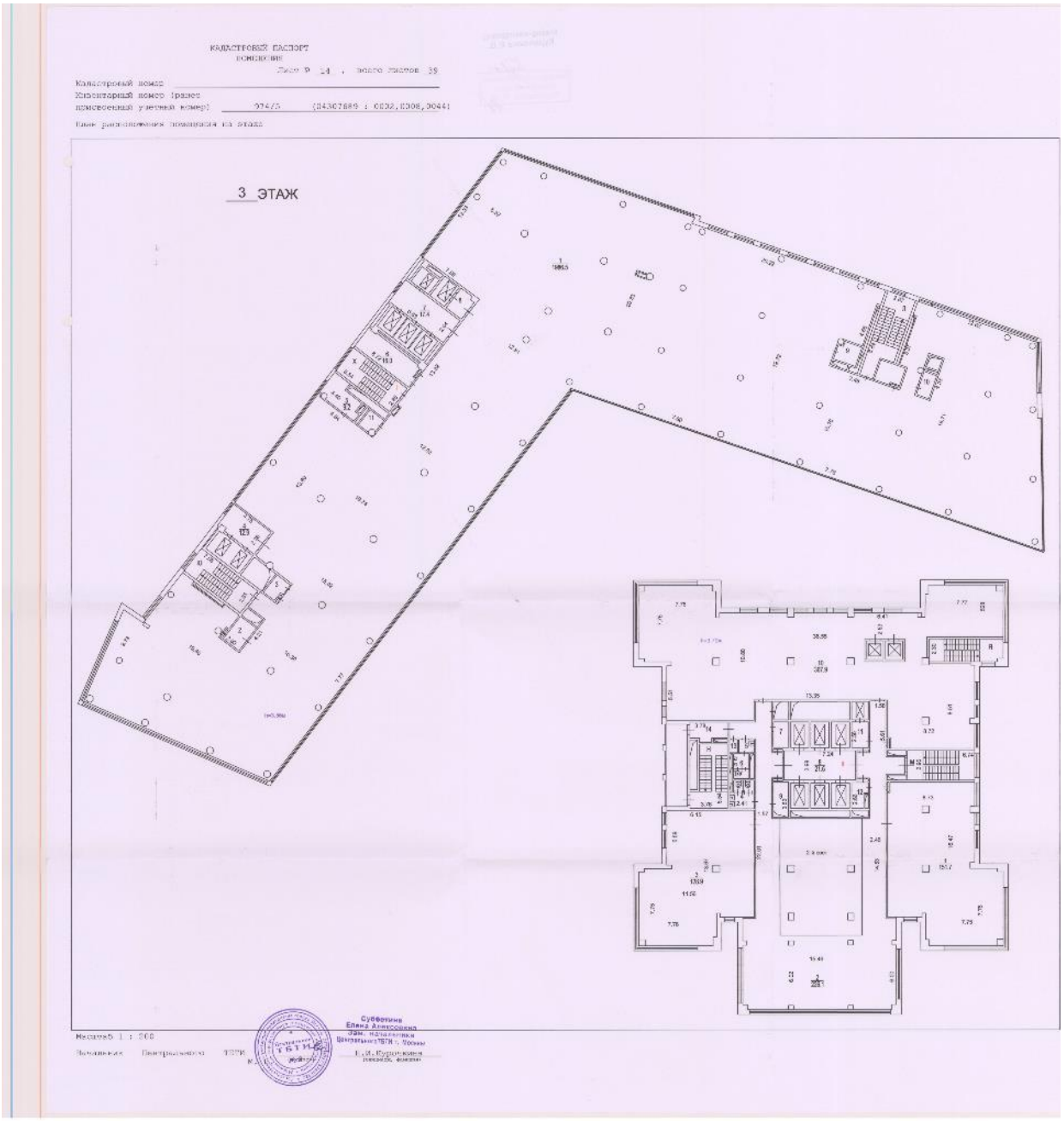
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0056,0066)

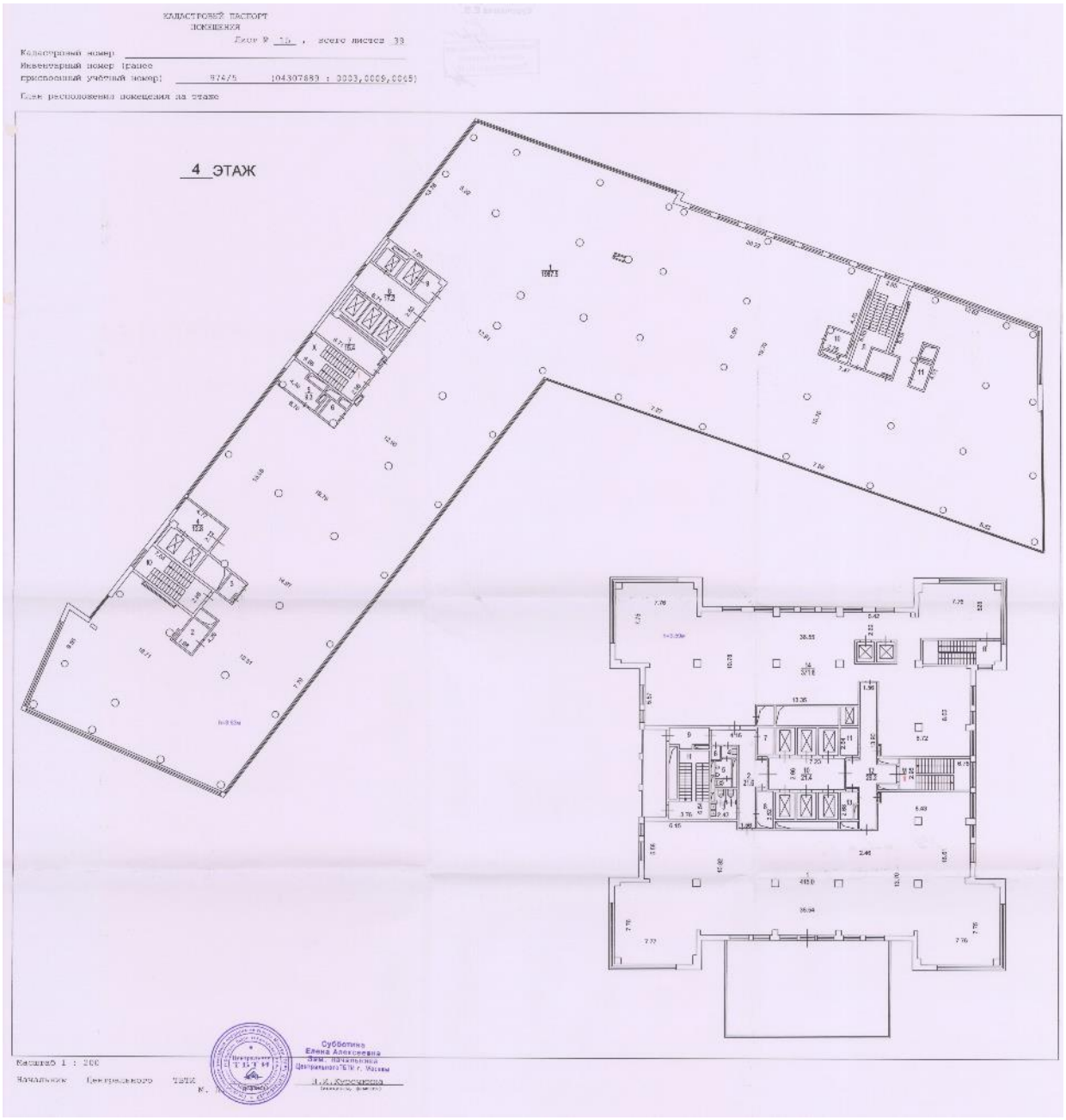
План расположения помещения на этаже

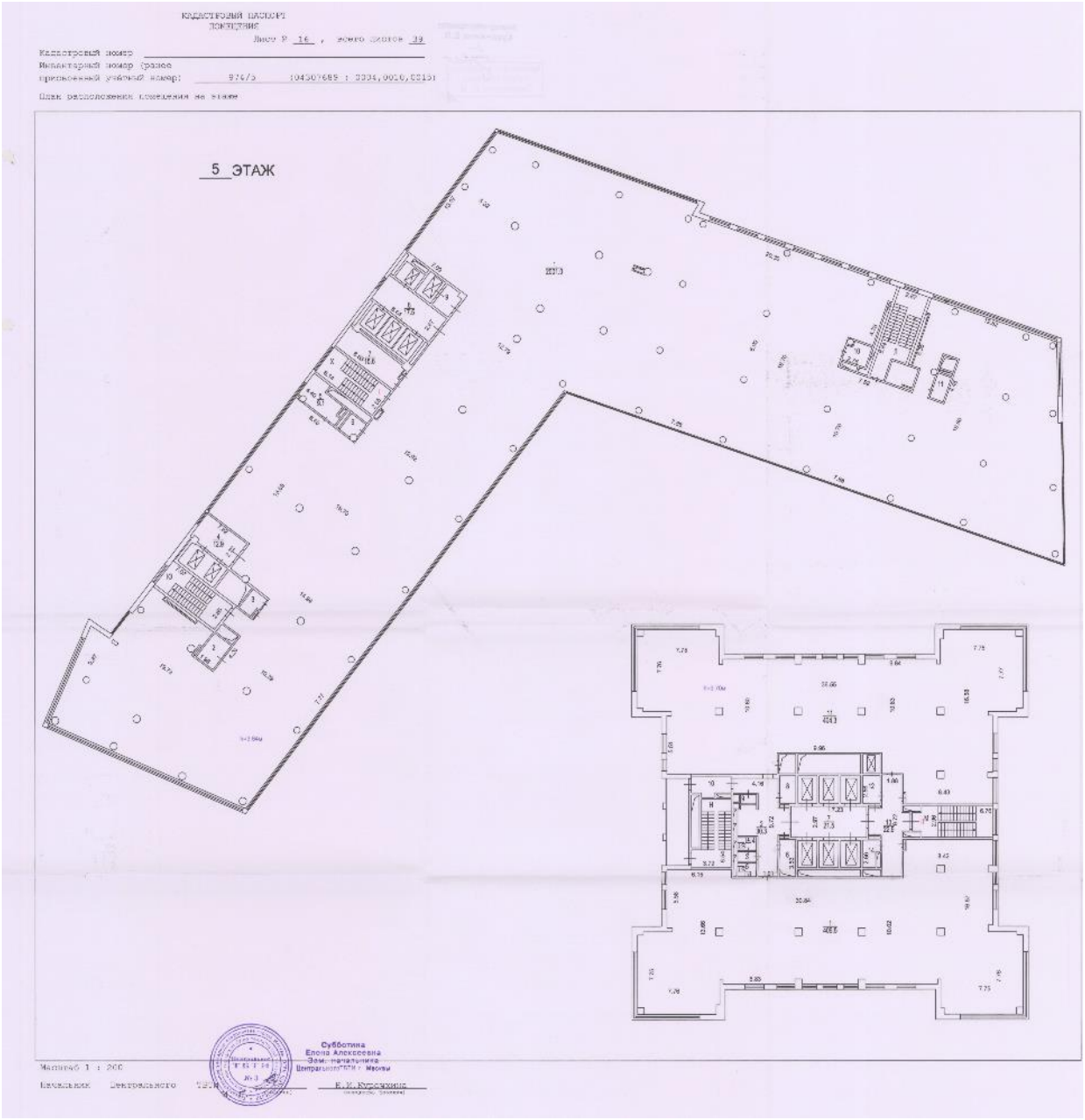


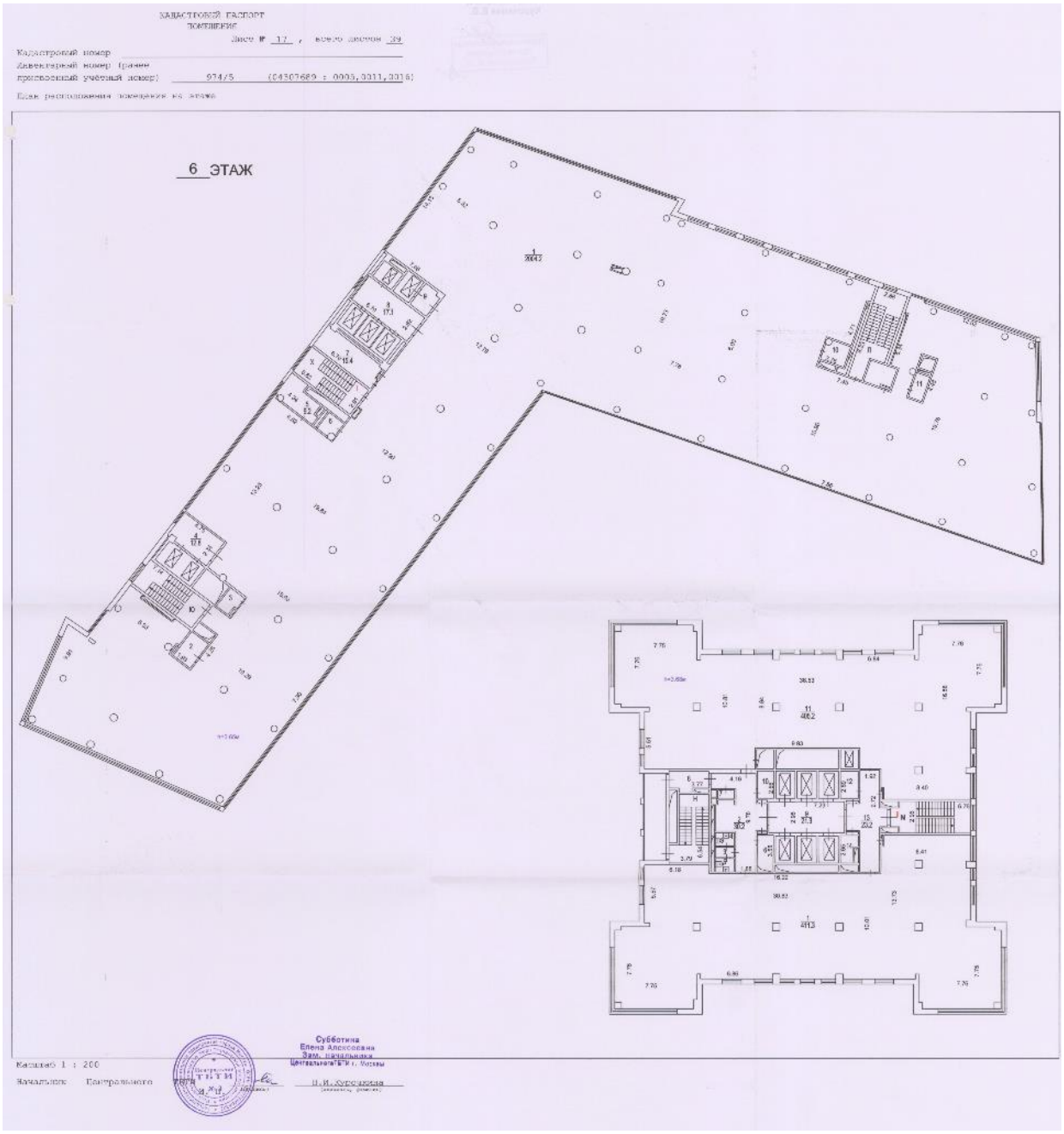
Масштаб 1 : 200

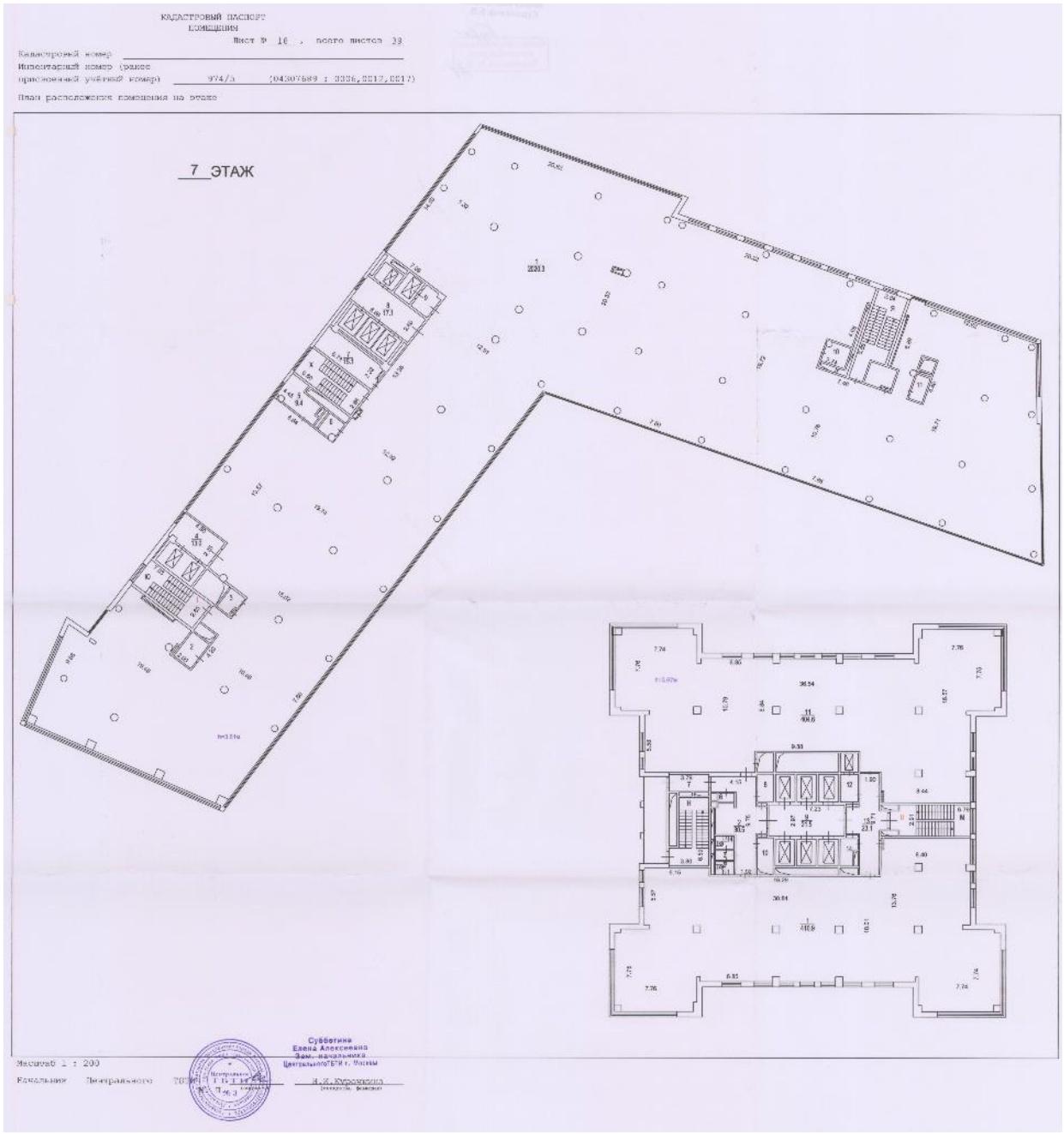
Начальник Центрального ТБТИ (подпись) Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

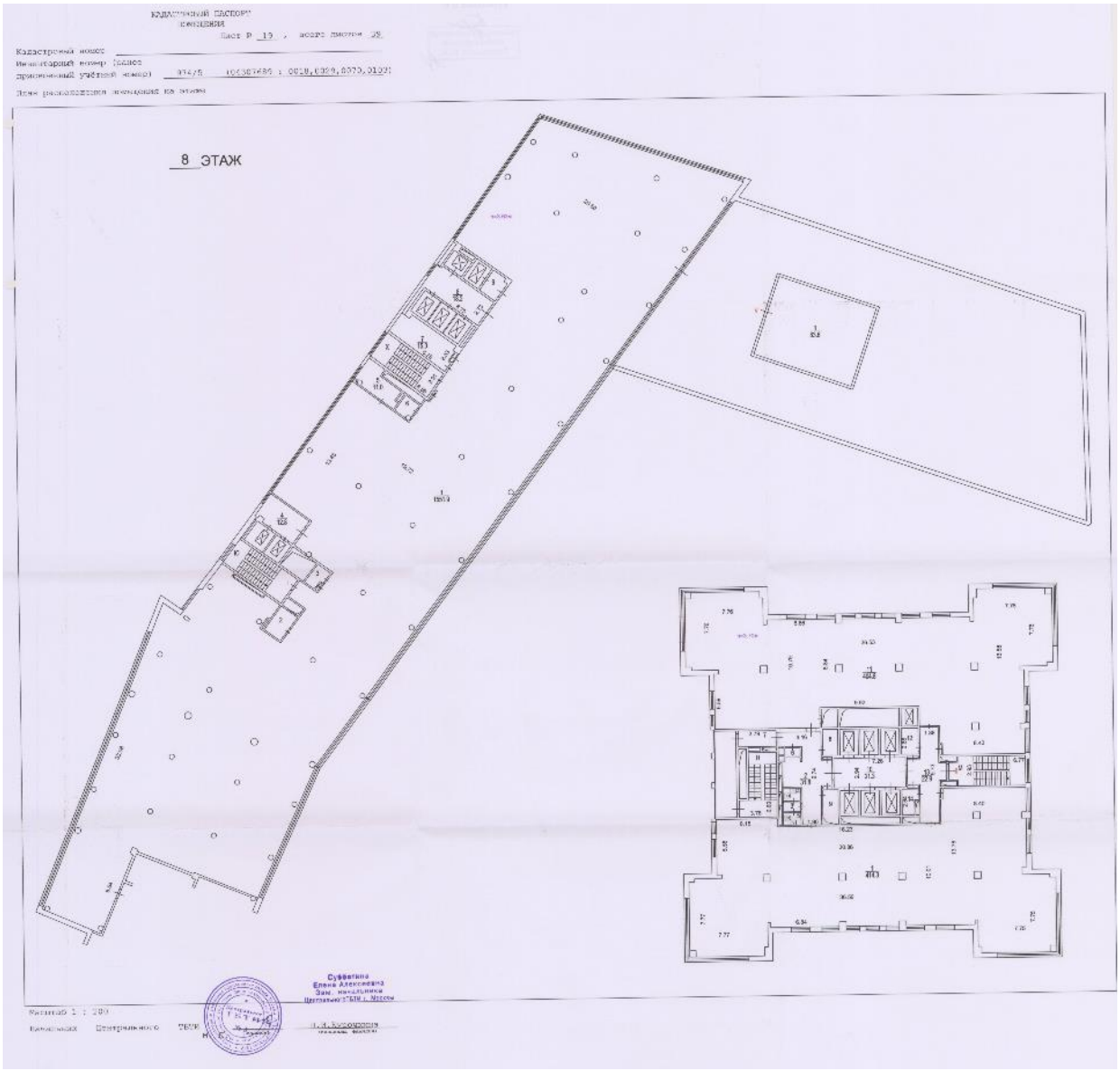

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
Лист 9 14 , всего листов 39
Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 974/5 (24307889 : 0032,0308,0044)
План расположения помещения на этаже
3 ЭТАЖ
Масштаб 1 : 200
Начальник Центрального ТБТИ
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы
Н.И. Куринкина
(инициалы, фамилия)

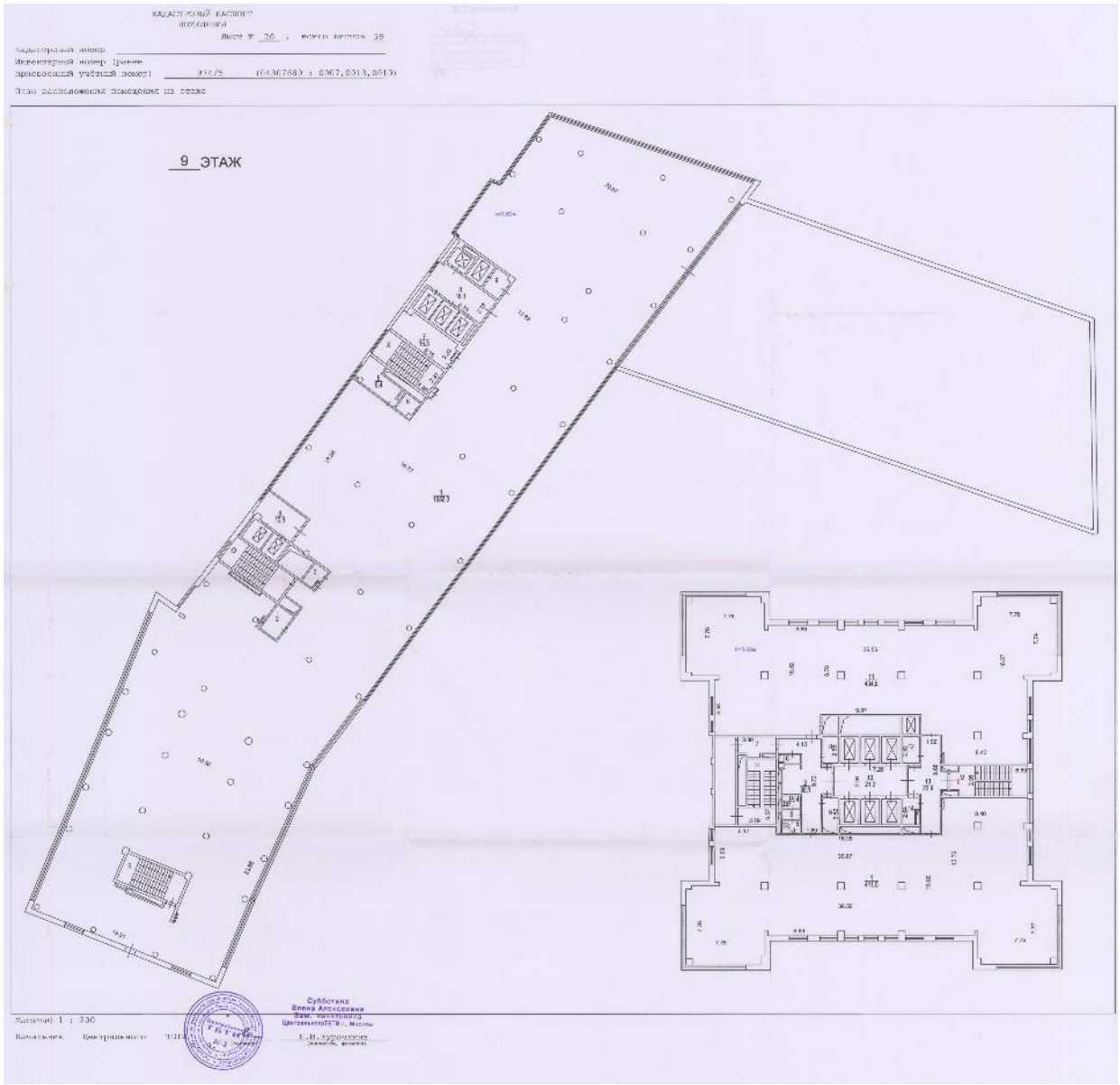

КАДАСТРОВЫЙ ПАСТОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
Кадастровый номер:
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер):
План расположения помещения на этаже
4 ЭТАЖ
Масштаб 1 : 200
Начальник Центрального ТЕТИ


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
Лист № 16 , всего листов 19
Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер): 976/5 (04307685 : 0004,0010,0015)
План расположения помещения на этаже
5 ЭТАЖ
Масштаб 1 : 200
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
Лист № 17 , всего листов 39
Кадастровый номер
Дивекторный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 974/5 (04307689 : 0005,0011,0016)
План расположения помещения на этаже
6 ЭТАЖ
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы
Масштаб 1 : 200
Начальник Центрального ТБТИ
Ц.И. Хурсикова


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
КОМНАТЫ
Лист № 16 , всего листов 38
Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 974/3
План расположения комнаты на этаже
7 ЭТАЖ
Масштаб 1 : 200
Начальник Центрального


8 ЭТАЖ


9 ЭТАЖ

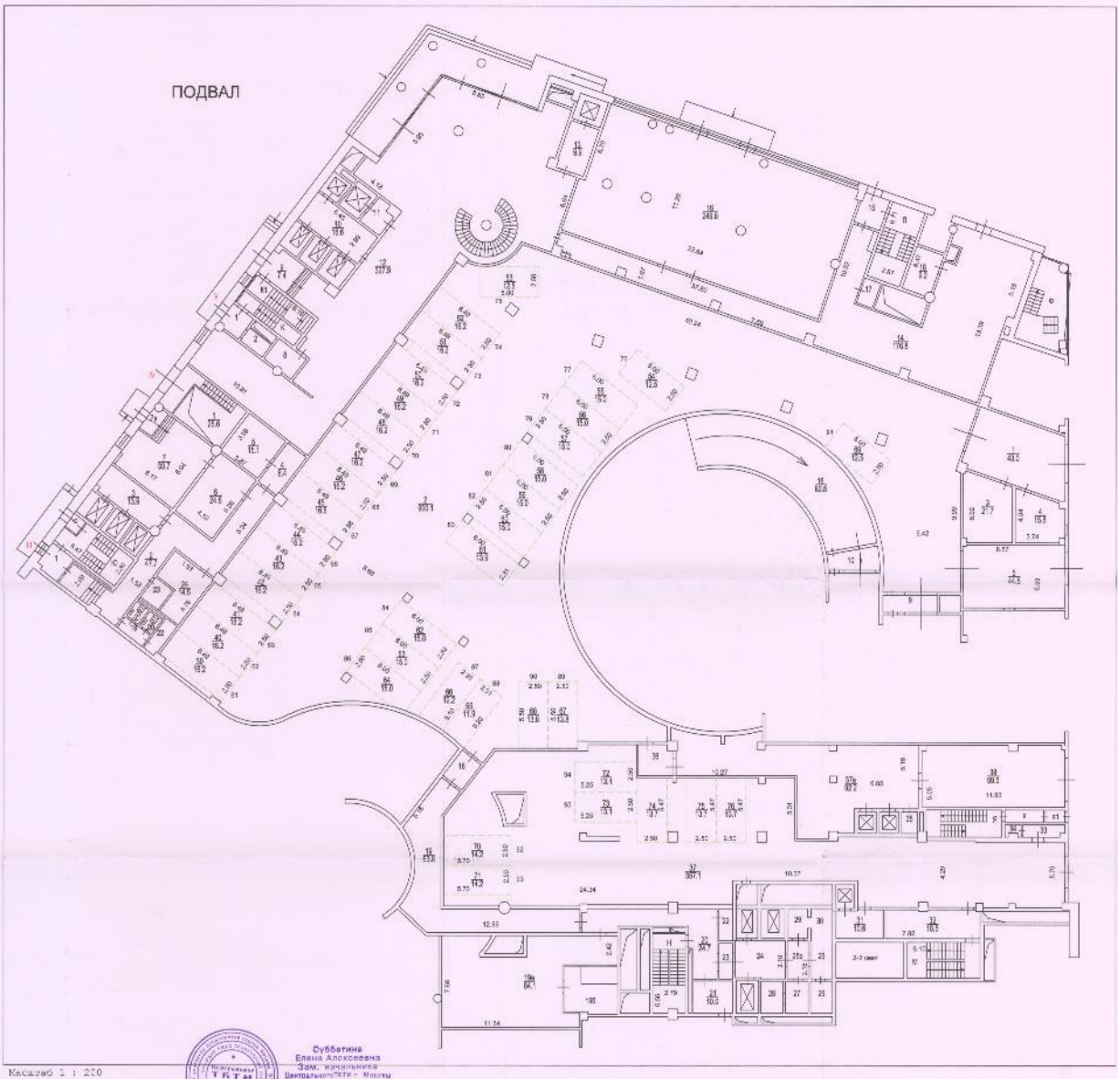
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 11 , всего листов 39

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 37475 (04307689 : 0092-0094,0097,0098,0775-0812)

План расположения помещения на этаже



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ Н.Л. Курскинд
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

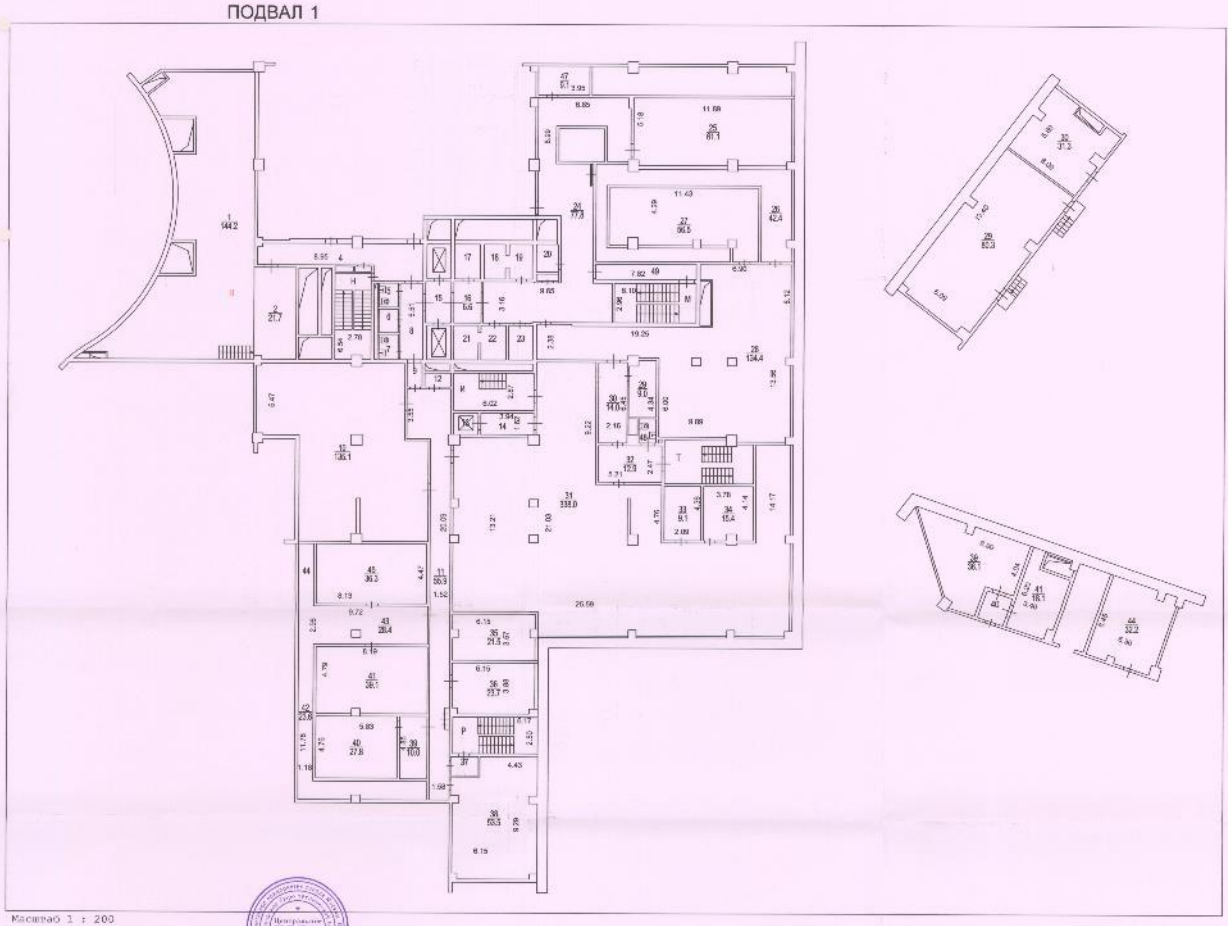
Лист № 10 , всего листов 39

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0073,0074,0075)

План расположения помещения на этаже

ПОДВАЛ 1



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ М.

Д.И.Курочкина
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

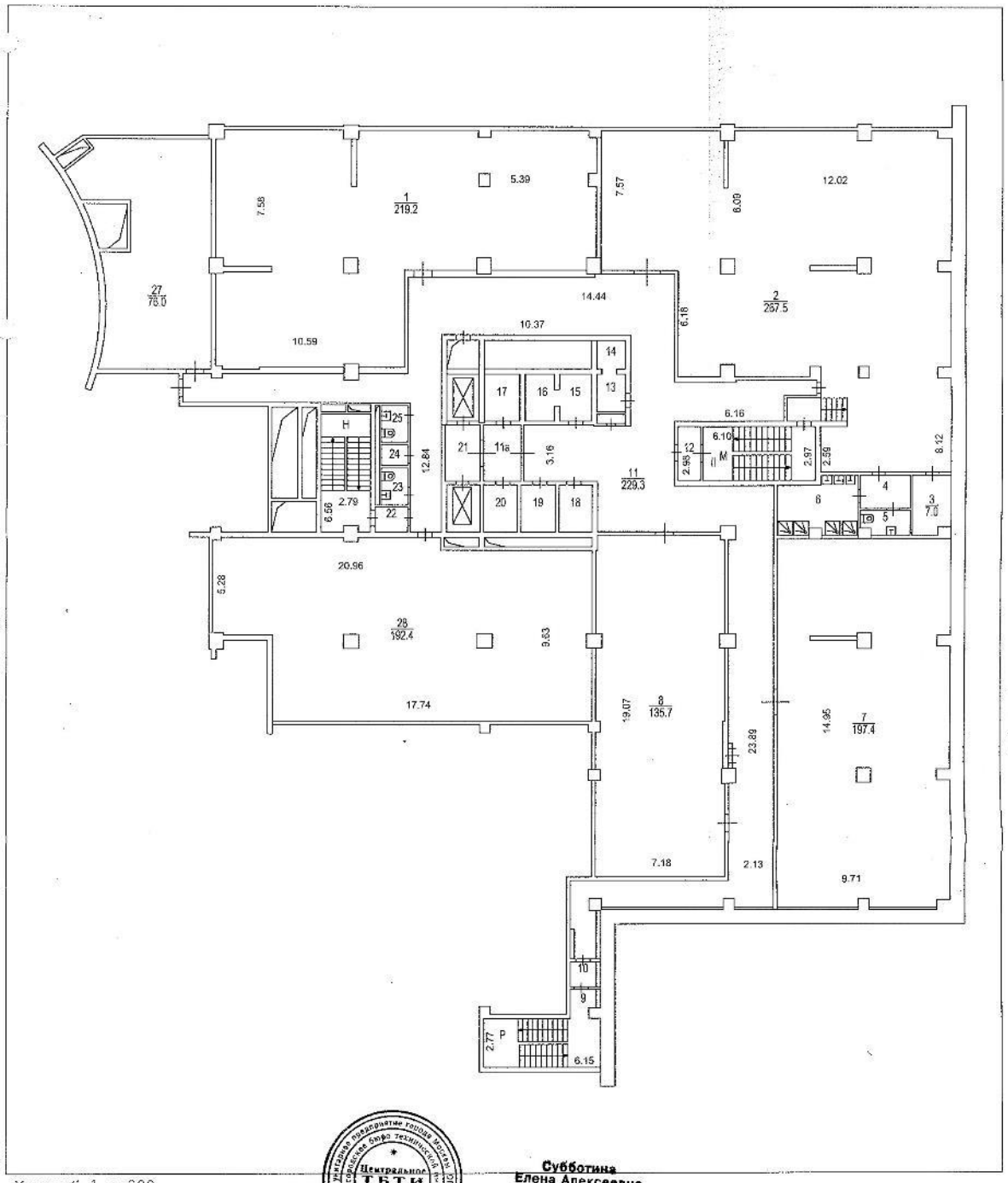
Лист № 9 , всего листов 39

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 974/5 (04307689 : 0082,0083)

План расположения помещения на этаже

ПОДВАЛ 2

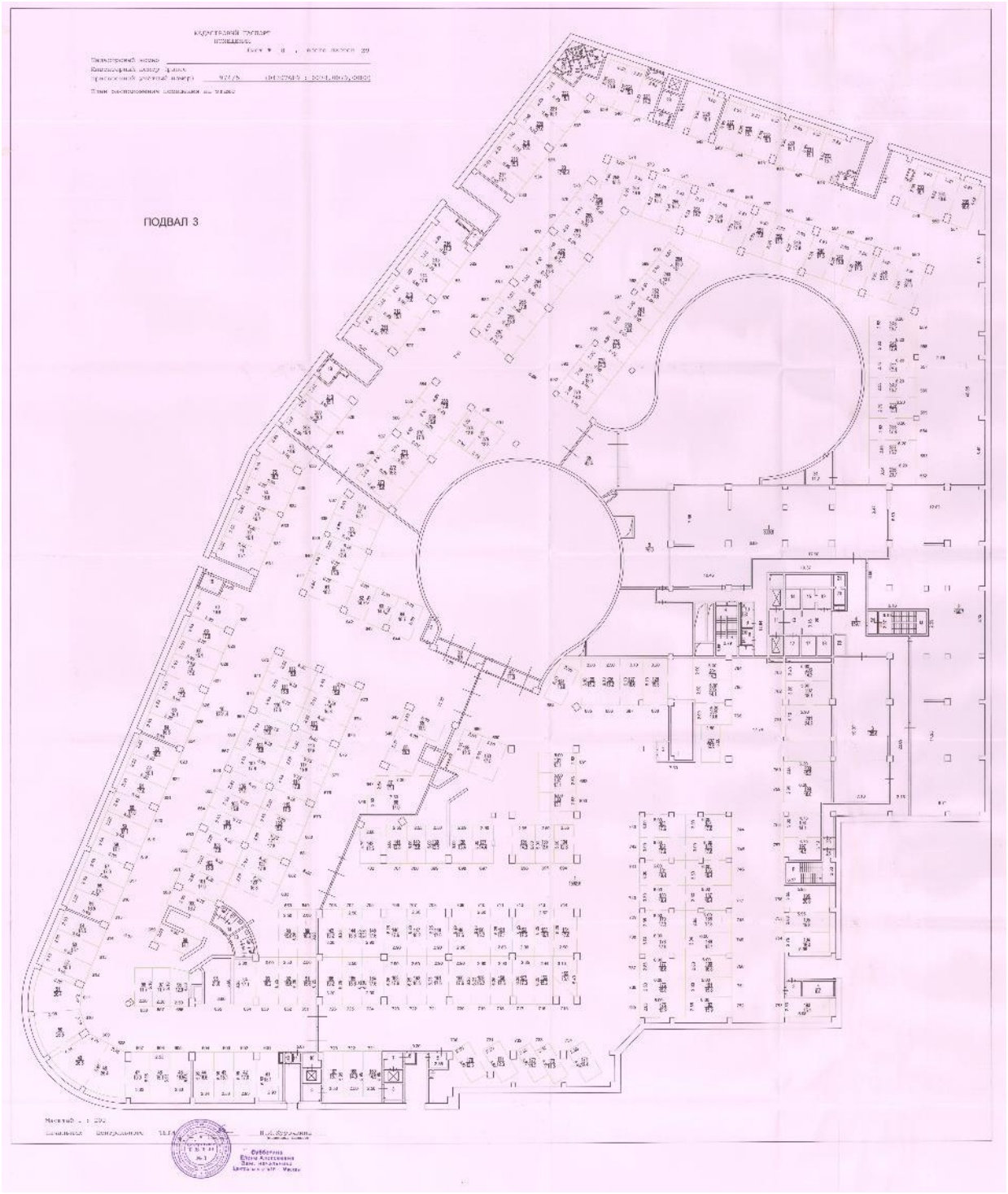


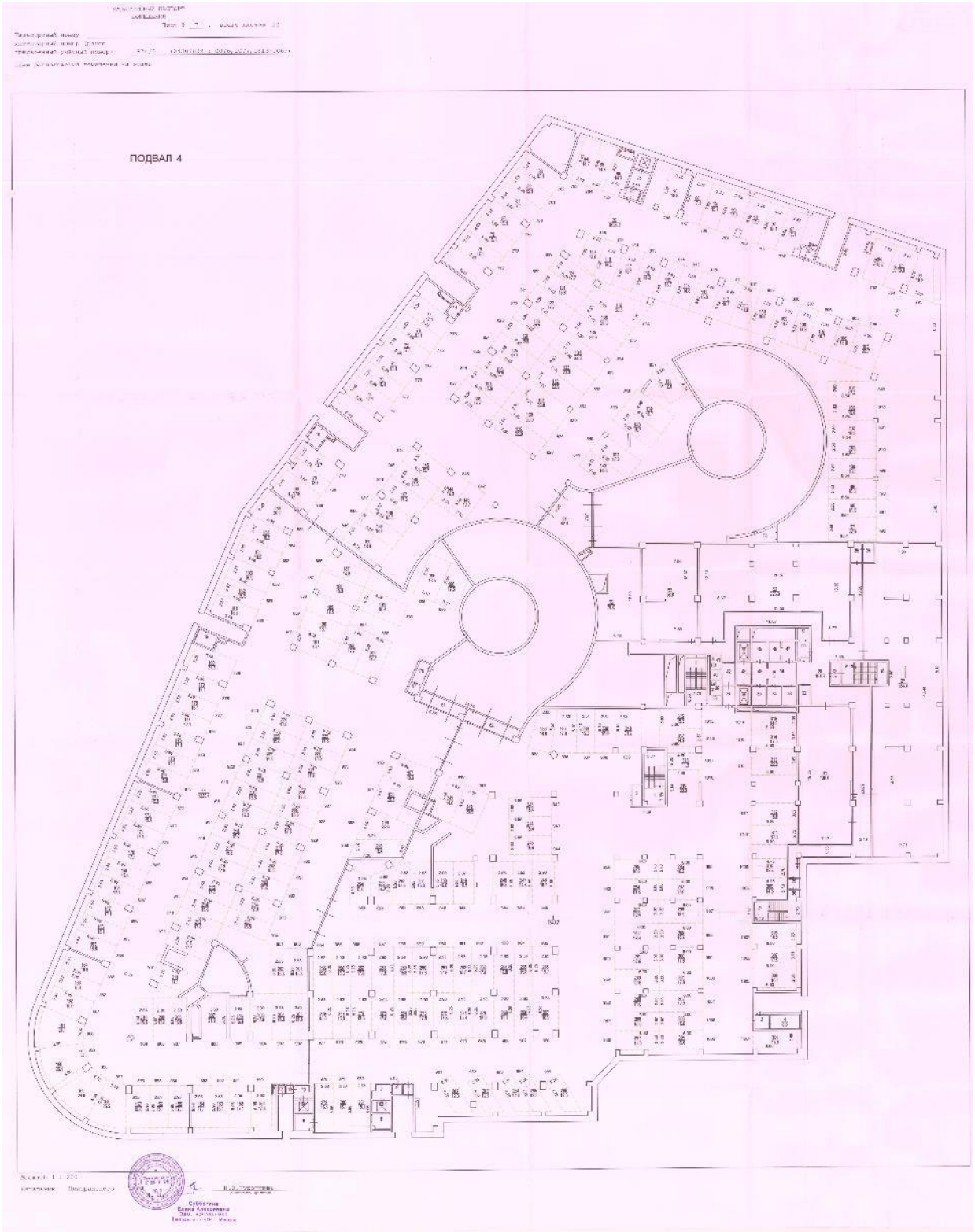
Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального ТБТИ М.

Центральное ТБТИ № 3

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы
(инициалы, фамилия)


ПОДВАЛ 3


ПОДВАЛ 4

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003040
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	Сведения о помещении носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 28.12.2018

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	77:01:0003040:1025	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Подвал № 4, Подвал № 3, Подвал № 2, Подвал № 1, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Этаж № 7, Этаж № 8, Этаж № 9, Этаж № 10, Этаж № 11, Этаж № 12, Этаж № 13, Этаж № 14, Этаж № 15, Этаж № 16, Этаж № 17, Этаж № 18, Этаж № 19, Этаж № 20, Этаж № 21, Этаж № 22, Этаж № 23, Этаж № 24, Этаж № 25, Этаж № 26, Этаж № 27, технический этаж № 0	
3	Общая площадь помещения: 72226.0	
4	Местоположение: Москва, ул Маши Порываевой, д 34	
5	Назначение:	Нежилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	—
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	24763249796.7
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	77:01:0003040:5008
10	Особые отметки: Перечень помещений: Подвал 4: пом.I ком.1-12,14,15,17,17а,18-20,22-26,28-53,56,57,61-64,68, пом.I б/м 768 ком.69, пом.I б/м 769 ком.70, пом.I б/м 770 ком.71, пом.I б/м 771 ком.72, пом.I б/м 772 ком.73, пом.I б/м 773 ком.74, пом.I б/м 774 ком.75, пом.I б/м 775 ком.76, пом.I б/м 776 ком.77, пом.I б/м 777 ком.78, пом.I б/м 778 ком.79, пом.I б/м 779 ком.80, пом.I б/м 780 ком.81, пом.I б/м 781 ком.82, пом.I б/м 782 ком.83, пом.I б/м 783 ком.84, пом.I б/м 784 ком.85, пом.I б/м 785 ком.86, пом.I б/м 786 ком.87, пом.I б/м 787 ком.88, пом.I б/м 788 ком.89, пом.I б/м 789 ком.90, пом.I б/м 790 ком.91, пом.I б/м 791 ком.92, пом.I б/м 792 ком.93, пом.I б/м 793 ком.94, пом.I б/м 794 ком.95, пом.I б/м 795 ком.96, пом.I б/м 796 ком.97, пом.I б/м 797 ком.98, пом.I б/м 798 ком.99, пом.I б/м 799 ком.100, пом.I б/м 800 ком.101, пом.I б/м 801 ком.102, пом.I б/м 802 ком.103, пом.I б/м 803 ком.104, пом.I б/м 804 ком.105, пом.I б/м 805 ком.106, пом.I б/м 806 ком.107, пом.I б/м 807 ком.108, пом.I б/м 808 ком.109, пом.I б/м 809 ком.110, пом.I б/м 810 ком.111, пом.I б/м 811 ком.112, пом.I б/м 812 ком.113, пом.I б/м 813 ком.114, пом.I б/м 814 ком.115, пом.I б/м 815 ком.116, пом.I б/м 816 ком.117, пом.I б/м 817 ком.118, пом.I б/м 818 ком.119, пом.I б/м 819 ком.120, пом.I б/м 820 ком.121, пом.I б/м 821 ком.122, пом.I б/м 822 ком.123, пом.I б/м 823 ком.124, пом.I б/м 824 ком.125, пом.I б/м 825 ком.126, пом.I б/м 826 ком.127, пом.I б/м 827 ком.128, пом.I б/м 828 ком.129, пом.I б/м 829 ком.130, пом.I б/м 830 ком.131, пом.I б/м 831 ком.132, пом.I б/м 832 ком.133, пом.I б/м 833 ком.134, пом.I б/м 834 ком.135, пом.I б/м 835 ком.136, пом.I б/м 836 ком.137, пом.I б/м 837 ком.138, пом.I б/м 838 ком.139, пом.I б/м 839 ком.140, пом.I б/м 840 ком.141, пом.I б/м 841 ком.142, пом.I б/м 842 ком.143, пом.I б/м 843 ком.144, пом.I б/м 844 ком.145, пом.I б/м 845 ком.146, пом.I б/м 846 ком.147, пом.I б/м 847 ком.148, пом.I б/м 848 ком.149, пом.I б/м 849 ком.150, пом.I б/м 850 ком.151, пом.I б/м 851 ком.152, пом.I б/м 852 ком.153, пом.I б/м 853 ком.154, пом.I б/м 854 ком.155, пом.I б/м 855 ком.156, пом.I б/м 856 ком.157, пом.I	

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	93

б/м 857 ком.158, пом.I б/м 858 ком.159, пом.I б/м 859 ком.160, пом.I б/м 860 ком.161, пом.I б/м 861 ком.162, пом.I б/м 862 ком.163, пом.I б/м 863 ком.164, пом.I б/м 864 ком.165, пом.I б/м 865 ком.166, пом.I б/м 866 ком.167, пом.I б/м 867 ком.168, пом.I б/м 868 ком.169, пом.I б/м 869 ком.170, пом.I б/м 870 ком.171, пом.I б/м 871 ком.172, пом.I б/м 872 ком.173, пом.I б/м 873 ком.174, пом.I б/м 874 ком.175, пом.I б/м 875 ком.176, пом.I б/м 876 ком.177, пом.I б/м 877 ком.178, пом.I б/м 878 ком.179, пом.I б/м 879 ком.180, пом.I б/м 880 ком.181, пом.I б/м 881 ком.182, пом.I б/м 882 ком.183, пом.I б/м 883 ком.184, пом.I б/м 884 ком.185, пом.I б/м 885 ком.186, пом.I б/м 886 ком.187, пом.I б/м 887 ком.188, пом.I б/м 888 ком.189, пом.I б/м 889 ком.190, пом.I б/м 890 ком.191, пом.I б/м 891 ком.192, пом.I б/м 892 ком.193, пом.I б/м 893 ком.194, пом.I б/м 894 ком.195, пом.I б/м 895 ком.196, пом.I б/м 896 ком.197, пом.I б/м 897 ком.198, пом.I б/м 898 ком.199, пом.I б/м 899 ком.200, пом.I б/м 900 ком.201, пом.I б/м 901 ком.202, пом.I б/м 902 ком.203, пом.I б/м 903 ком.204, пом.I б/м 904 ком.205, пом.I б/м 905 ком.206, пом.I б/м 906 ком.207, пом.I б/м 907 ком.208, пом.I б/м 908 ком.209, пом.I б/м 909 ком.210, пом.I б/м 910 ком.211, пом.I б/м 911 ком.212, пом.I б/м 912 ком.213, пом.I б/м 913 ком.214, пом.I б/м 914 ком.215, пом.I б/м 915 ком.216, пом.I б/м 916 ком.217, пом.I б/м 917 ком.218, пом.I б/м 918 ком.219, пом.I б/м 919 ком.220, пом.I б/м 920 ком.221, пом.I б/м 921 ком.222, пом.I б/м 922 ком.223, пом.I б/м 923 ком.224, пом.I б/м 924 ком.225, пом.I б/м 925 ком.226, пом.I б/м 926 ком.227, пом.I б/м 927 ком.228, пом.I б/м 928 ком.229, пом.I б/м 929 ком.230, пом.I б/м 930 ком.231, пом.I б/м 931 ком.232, пом.I б/м 932 ком.233,пом.I б/м 933 ком.234, пом.I б/м 934 ком.235, пом.I б/м 935 ком.236, пом.I б/м 936 ком.237, пом.I б/м 937 ком.238, пом.I б/м 938 ком.239, пом.I б/м 939 ком.240, пом.I б/м 940 ком.241, пом.I б/м 941 ком.242, пом.I б/м 942 ком.243, пом.I б/м 943 ком.244, пом.I б/м 944 ком.245, пом.I б/м 945 ком.246, пом.I б/м 946 ком.247, пом.I б/м 947 ком.248, пом.I б/м 948 ком.249, пом.I б/м 949 ком.250, пом.I б/м 950 ком.251, пом.I б/м 951 ком.252, пом.I б/м 952 ком.253, пом.I б/м 953 ком.254, пом.I б/м 954 ком.255, пом.I б/м 955 ком.256, пом.I б/м 956 ком.257, пом.I б/м 957 ком.258, пом.I б/м 958 ком.259, пом.I б/м 959 ком.260, пом.I б/м 960 ком.261, пом.I б/м 961 ком.262, пом.I б/м 962ком.263, пом.I б/м 963 ком.264, пом.I б/м 964 ком.265, пом.I б/м 965 ком.266, пом.I б/м 966 ком.267, пом.I б/м 967 ком.268, пом.I б/м 968 ком.269, пом.I б/м 969 ком.270, пом.I б/м 970 ком.271, пом.I б/м 971 ком.272, пом.I б/м 972 ком.273, пом.I б/м 973 ком.274, пом.I б/м 974 ком.275, пом.I б/м 975 ком.276, пом.I б/м 976 ком.277, пом.I б/м 977 ком.278, пом.I б/м 978 ком.279, пом.I б/м 979 ком.280, пом.I б/м 980 ком.281, пом.I б/м 981 ком.282, пом.I б/м 982 ком.283, пом.I б/м 983 ком.284, пом.I б/м 984 ком.285, пом.I б/м 985 ком.286, пом.I б/м 986 ком.287, пом.I б/м 987 ком.288, пом.I б/м 988 ком.289, пом.I б/м 989 ком.290, пом.I б/м 990 ком.291, пом.I б/м 991 ком.292, пом.I б/м 992 ком.293, пом.I б/м 993 ком.294, пом.I б/м 994 ком.295, пом.I б/м 995 ком.296, пом.I б/м 996 ком.297, пом.I б/м 997 ком.298, пом.I б/м 998 ком.299, пом.I б/м 999 ком.300, пом.I б/м 1000 ком.301, пом.I б/м 1001 ком.302, пом.I б/м 1002 ком.303, пом.I б/м 1003 ком.304, пом.I б/м 1004 ком.305, пом.I б/м 1005 ком.306, пом.I б/м 1006 ком.307, пом.I б/м 1007 ком.308, пом.I б/м 1008 ком.309, пом.I б/м 1009 ком.310, пом.I б/м 1010 ком.311, пом.I б/м 1011 ком.312, пом.I б/м 1012 ком.313, пом.I б/м 1013 ком.314, пом.I б/м 1014 ком.315, пом.I б/м 1015 ком.316, пом.I б/м 1016 ком.317, пом.I б/м 1017 ком.318, пом.I б/м 1018 ком.319, Подвал 3: пом.I ком.1-17,19-31,35,39,40, пом.I б/м 524 ком.208, пом.I б/м 525 ком.209, пом.I б/м 526 ком.210, пом.I б/м 527 ком.211,пом.I б/м 528 ком.212, пом.I б/м 529 ком.213, пом.I б/м 530 ком.214, пом.I б/м 531 ком.215, пом.I б/м 532 ком.216, пом.I б/м 533 ком.217, пом.I б/м 534 ком.218, пом.I б/м 535 ком.219, пом.I б/м 536 ком.220, пом.I б/м 537 ком.221, пом.I б/м 538 ком.222, пом.I б/м 539 ком.223, пом.I б/м 540 ком.224, пом.I б/м 541 ком.225, пом.I б/м 542 ком.226, пом.I б/м 543 ком.227, пом.I б/м 544 ком.228, пом.I б/м 545 ком.229, пом.I б/м 546 ком.230, пом.I б/м 547 ком.231, пом.I б/м 548 ком.232, пом.I б/м 549 ком.233, пом.I б/м 550 ком.234, пом.I б/м 551 ком.235, пом.I б/м 552 ком.236, пом.I б/м 553 ком.237, пом.I б/м 554 ком.238, пом.I б/м 555 ком.239, пом.I б/м 556 ком.240, пом.I б/м 557 ком.241, пом.I б/м 558 ком.242, пом.I б/м 559 ком.243, пом.I б/м 560 ком.244, пом.I б/м 561 ком.245, пом.I б/м 562 ком.246, пом.I б/м 563 ком.247, пом.I б/м 564 ком.248, пом.I б/м 565 ком.249, пом.I б/м 566 ком.250, пом.I б/м 567 ком.251, пом.I б/м 568 ком.252, пом.I б/м 569 ком.253, пом.I б/м 570 ком.254, пом.I б/м 571 ком.255, пом.I б/м 572 ком.256, пом.I б/м 573 ком.257, пом.I б/м 574 ком.258, пом.I б/м 575 ком.259, пом.I б/м 576 ком.260, пом.I б/м 577 ком.261, пом.I б/м 578 ком.262, пом.I б/м 579 ком.263, пом.I б/м 580 ком.264, пом.I б/м 581 ком.265, пом.I б/м 582 ком.266, пом.I б/м 583 ком.267, пом.I б/м 584 ком.268, пом.I б/м 585 ком.269, пом.I б/м 586 ком.270, пом.I б/м 587 ком.271, пом.I б/м 588 ком.272, пом.I б/м 589 ком.273, пом.I б/м 590 ком.274, пом.I б/м 591 ком.275, пом.I б/м 592 ком.276, пом.I б/м 593 ком.277, пом.I б/м 594 ком.278, пом.I б/м 595 ком.279, пом.I б/м 596 ком.280, пом.I б/м 597 ком.281, пом.I

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	93

б/м 598 ком.282, пом.I б/м 599 ком.283, пом.I б/м 600 ком.284, пом.I б/м 601 ком.41, пом.I б/м 602 ком.42, пом.I б/м 603 ком.43, пом.I б/м 604 ком.44, пом.I б/м 605 ком.45, пом.I б/м 606 ком.46, пом.I б/м 607 ком.47, пом.I б/м 608 ком.48, пом.I б/м 609 ком.49, пом.I б/м 610 ком.50, пом.I б/м 611 ком.51, пом.I б/м 612 ком.52, пом.I б/м 613 ком.53, пом.I б/м 614 ком.54, пом.I б/м 615 ком.55, пом.I б/м 616 ком.56, пом.I б/м 617 ком.57, пом.I б/м 618 ком.58, пом.I б/м 619 ком.59, пом.I б/м 620 ком.60, пом.I б/м 621 ком.61, пом.I б/м 622 ком.62, пом.I б/м 623 ком.63, пом.I б/м 624 ком.64, пом.I б/м 625 ком.65, пом.I б/м 626 ком.66, пом.I б/м 627 ком.67, пом.I б/м 628 ком.68, пом.I б/м 629 ком.69, пом.I б/м 630 ком.70, пом.I б/м 631 ком.71, пом.I б/м 632 ком.72, пом.I б/м 633 ком.73, пом.I б/м 634 ком.74, пом.I б/м 635 ком.75, пом.I б/м 636 ком.76, пом.I б/м 637 ком.77, пом.I б/м 638 ком.78, пом.I б/м 639 ком.79, пом.I б/м 640 ком.80, пом.I б/м 641 ком.81, пом.I б/м 642 ком.82, пом.I б/м 643 ком.83, пом.I б/м 644 ком.84, пом.I б/м 645 ком.85, пом.I б/м 646 ьком.86, пом.I б/м 647 ком.87, пом.I б/м 648 ком.88, пом.I б/м 649 ком.89, пом.I б/м 650 ком.90, пом.I б/м 651 ком.91, пом.I б/м 652 ком.92, пом.I б/м 653 ком.93, пом.I б/м 654 ком.94, пом.I б/м 655 ком.95, пом.I б/м 656 ком.96, пом.I б/м 657 ком.97, пом.I б/м 658 ком.98, пом.I б/м 659 ком.99, пом.I б/м 660 ком.100, пом.I б/м 661 ком.101, пом.I б/м 662 ком.102, пом.I б/м 663 ком.103, пом.I б/м 664 ком.104, пом.I б/м 665 ком.105, пом.I б/м 666 ком.106, пом.I б/м 667 ком.107, пом.I б/м 668 ком.108, пом.I б/м 669 ком.109, пом.I б/м 670 ком.110, пом.I б/м 671 ком.111, пом.I б/м 672 ком.112, пом.I б/м 673 ком.113, пом.I б/м 674 ком.114, пом.I б/м 675 ком.115, пом.I б/м 676 ком.116, пом.I б/м 677 ком.117, пом.I б/м 678 ком.118, пом.I б/м 679 ком.119, пом.I б/м 680 ком.120, пом.I б/м 681 ком.121, пом.I б/м 682 ком.122, пом.I б/м 683 ком.123, пом.I б/м 684 ком.124, пом.I б/м 685 ком.125, пом.I б/м 686 ком.126, пом.I б/м 687 ком.127, пом.I б/м 688 ком.128, пом.I б/м 689 ком.129, пом.I б/м 690 ком.130, пом.I б/м 691 ком.131, пом.I б/м 692 ком.132, пом.I б/м 693 ком.133, пом.I б/м 694 ком.134, пом.I б/м 695 ком.135, пом.I б/м 696 ком.136, пом.I б/м 697 ком.137, пом.I б/м 698 ком.138, пом.I б/м 699 ком.139, пом.I б/м 700 ком.140, пом.I б/м 701 ком.141, пом.I б/м 702 ком.142, пом.I б/м 703 ком.143, пом.I б/м 704 ком.144, пом.I б/м 705 ком.145, пом.I б/м 706 ком.146, пом.I б/м 707 ком.147, пом.I б/м 708 ком.148, пом.I б/м 709 ком.149, пом.I б/м 710 ком.150, пом.I б/м 711 ком.151, пом.I б/м 712 ком.152, пом.I б/м 713 ком.153, пом.I б/м 714 ком.154, пом.I б/м 715 ком.155, пом.I б/м 716 ком.156, пом.I б/м 717 ком.157, пом.I б/м 718 ком.158, пом.I б/м 719 ком.159, пом.I б/м 720 ком.160, пом.I б/м 721 ком.161, пом.I б/м 722 ком.162, пом.I б/м 723 ком.163, пом.I б/м 724 ком.164, пом.I б/м 725 ком.165, пом.I б/м 726 ком.166, пом.I б/м 727 ком.167, пом.I б/м 728 ком.168, пом.I б/м 729 ком.169, пом.I б/м 730 ком.170, пом.I б/м 731 ком.171, пом.I б/м 732 ком.172, пом.I б/м 733 ком.173, пом.I б/м 734 ком.174, пом.I б/м 735 ком.175, пом.I б/м 736 ком.176, пом.I б/м 737 ком.177, пом.I б/м 738 ком.178, пом.I б/м 739 ком.179, пом.I б/м 740 ком.180, пом.I б/м 741 ком.181, пом.I б/м 742 ком.182, пом.I б/м 743 ком.183, пом.I б/м 744 ком.184, пом.I б/м 745 ком.185, пом.I б/м 746 ком.186, пом.I б/м 747 ком.187, пом.I б/м 748 ком.188, пом.I б/м 749 ком.189, пом.I б/м 750 ком.190, пом.I б/м 751 ком.191, пом.I б/м 752 ком.192, пом.I б/м 753 ком.193, пом.I б/м 754 ком.194, пом.I б/м 755 ком.195, пом.I б/м 756 ком.196, пом.I б/м 757 ком.197, пом.I б/м 758 ком.198, пом.I б/м 759 ком.199, пом.I б/м 760 ком.200, пом.I б/м 761 ком.201, пом.I б/м 762 ком.202, пом.I б/м 763 ком.203, пом.I б/м 764 ком.204, пом.I б/м 765 ком.205, пом.I б/м 766 ком.206, пом.I б/м 767 ком.207, пом.II ком.1-5, 7-25, Подвал 2: пом.II ком.1-11,11а,12-25,27,28, Подвал 1: пом.I ком.29,30,39-41,44, пом.II ком.1,2,4-45,47-49, Подвал: пом. III ком. 1-7,7а,8-16,16а,17-24, пом.IV ком.1, пом.V ком.1,2, пом.VIII ком. 1-5,9-10,15,18,19,19а,19б,20-25,25а,26-37,37а,38, пом.VIII б/м 61 ком.39, пом.VIII б/м 62 ком.40, пом.VIII б/м 63 ком.41, пом.VIII б/м 64 ком.42, пом.VIII б/м 65 ком.43, пом.VIII б/м 66 ком.44, пом.VIII б/м 67 ком.45, пом.VIII б/м 68 ком.46, пом.VIII б/м 69 ком.47, пом.VIII б/м 70 ком.48, пом.VIII б/м 71 ком.49, пом.VIII б/м 72 ком.50, пом.VIII б/м 73 ком.51, пом.VIII б/м 74 ком.52, пом.VIII б/м 75 ком.53, пом.VIII б/м 76 ком.54, пом.VIII б/м 77 ком.55, пом.VIII б/м 78 ком.56, пом.VIII б/м 79 ком.57, пом.VIII б/м 80 ком.58, пом.VIII б/м 81 ком.59, пом.VIII б/м 82 ком.60, пом.VIII б/м 83 ком.61, пом.VIII б/м 84 ком.62, пом.VIII б/м 85 ком.63, пом.VIII б/м 86 ком.64, пом.VIII б/м 87 ком.65, пом.VIII б/м 88 ком.66, пом.VIII б/м 89 ком.67, пом.VIII б/м 90 ком.68, пом.VIII б/м 91 ком.69, пом.VIII б/м 92 ком.70, пом.VIII б/м 93 ком.71, пом.VIII б/м 94 ком.72, пом.VIII б/м 95 ком.73, пом.VIII б/м 96 ком.74, пом.VIII б/м 97 ком.75, пом.VIII б/м 98 ком.76, Этаж 1: пом.I ком.2а,60-85, пом.II ком.1-4,4а,5,5а,6,6а,7-51,51а,51б, пом.II б/м 1 ком.52, пом.II б/м 2 ком.53, пом.II б/м 3 ком.54, пом.II б/м 4 ком.55, пом.II б/м 5 ком.56, пом.II б/м 6 ком.57, пом.II б/м 7 ком.58, пом.II б/м 8 ком.59, пом.II б/м 9 ком.60, пом.II б/м 10 ком.61, пом.II б/м 11 ком.62, пом.II б/м 12 ком.63, пом.II б/м 13 ком.64, пом.II б/м 14 ком.65, пом.II б/м 15 ком.66, пом.II б/м 16 ком.67, пом.II б/м 17 ком.68, пом.II б/м 18 ком.69, пом.II б/м 19 ком.70, пом.II б/м 20 ком.71, пом.II б/м 21

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	93

	ком.72, пом.II б/м 22 ком.73, пом.II б/м 23 ком.74, пом.II б/м 24 ком.75, пом.II б/м 25 ком.76, пом.II б/м 26 ком.77, пом.II б/м 27 ком.78, пом.II б/м 28 ком.79, пом.II б/м 29 ком.80, пом.II б/м 30 ком.81, пом.II б/м 31 ком.82, пом.II б/м 32 ком.83, пом.II б/м 33 ком.84, пом.II б/м 34 ком.85, пом.II б/м 35 ком.86, пом.II б/м 36 ком.87, пом.II б/м 37 ком.88, пом.II б/м 38 ком.89, пом.II б/м 39 ком.90, пом.II б/м 40 ком.91, пом.II б/м 41 ком.92, пом.II б/м 42 ком.93, пом.II б/м 43 ком.94, пом.II б/м 44 ком.95, пом.II б/м 45 ком.96, пом.II б/м 46 ком.97, пом.II б/м 47 ком.98, пом.II б/м 48 ком.99, пом.II б/м 49 ком.100, пом.II б/м 50 ком.101, пом.II б/м 51 ком.102, пом.II б/м 52 ком.103, пом.II б/м 53 ком.104, пом.II б/м 54 ком.105, пом.II б/м 55 ком.106, пом.II б/м 56 ком.107, пом.II б/м 57 ком.108, пом.II б/м 58 ком.109, пом.II б/м 59 ком.110, пом.II б/м 60 ком.111, пом.III ком.1, Этаж 2: пом.I ком. 1-11, пом.II ком. 1-3,14,16-27,31, Этаж 3: пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, Этаж 4: пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, Этаж 5: пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, Этаж 6: пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, Этаж 7: пом.I ком.1-11, пом.II ком.1-14, Этаж 8: пом.I ком.1-9, пом.II ком.1-14, пом. V ком.1, Этаж 9: пом.I ком.1-9, пом.II ком.1-14, Этаж 10: пом.I ком.1-8, пом.II ком.1-14, Этаж 11: пом.I ком.1, пом.II ком.1-14, пом.IV ком.1-3, Этаж 12: пом.II ком.1-14, Этаж 13: пом.II ком.1-14, Этаж 14: пом.II ком.1-12, Этаж 15: пом.II ком.1-14, Этаж 16: пом.II ком.1-14, Этаж 17: пом.II ком.1-14, Этаж 18: пом.II ком.1-16, Этаж 19: пом.II ком.1-15, Этаж 20: пом.II ком.1-16, Этаж 21: пом.II ком.1-14, Этаж 22: пом.II ком.1-13, Этаж 23: пом.II ком.1-14, Этаж 24: пом.II ком.1-14, Этаж 25: пом.II ком.1-14, Этаж 26: пом.II ком.1-14, Этаж 27: пом.II ком.1-14, Технический этаж: пом.II ком.1-10, Подвал 4: ком. М,Н,Р, Подвал 3: ком. М,Н,Р, Подвал 2: ком. М,Н,Р, Подвал 1: ком. М,Н,И,Р,Т, Подвал: ком. К,К1,Л,М,Н,Ф,Ю,Я,я,я1, Этаж 1: ком. И,К,Л,М,Н,Р,Т,Ф,Ю,Я, Этаж 2: ком. Л,М,Н,Н1,н2,н3,Ю,Х,Я, Этаж 3: ком. Л,М,Н,Ю,Х,Я, Этаж 4: ком. Л,М,Н,Ю,Х,Я, Этаж 5: ком. Л,М,Н,Ю,Х, Этаж 6: ком. Л,М,Н,Ю,Х, Этаж 7: ком. Л,М,Н,Ю,Х, Этаж 8: ком. М,Н,Ю,Х, Этаж 9: ком. Б,М,Н,Ю,Х, Этаж 10: ком. Б,М,Н,Ю,Х, Этаж 11: ком. Б,М,Н,Х, Этаж 12: ком. М,Н, Этаж 13: ком. М,Н, Этаж 14: ком. М,Н, Этаж 15: ком. М,Н, Этаж 16: ком. М,Н, Этаж 17: ком. М,Н, Этаж 18: ком. М,Н, Этаж 19: ком. М,Н, Этаж 20: ком. М,Н, Этаж 21: ком. М,Н,Н1, Этаж 22: ком. М,Н, Этаж 23: ком. М,Н, Этаж 24: ком. М,Н, Этаж 25: ком. М,Н, Этаж 26: ком. М,Н, Этаж 27: ком. М,Н, Технический этаж: ком. М,Н.
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

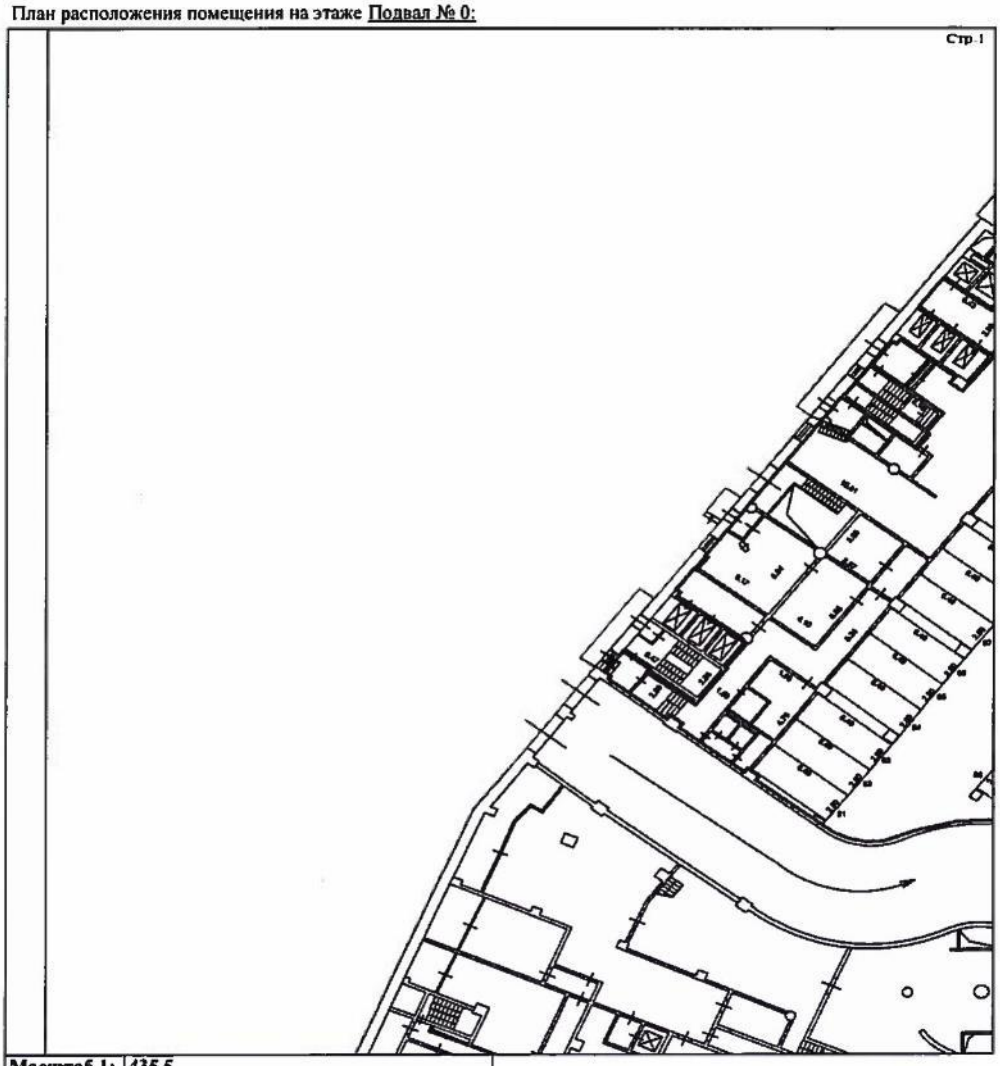
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	23	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1: 435,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

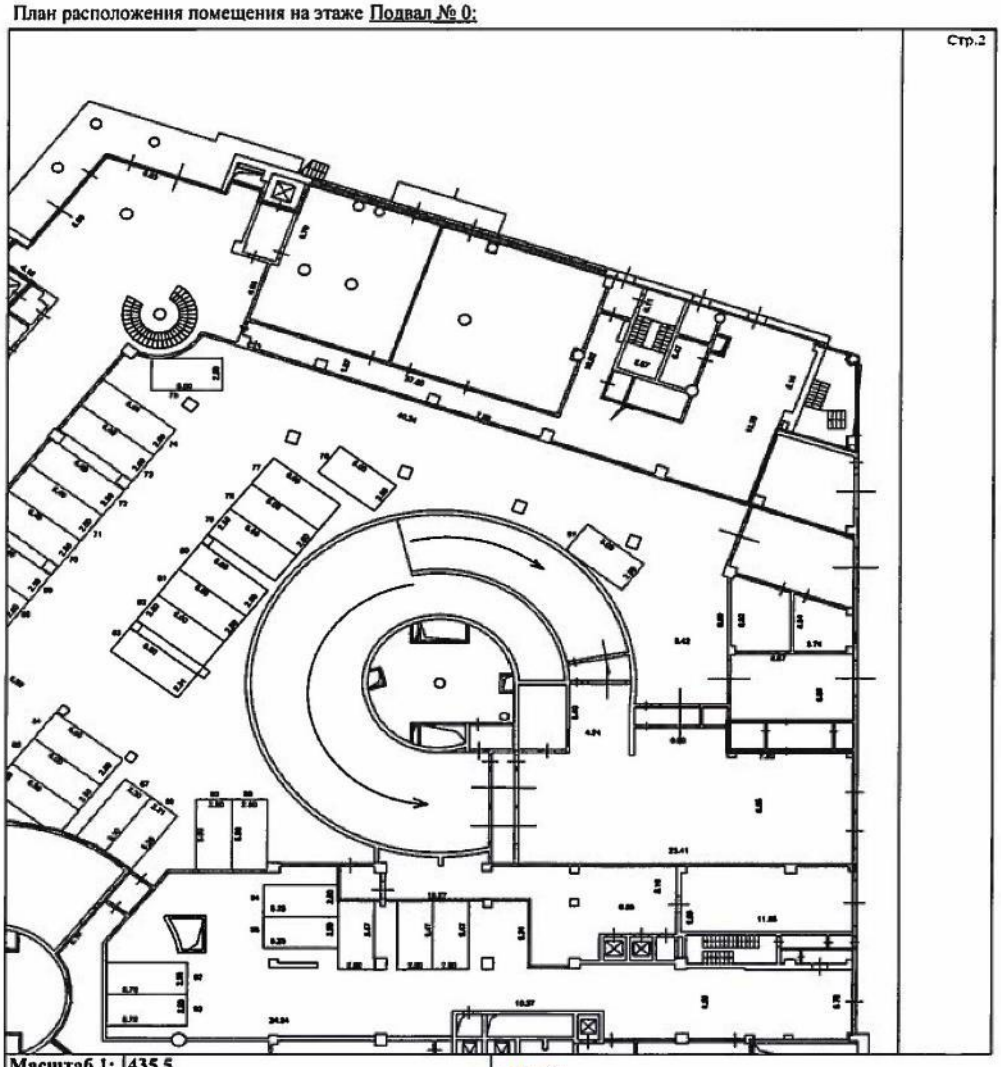
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	24	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1: 435,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

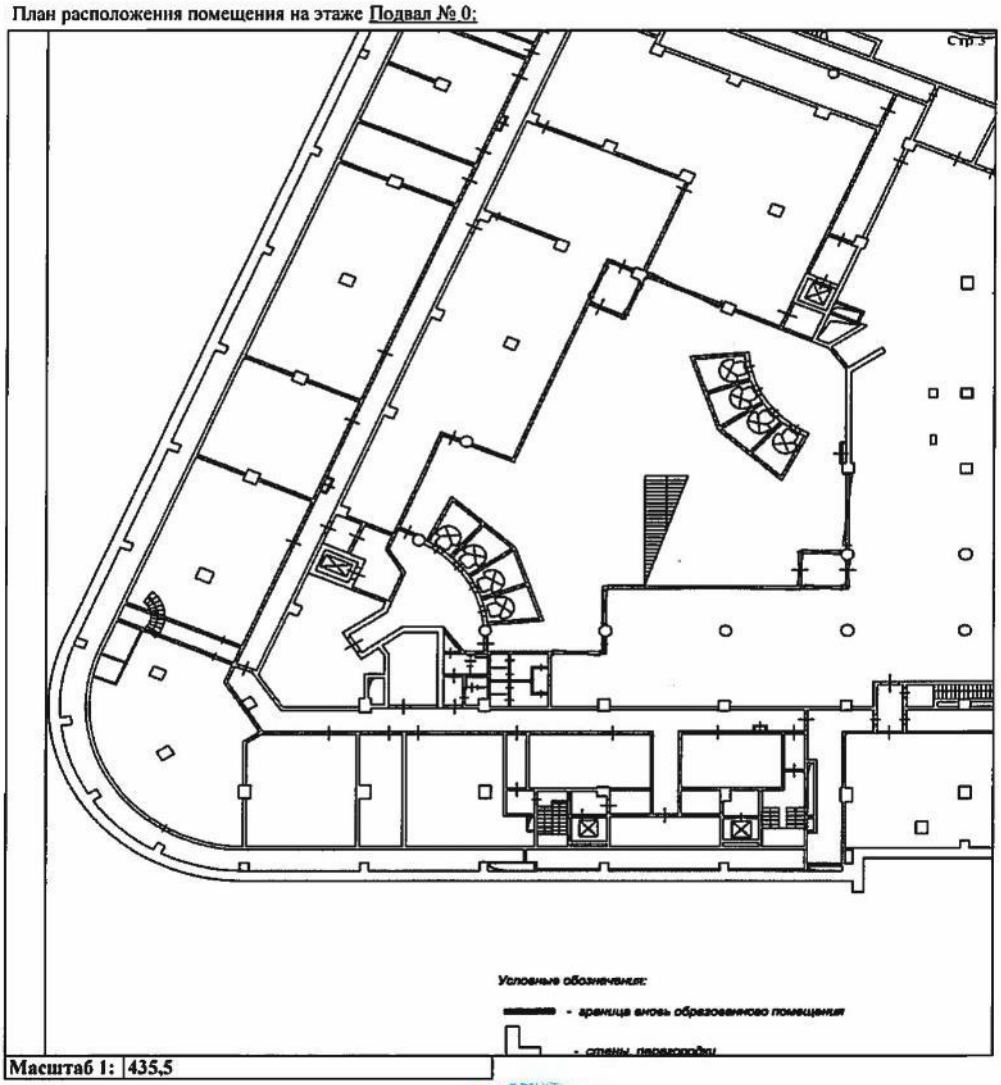
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	25	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1:	435,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

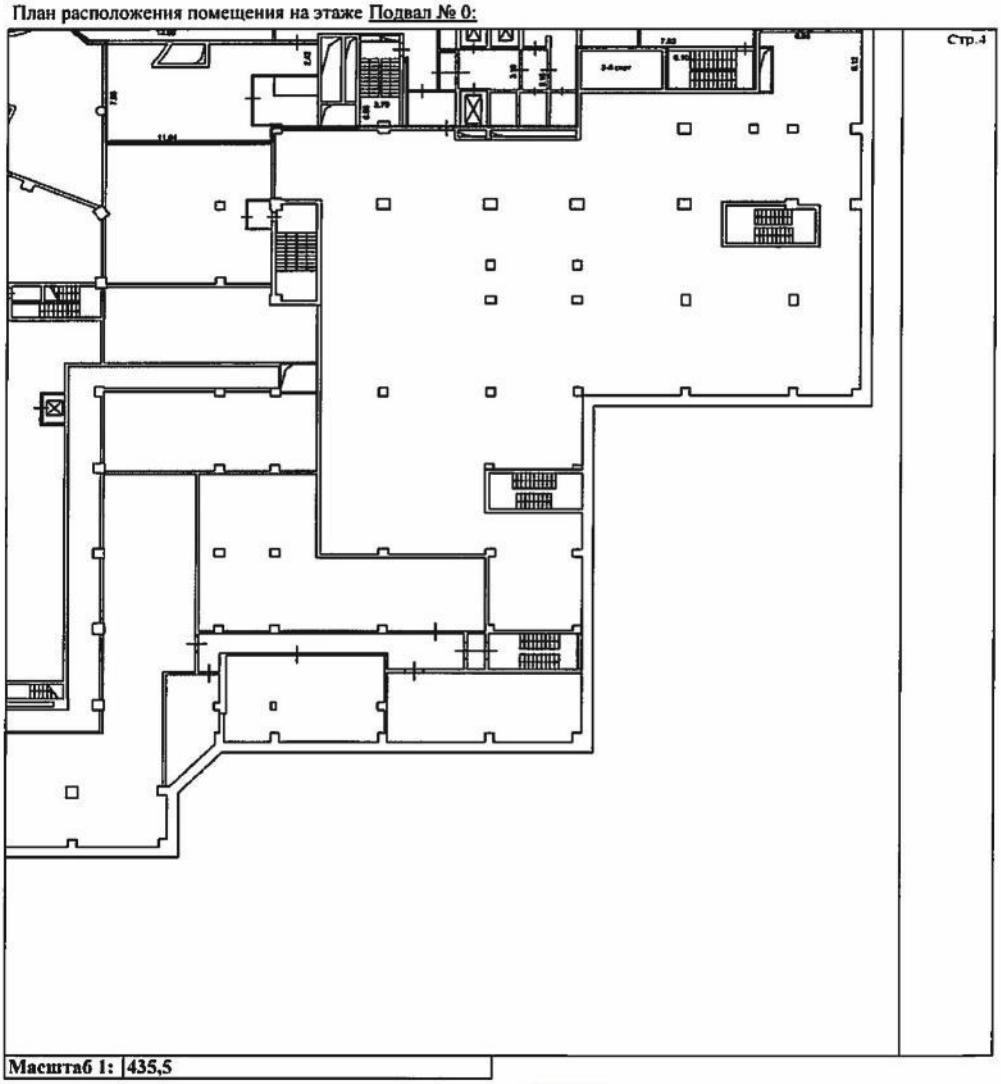
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	26	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1: 435,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

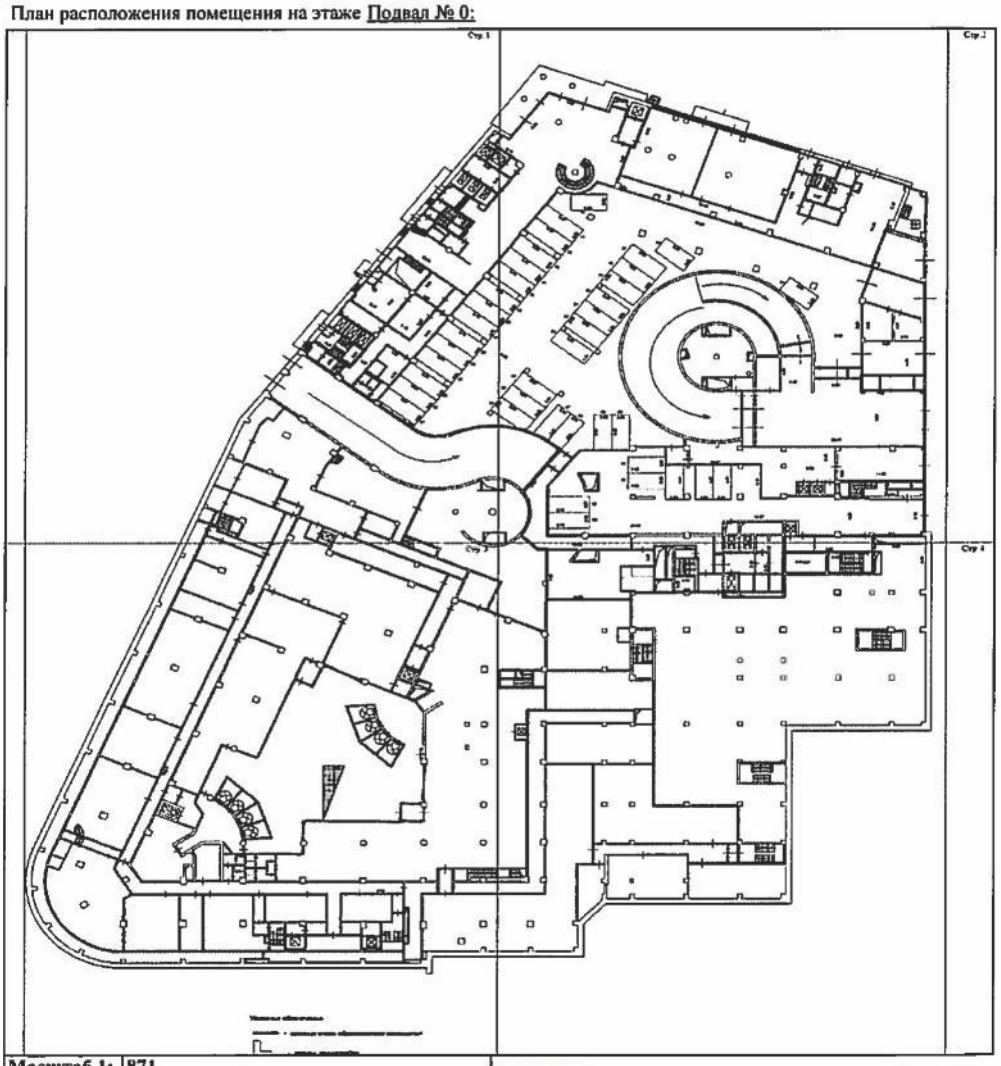
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	22	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1: 871

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

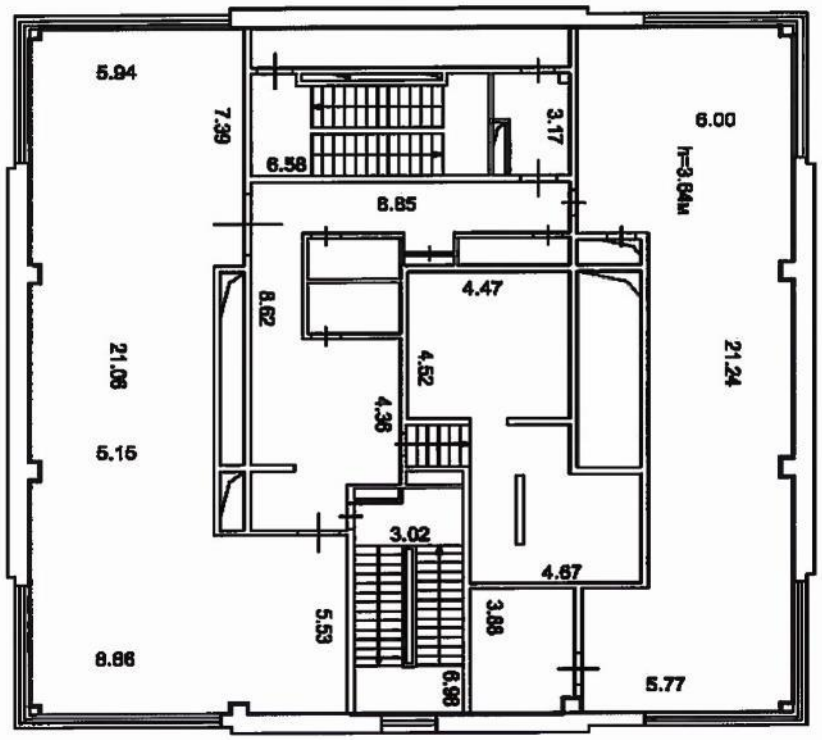
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже технический этаж № 0:



Масштаб 1: 177

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

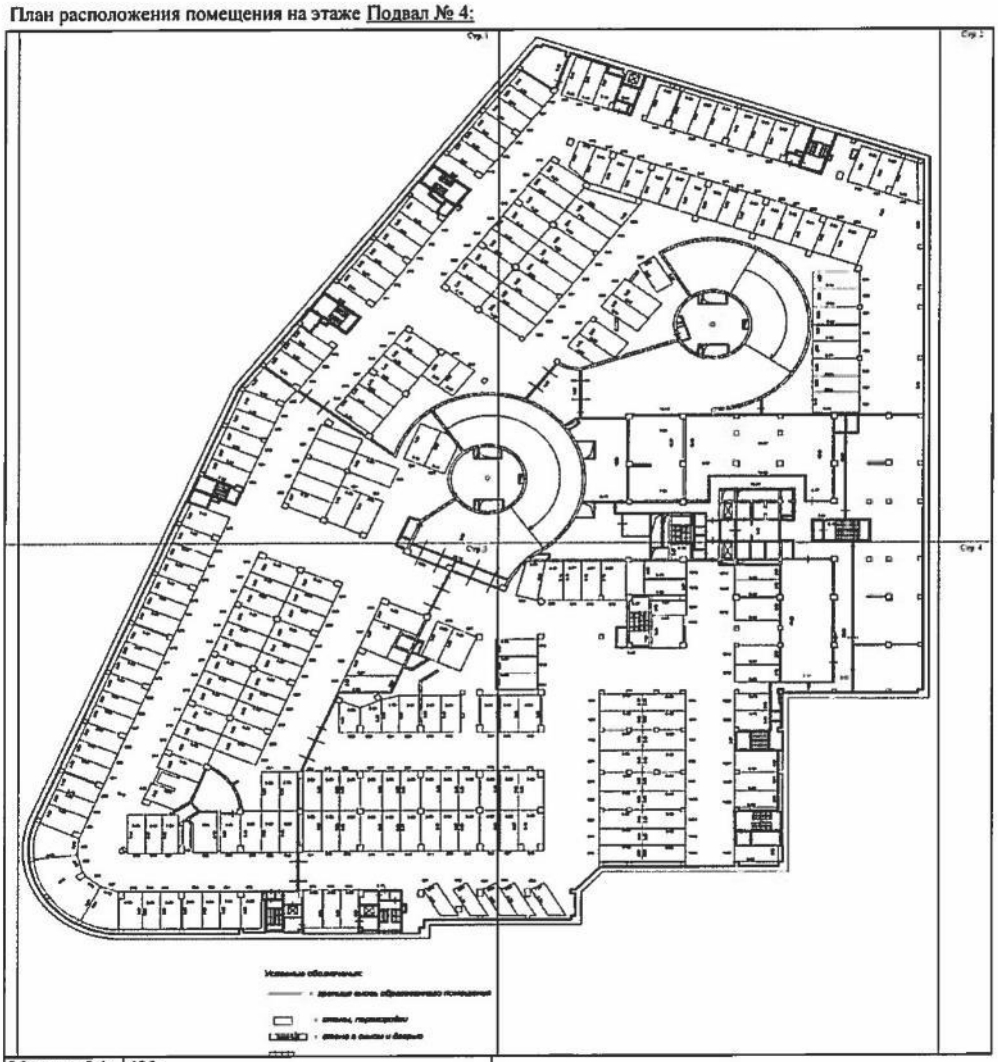
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 4:



Масштаб 1: 629

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

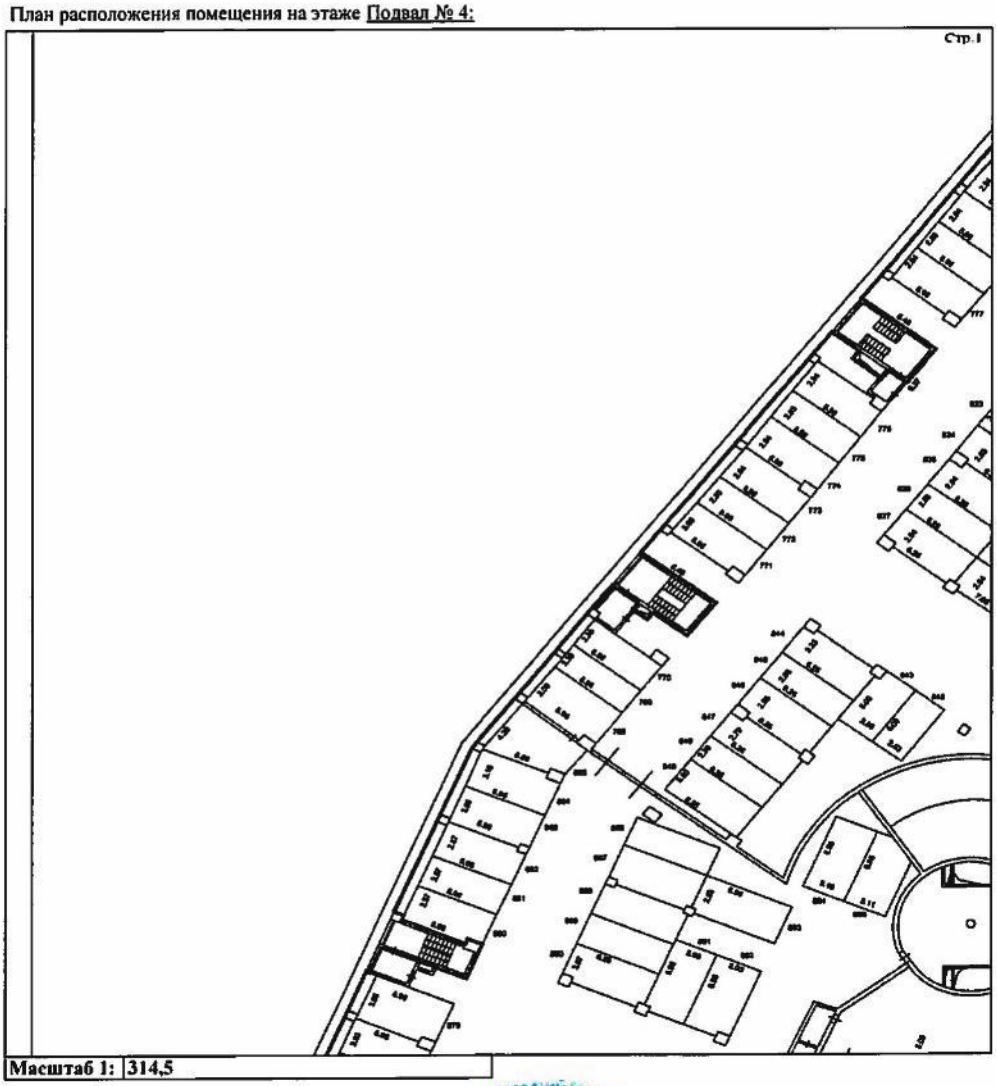
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	7	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 4:



Масштаб 1: 314,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

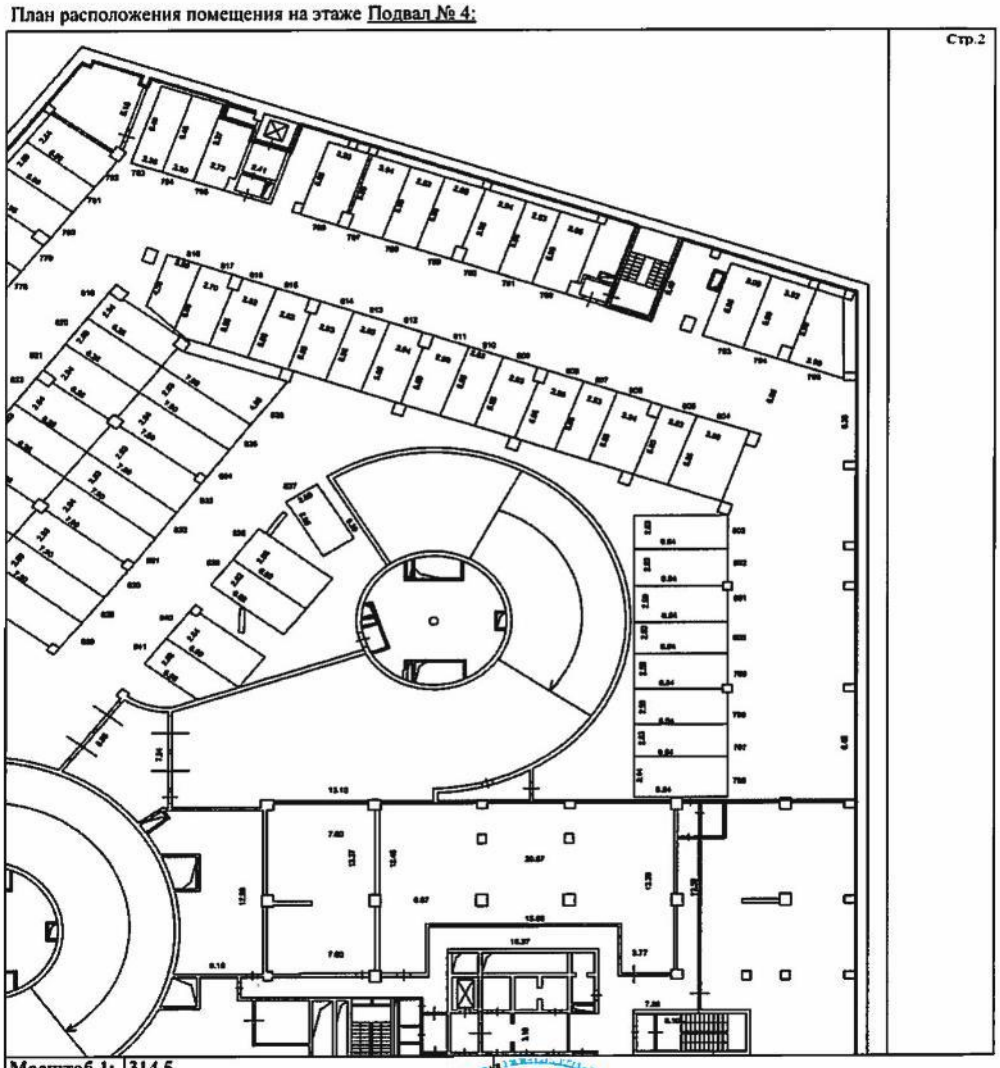
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 4:

Стр.2



Масштаб 1: 314,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	9	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 4:



Масштаб 1: 314,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

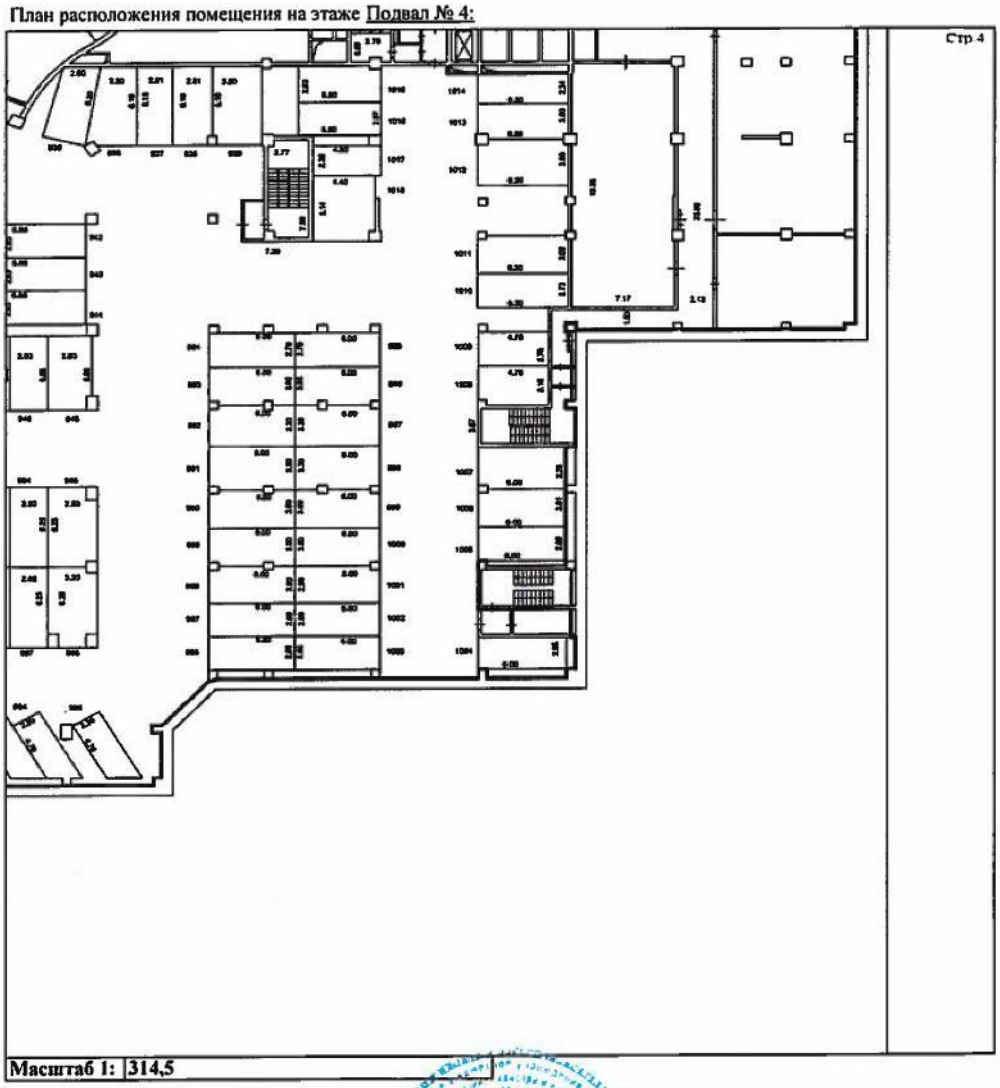
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 4:



Масштаб 1: 314,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

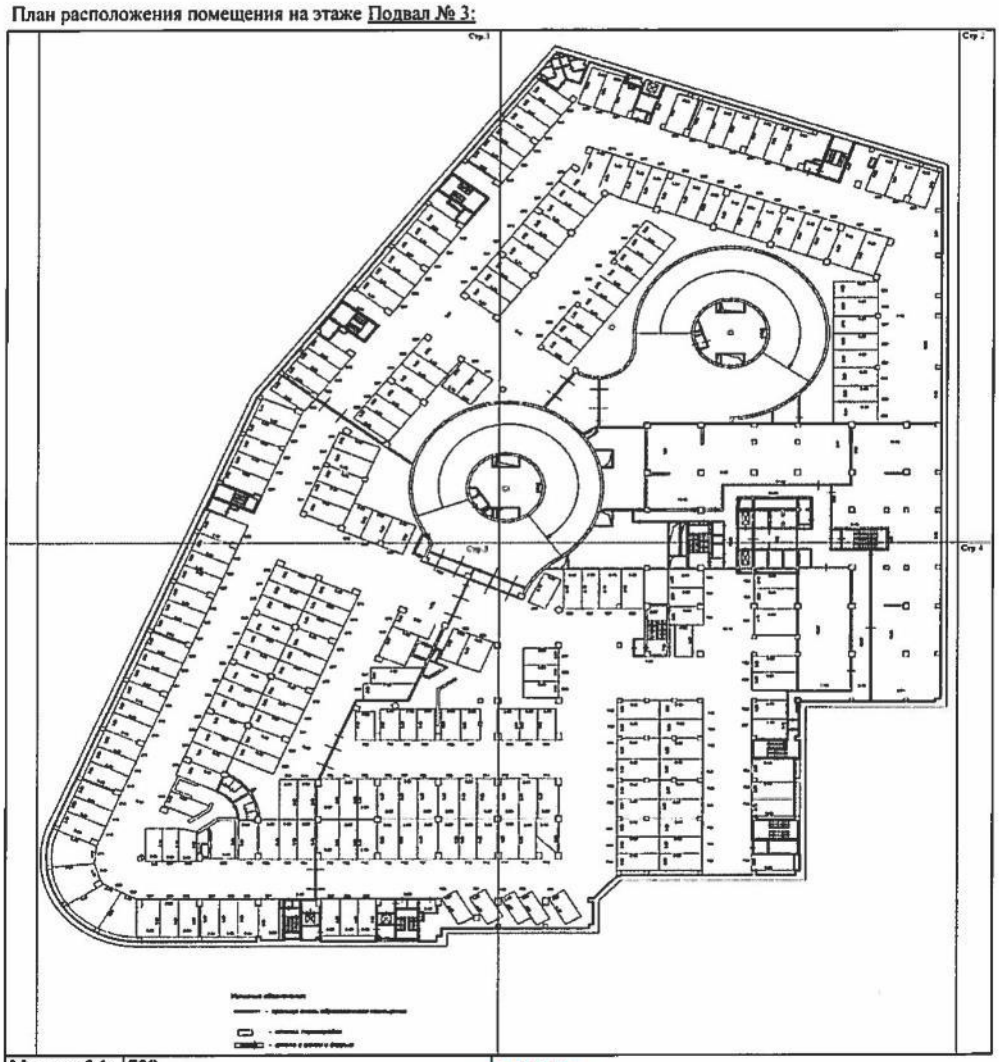
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	11	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 3:



Масштаб 1: 708

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

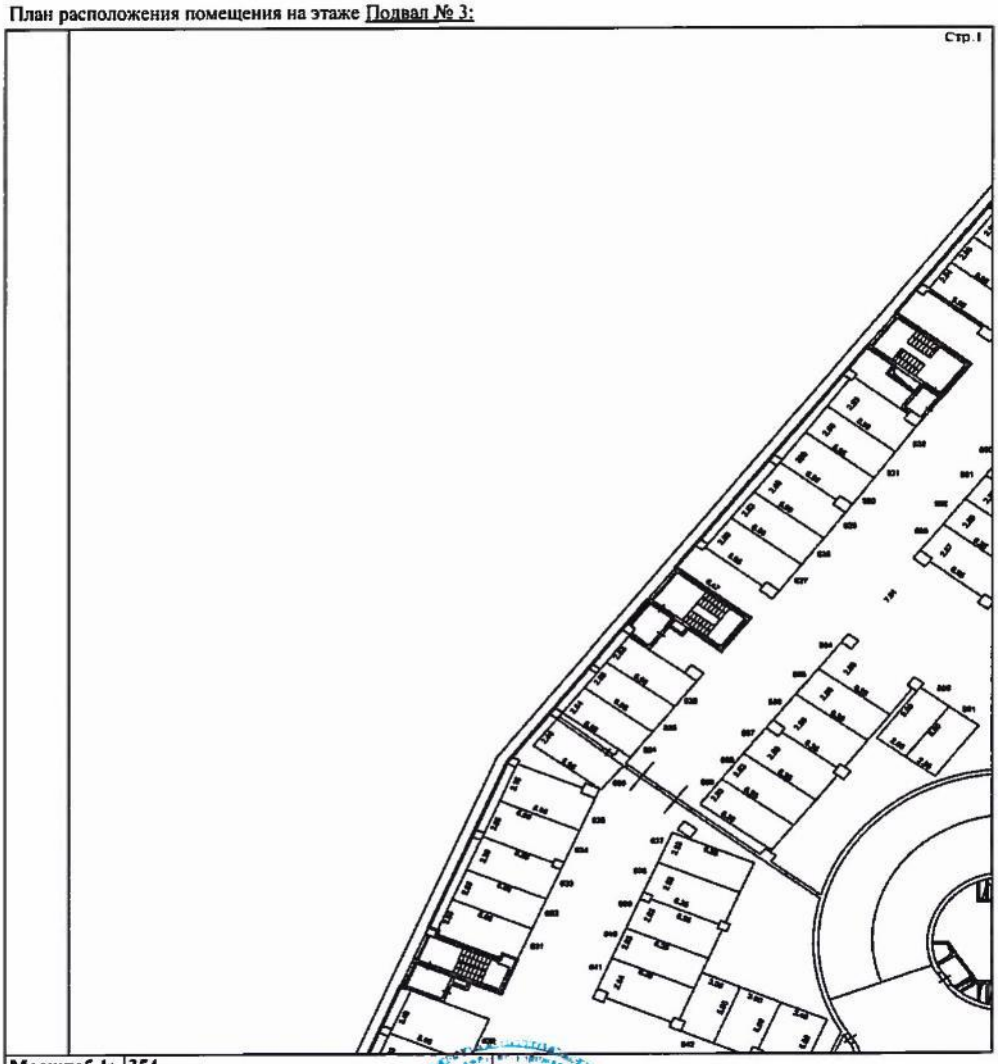
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	12	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 3:



Масштаб 1: 354

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

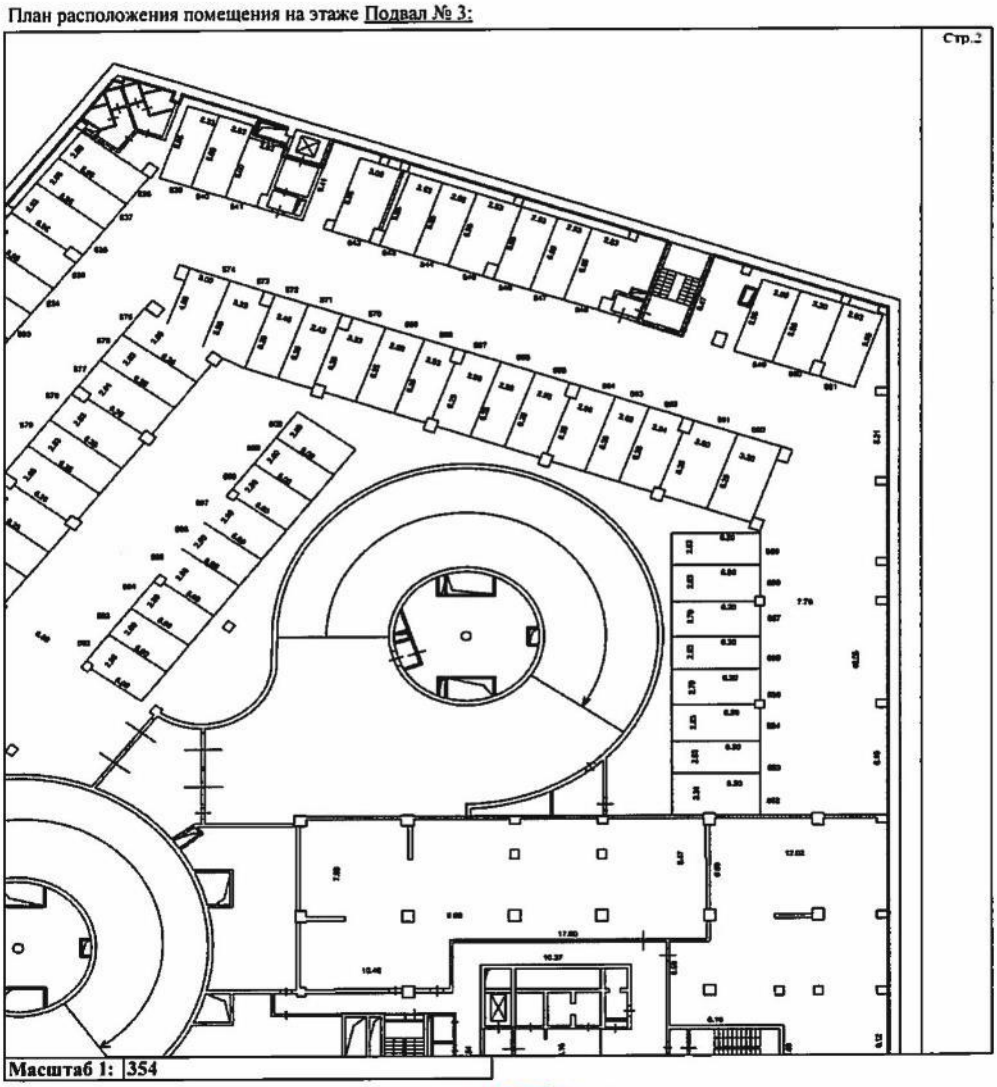
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	13	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 3:



Стр.2

Масштаб 1: 354

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

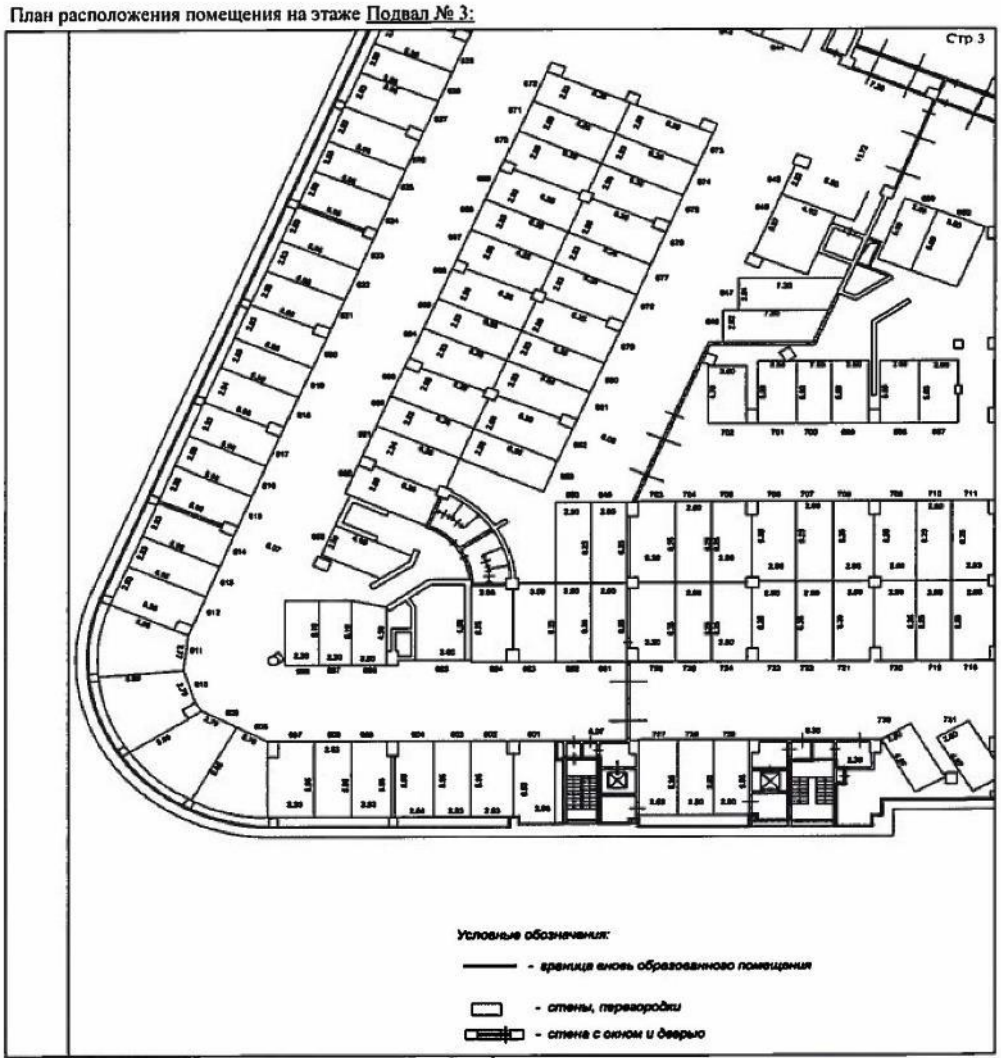
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	14	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 3:



Масштаб 1: 354

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

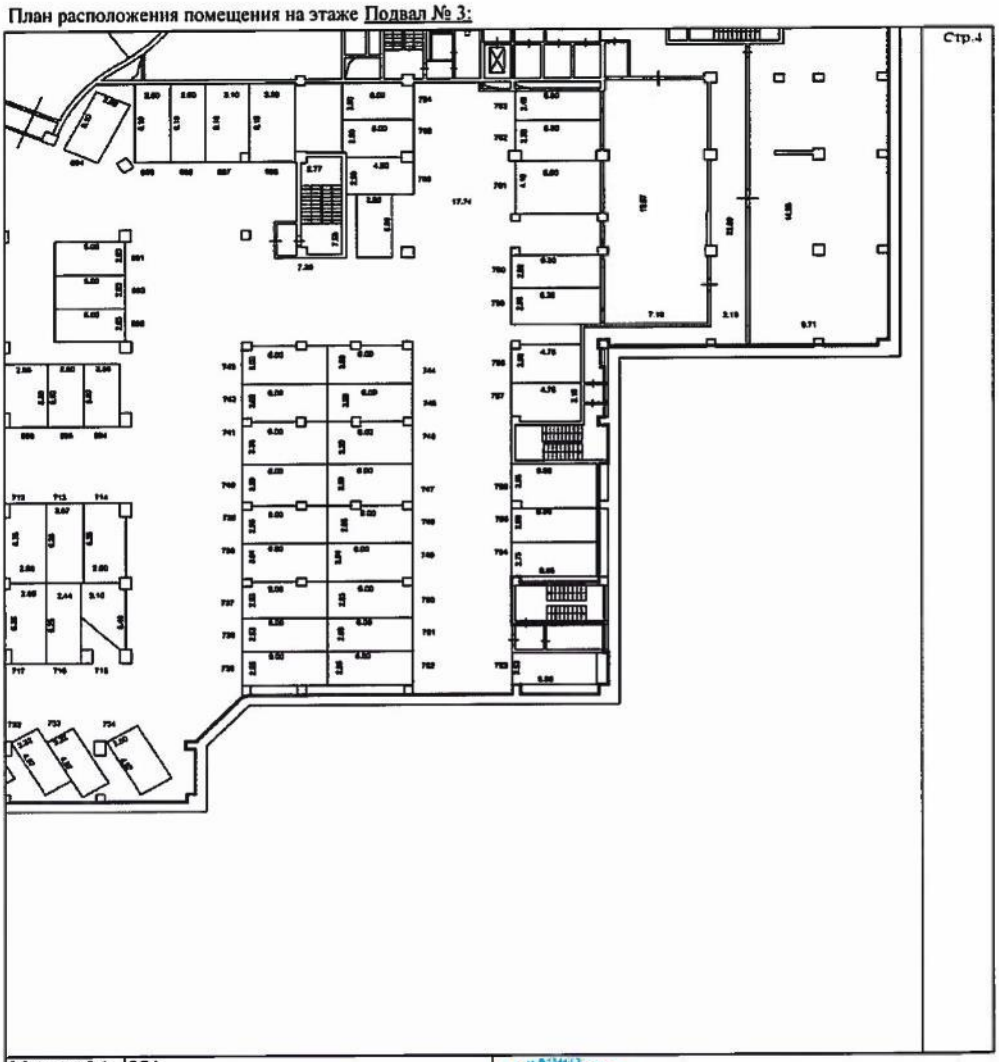
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	15	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 3:



Стр.4

Масштаб 1: 354

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

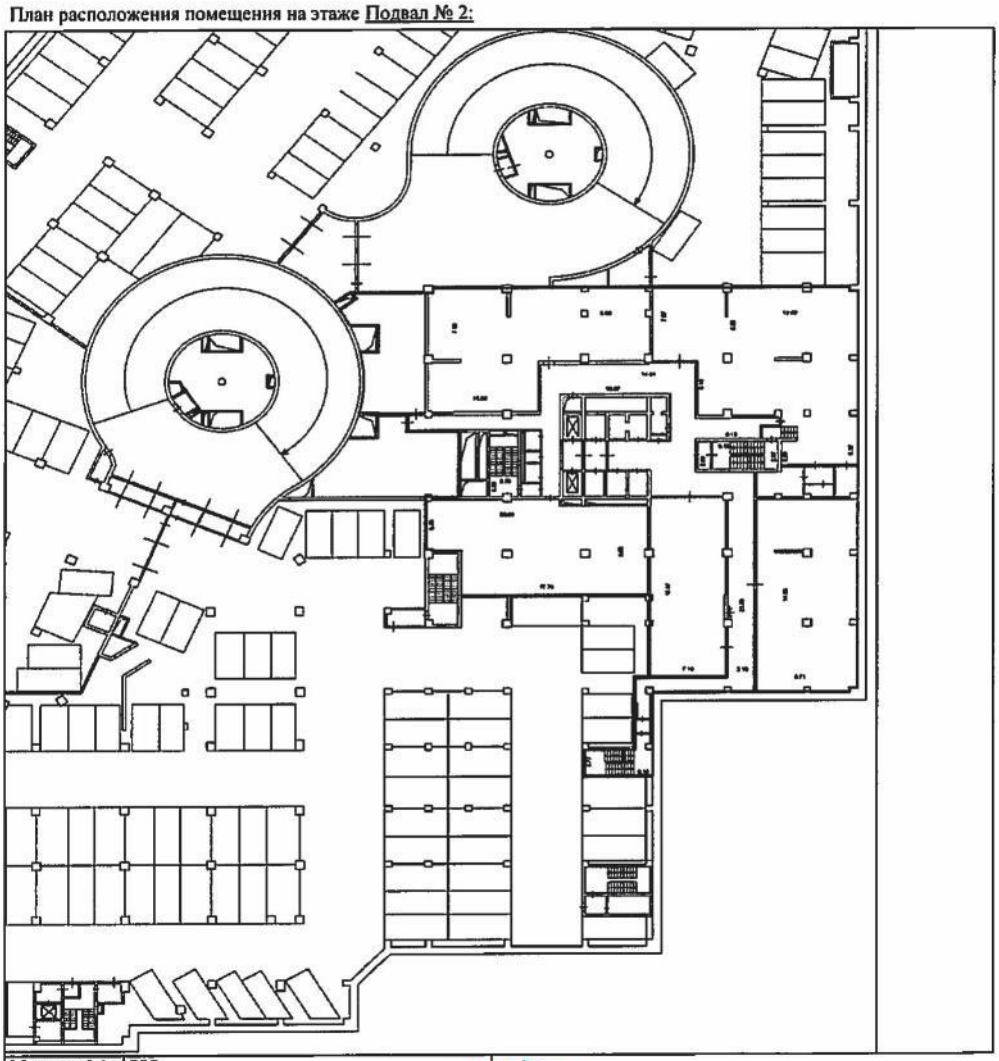
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	16	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 2:



Масштаб 1: 555

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

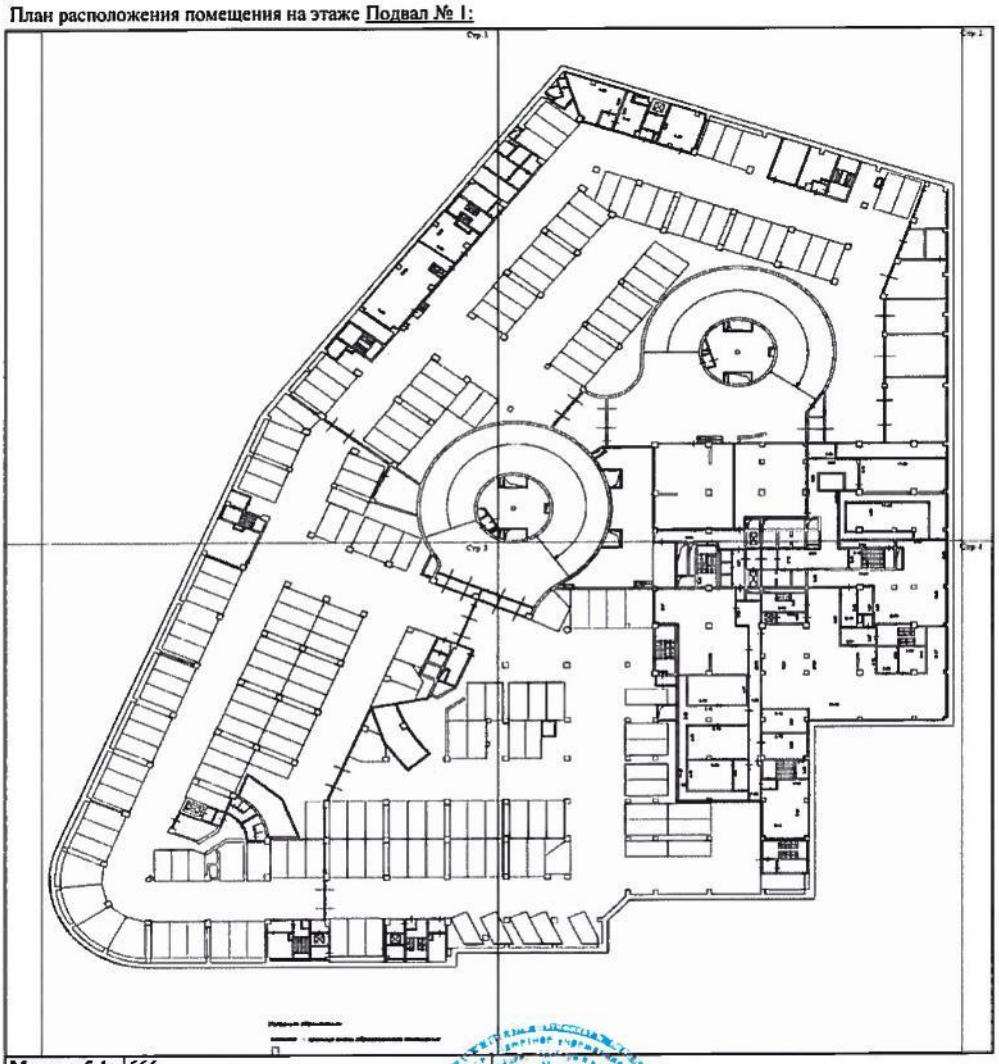
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	17	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 1:



Масштаб 1: 666

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

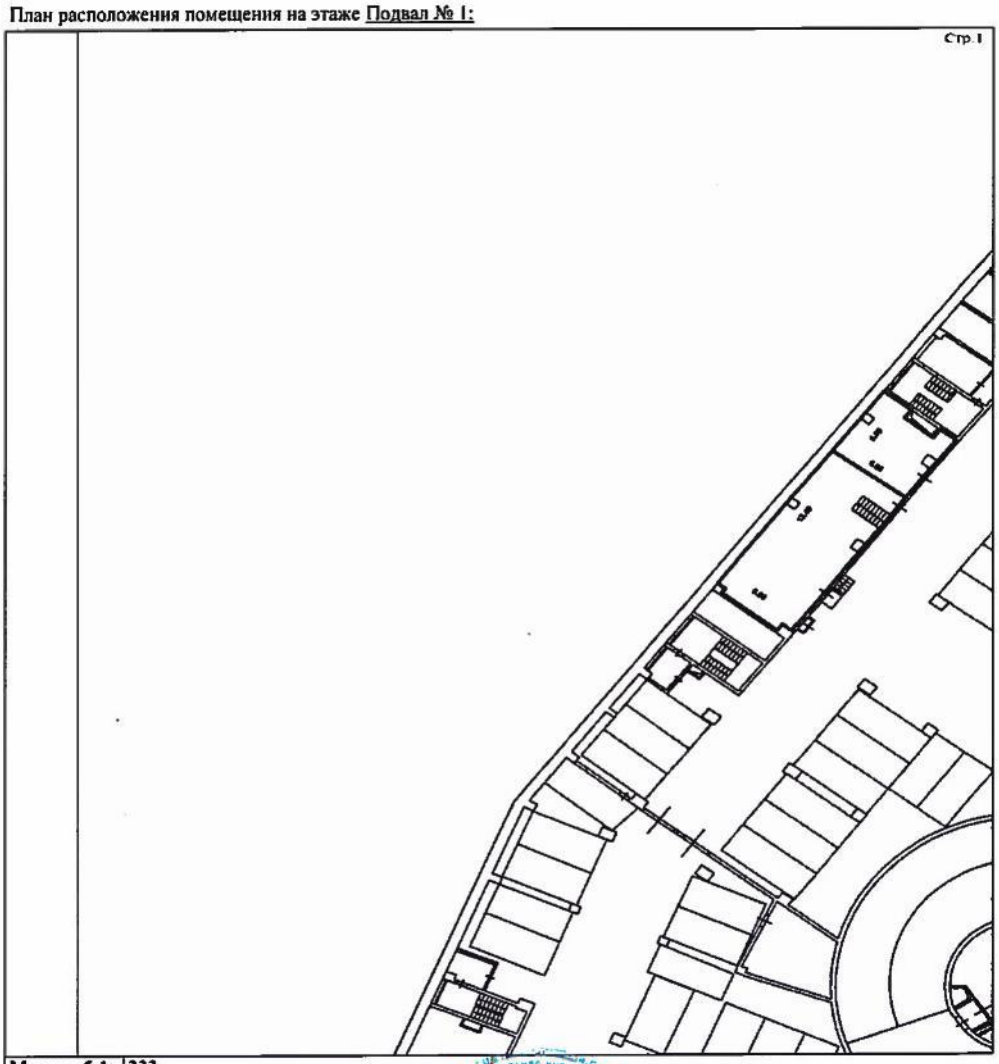
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	18	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 1:



Масштаб 1: 333

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

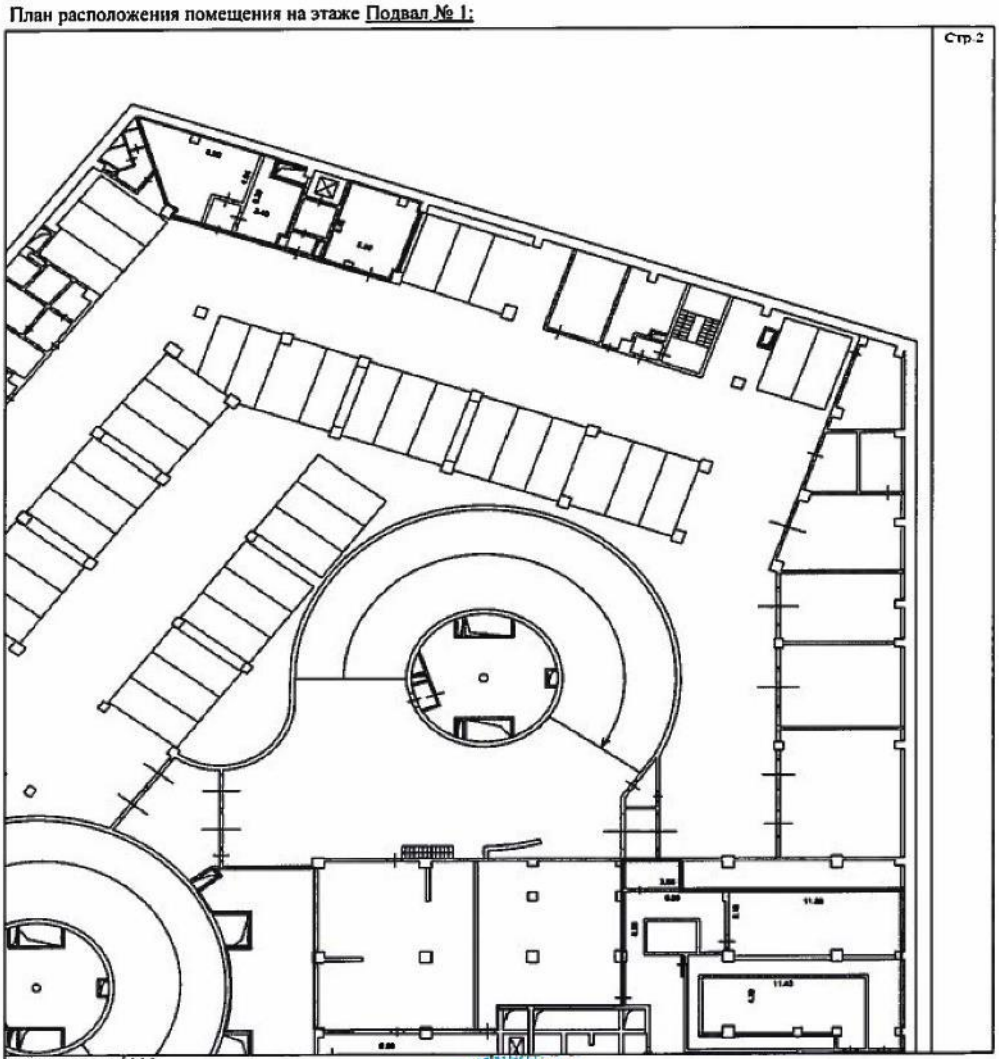
Лист №	19	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 1:

Стр.2



Масштаб 1: 333

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

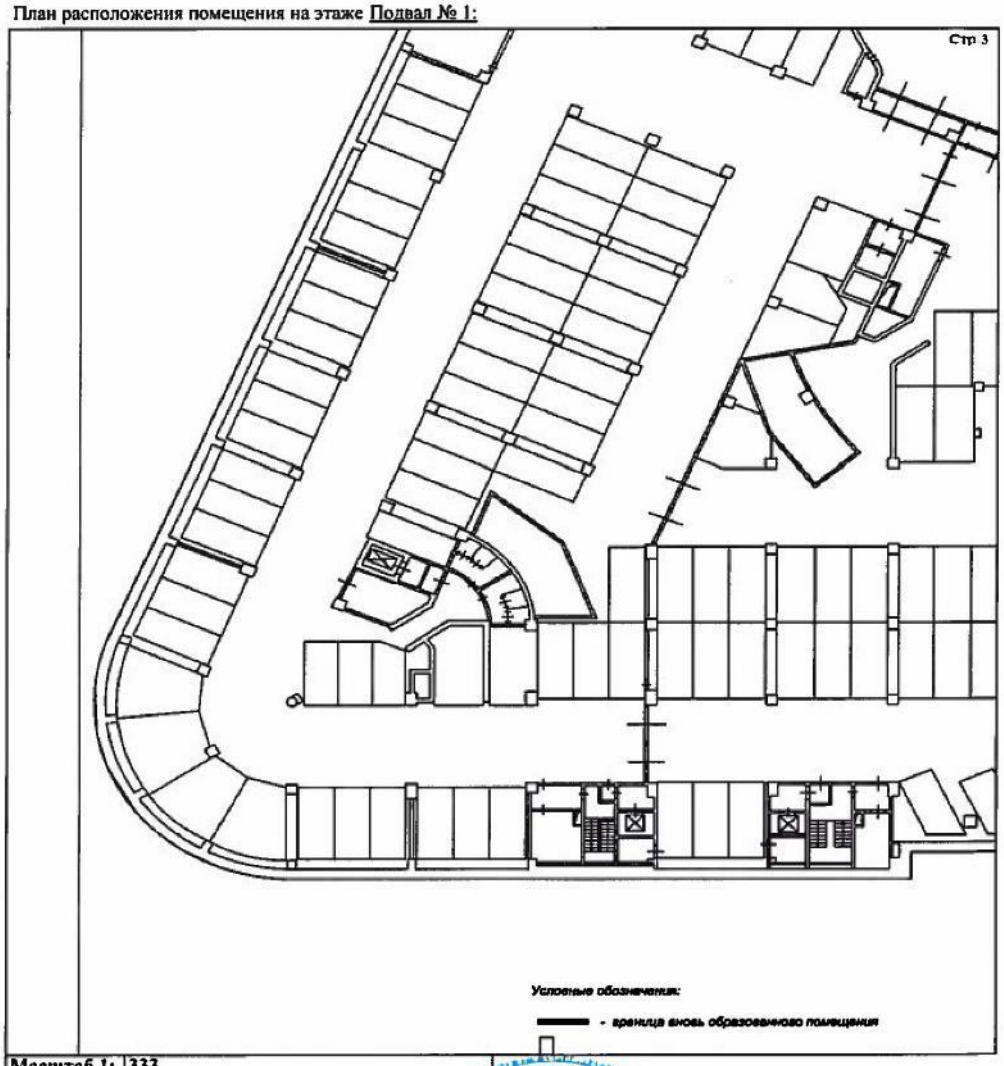
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	20	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 1:



Масштаб 1:	333

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

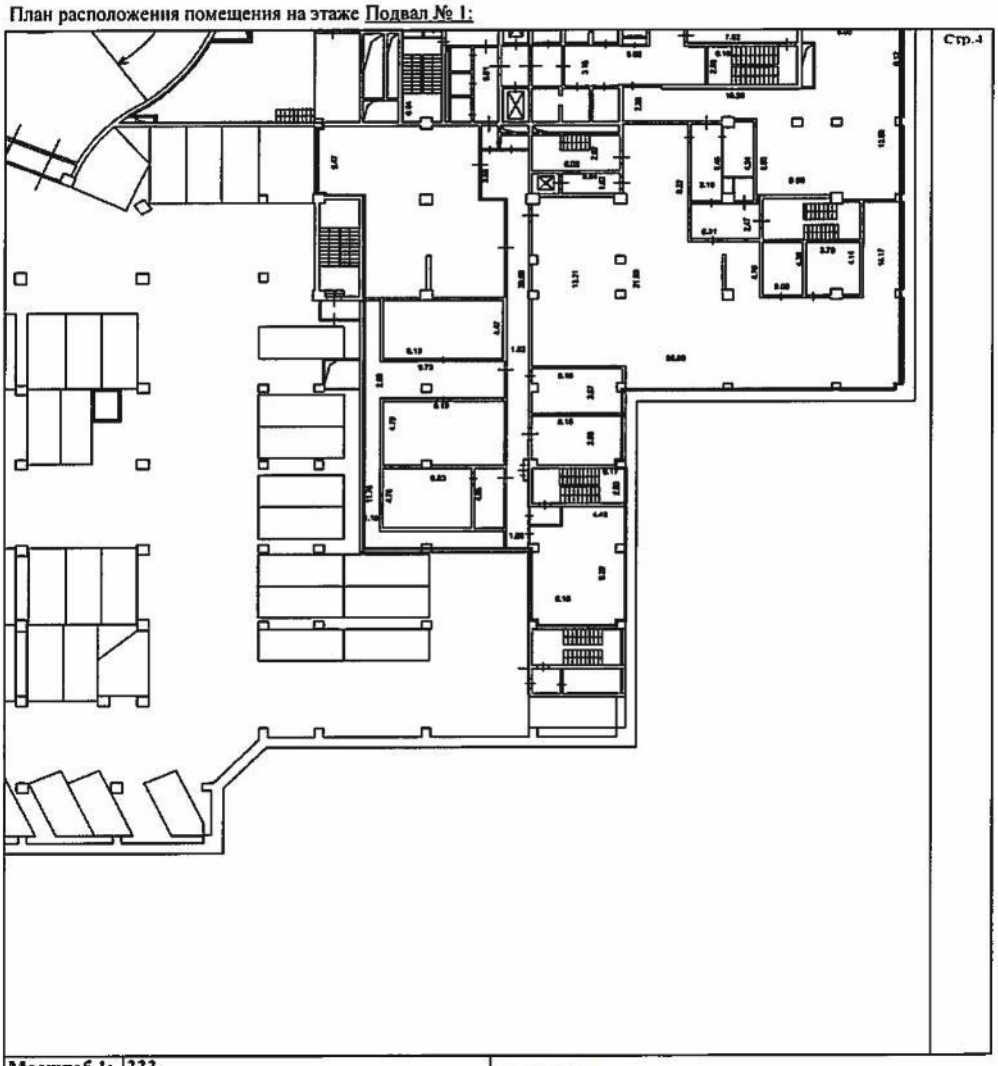
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	21	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Подвал № 1:



Стр.4

Масштаб 1: 333

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

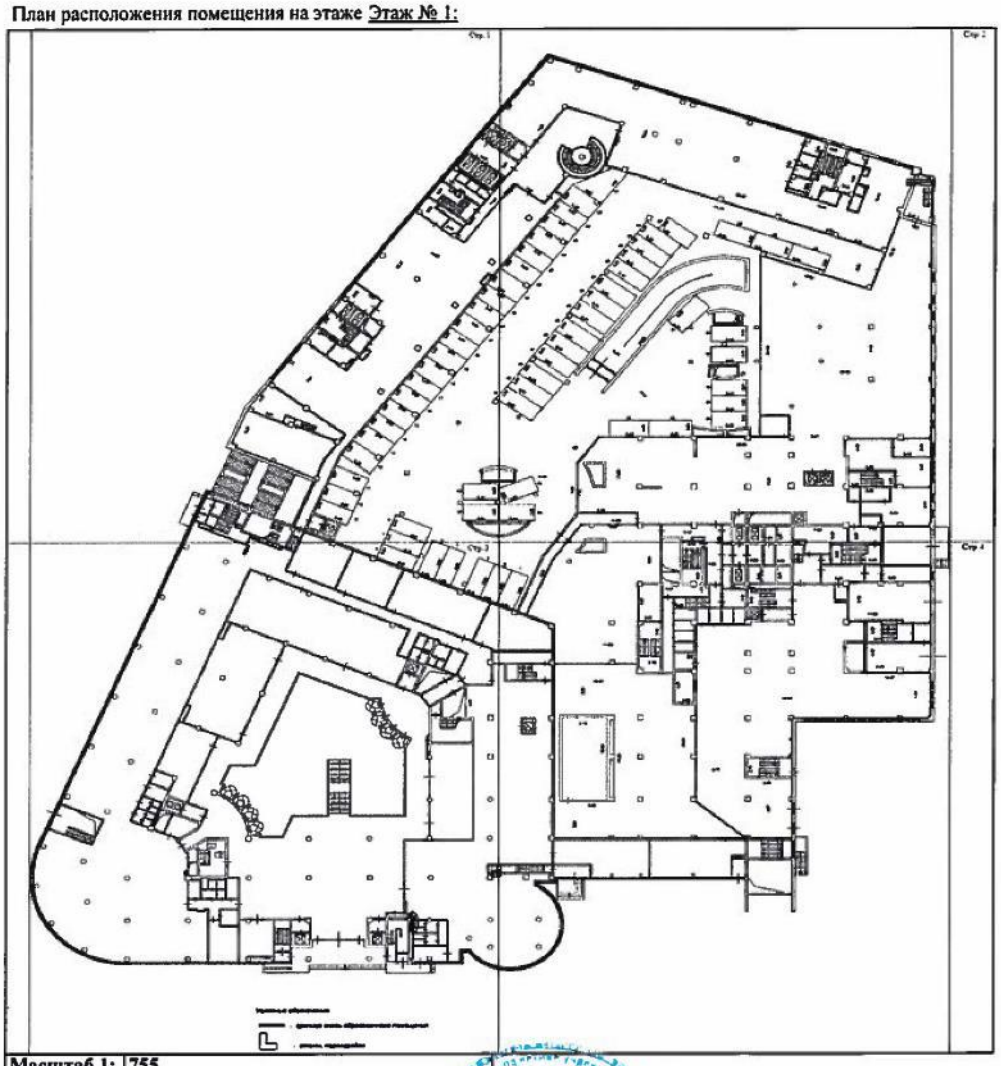
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	27	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:	755

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

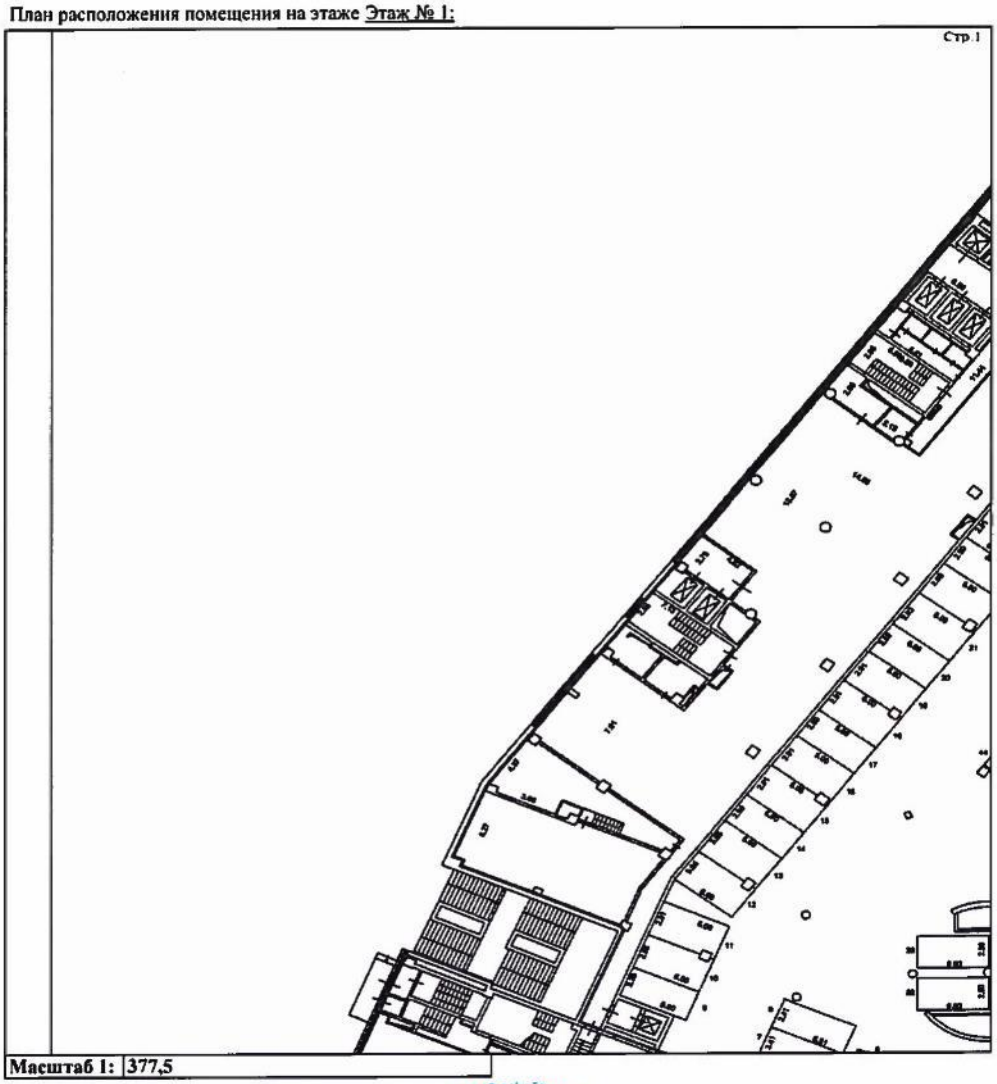
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	28	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 377,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

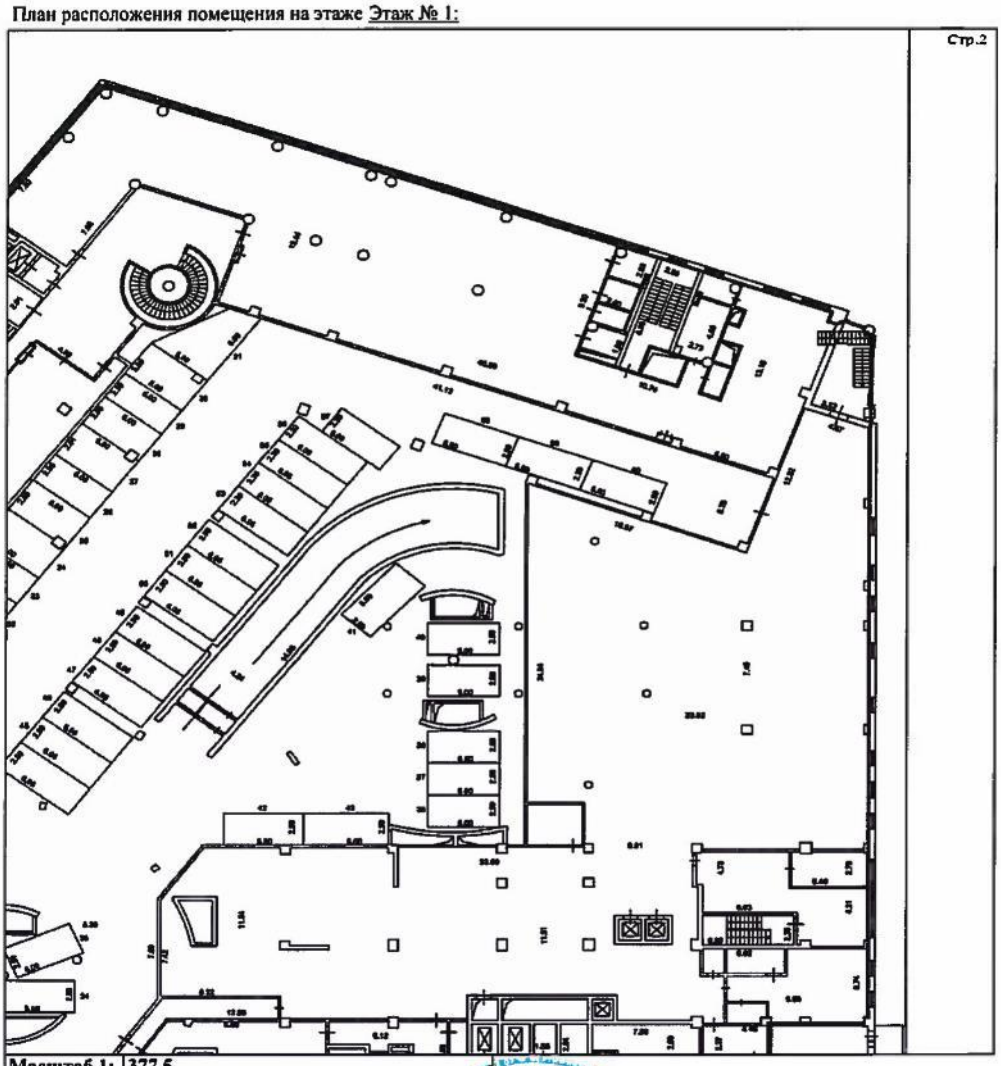
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	29	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Стр.2

Масштаб 1: 377,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

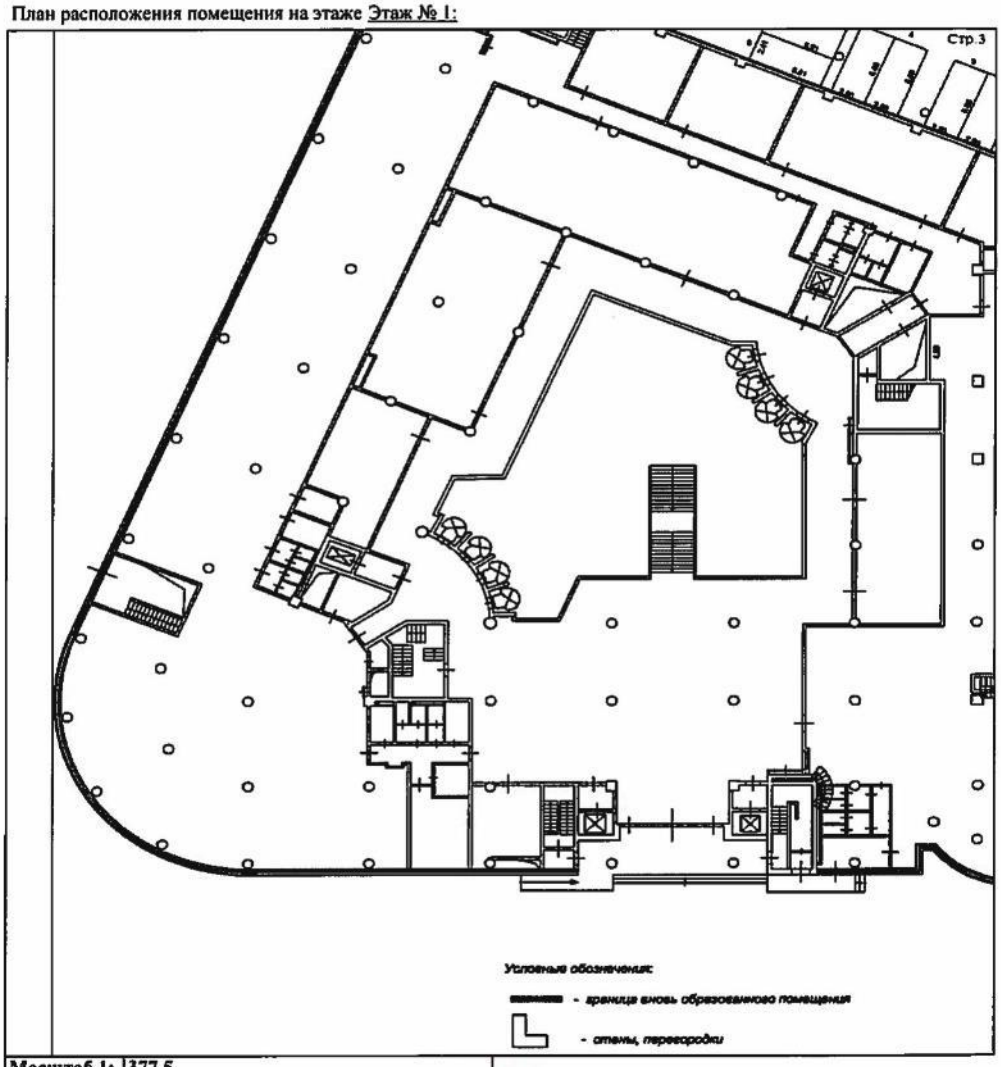
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	30	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 377,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

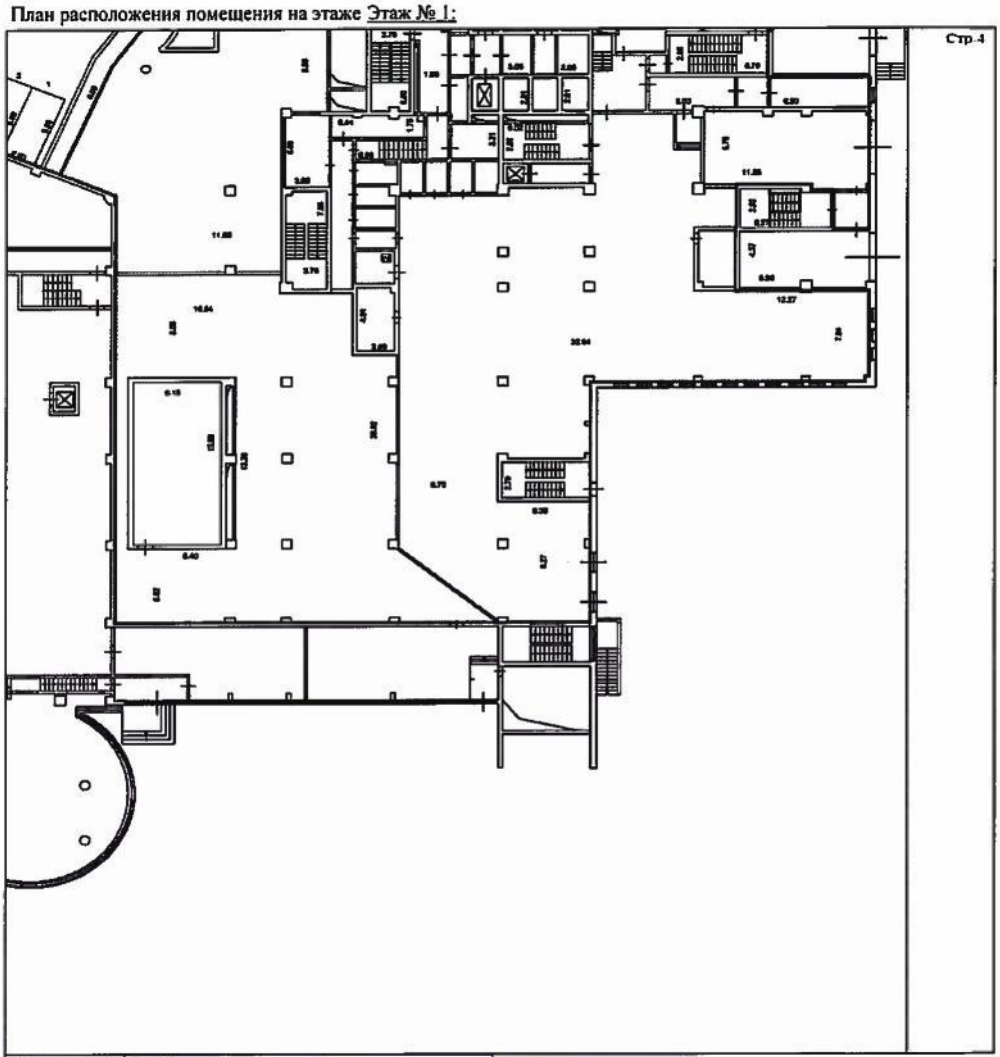
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	31	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 377,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

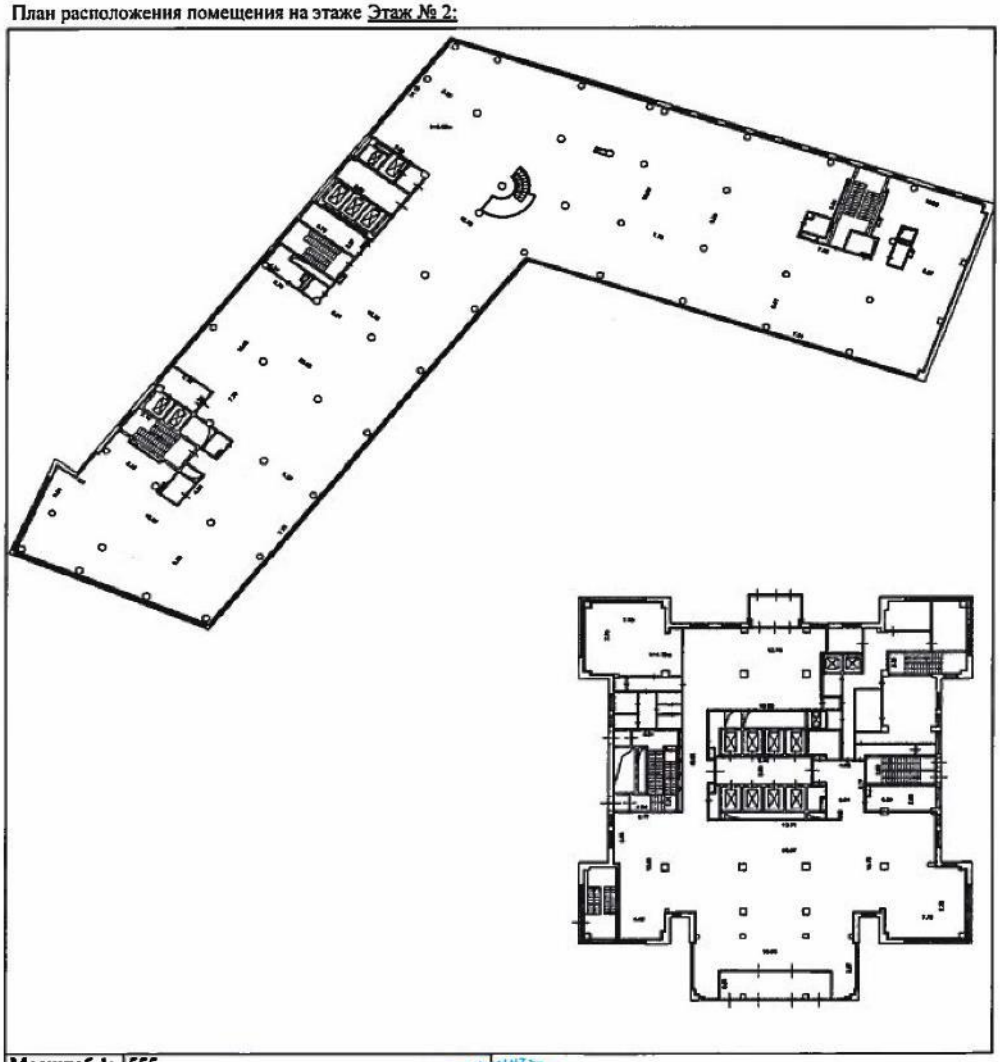
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	32	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 555

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

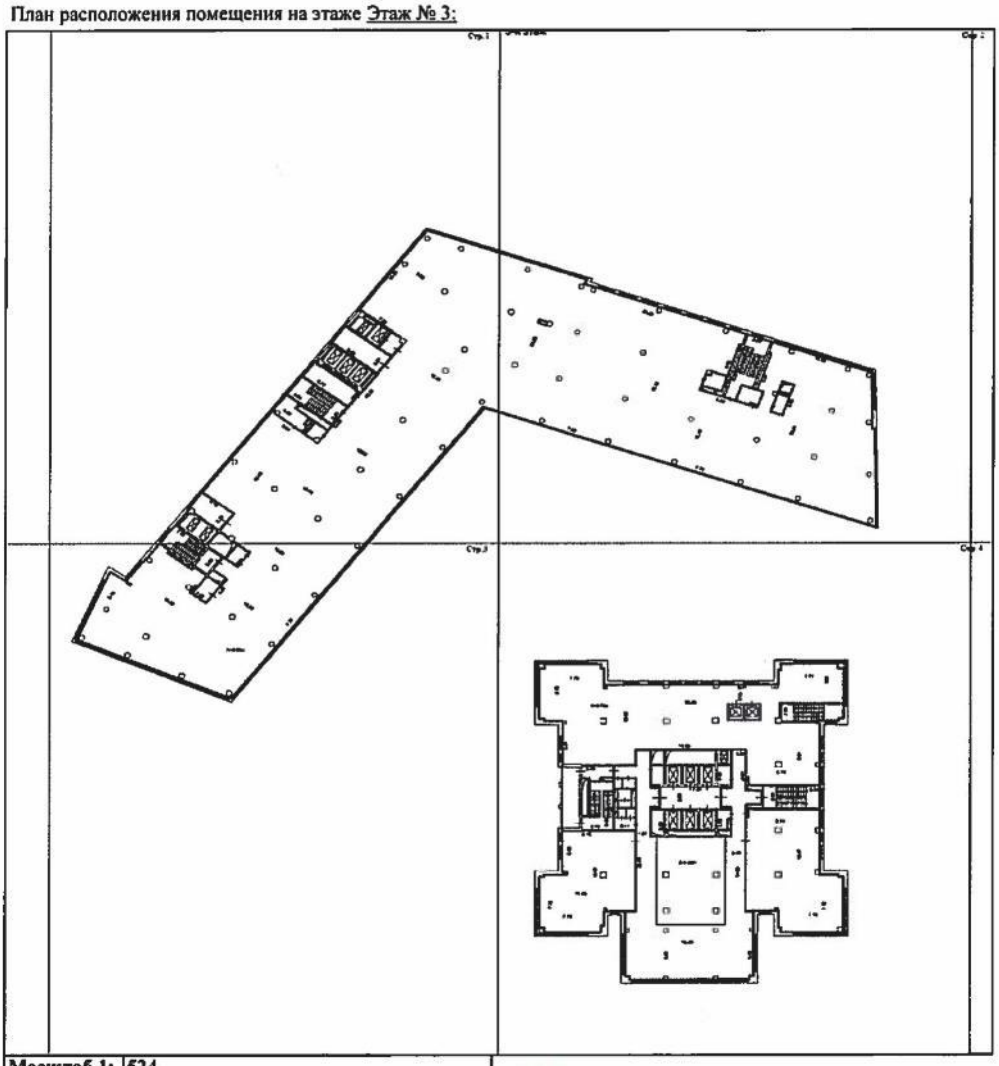
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	33	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 524

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

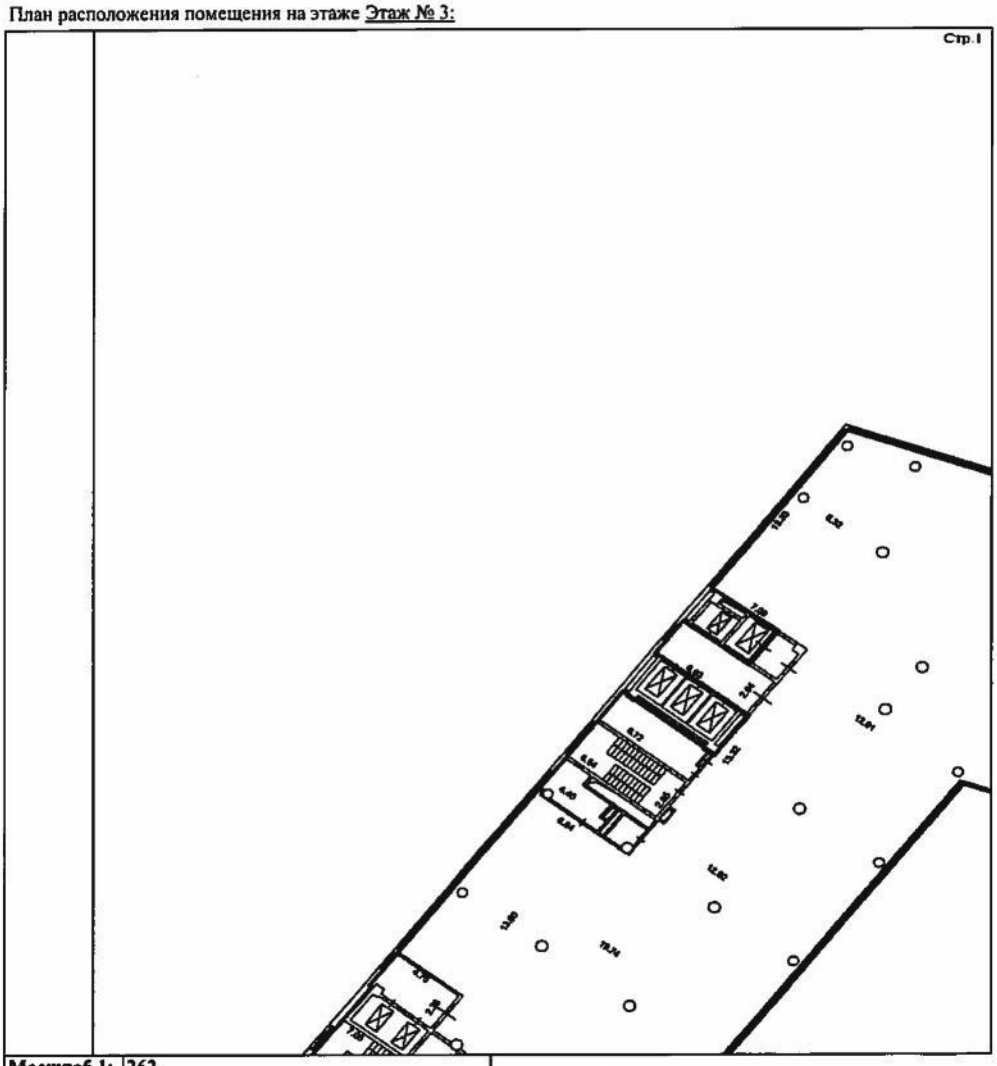
Лист №	34	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:

Стр.1



Масштаб 1: 262

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

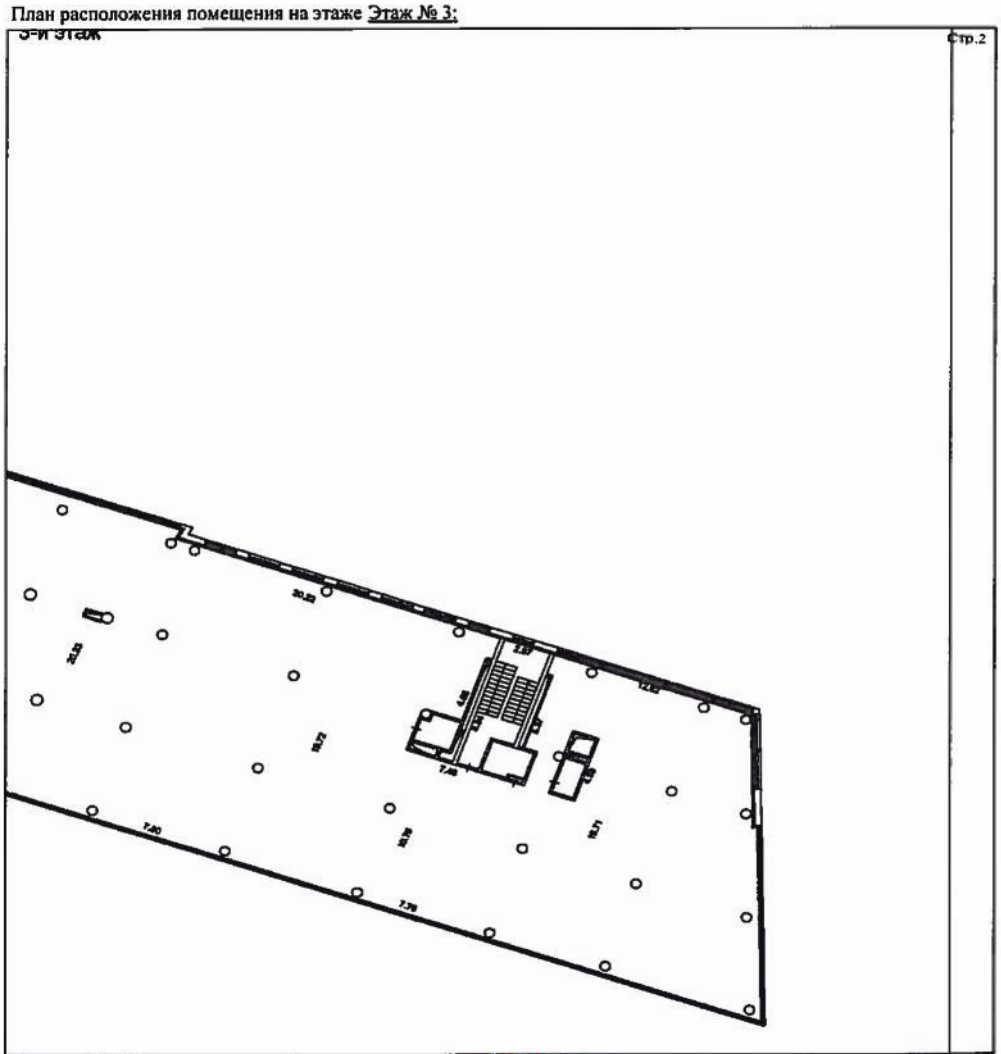
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	35	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 262

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

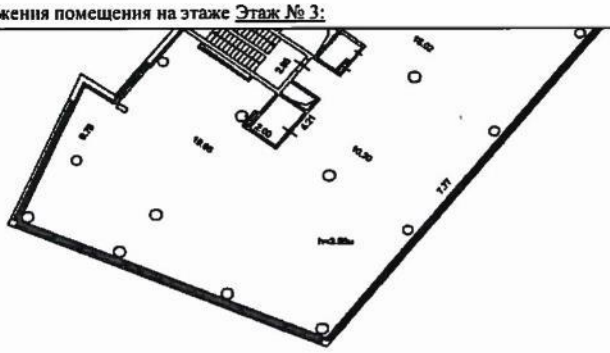
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	36	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Стр.3

Масштаб 1:	262

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

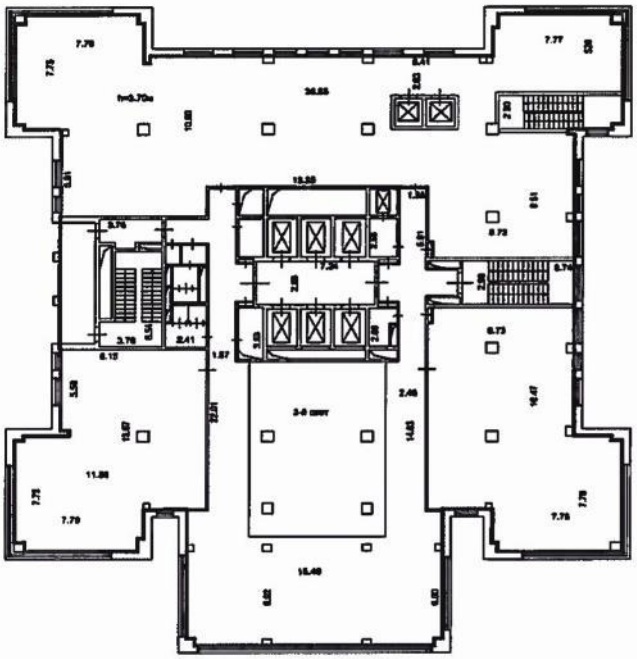
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	37	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:

Стр.4



Масштаб 1:	262

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

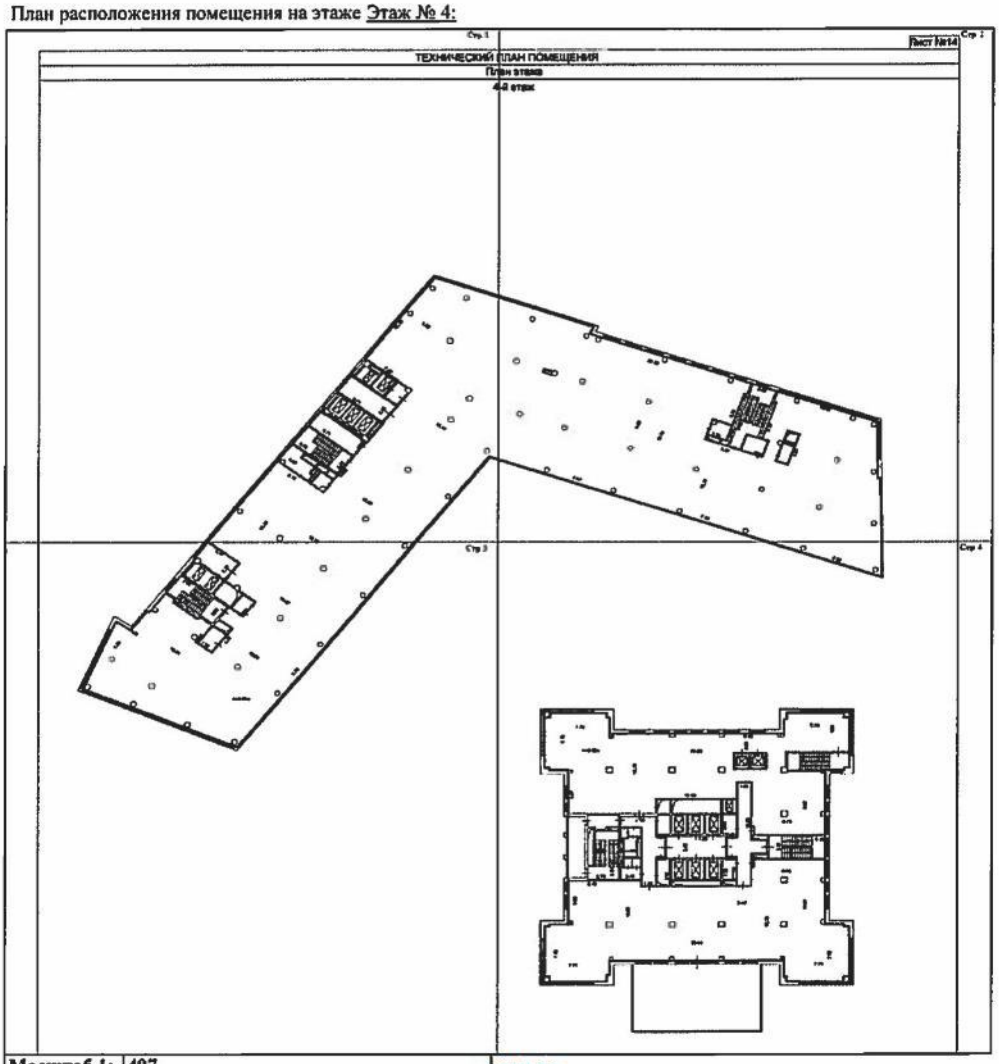
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	38	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1:	497

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	39	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

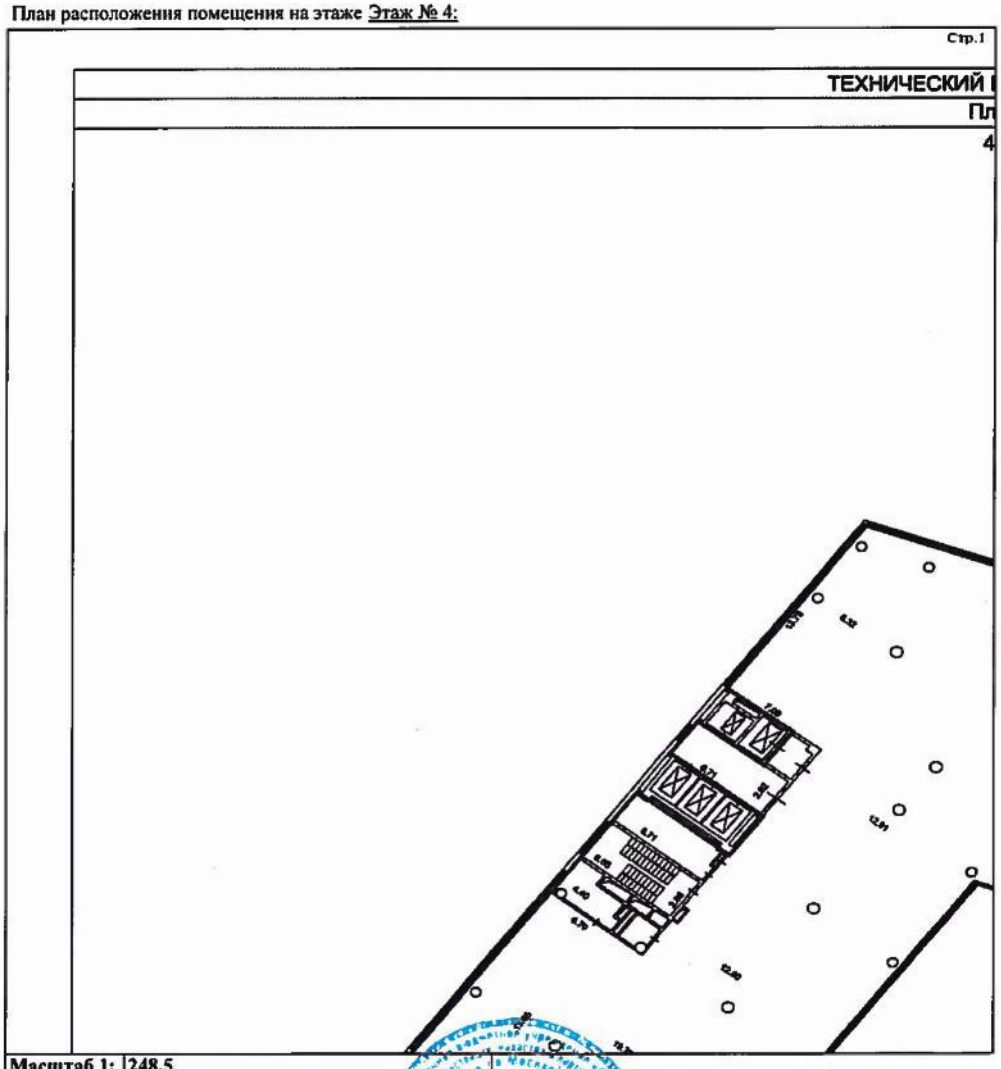
План расположения помещения на этаже Этаж № 4:

Стр.1

ТЕХНИЧЕСКИЙ

Пл

4



Масштаб 1: 248,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	40	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:

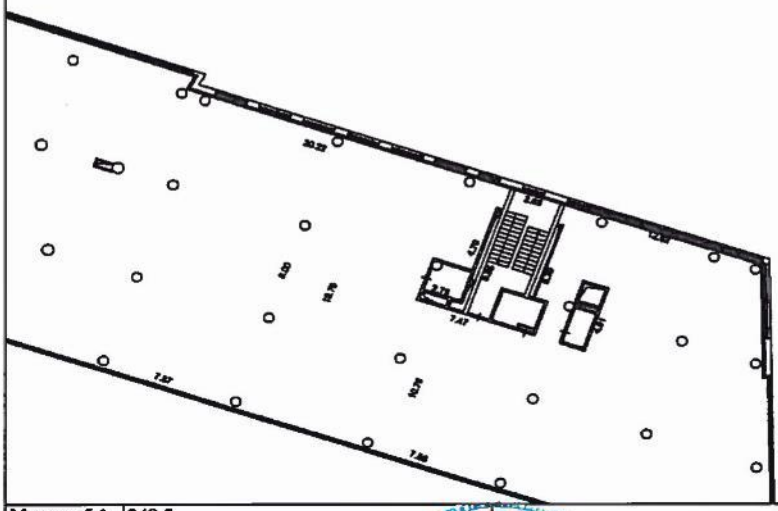
Стр.2

Лист №14

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

ан этажа

-й этаж



Масштаб 1: 248,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

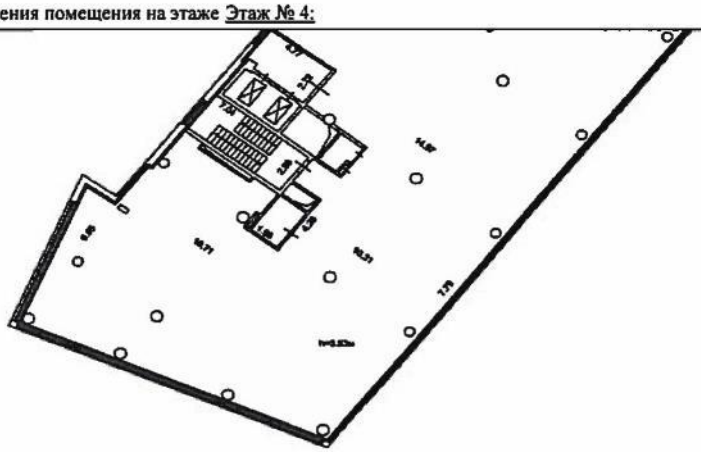
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	41	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:

Стр.3



Масштаб 1:	248,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

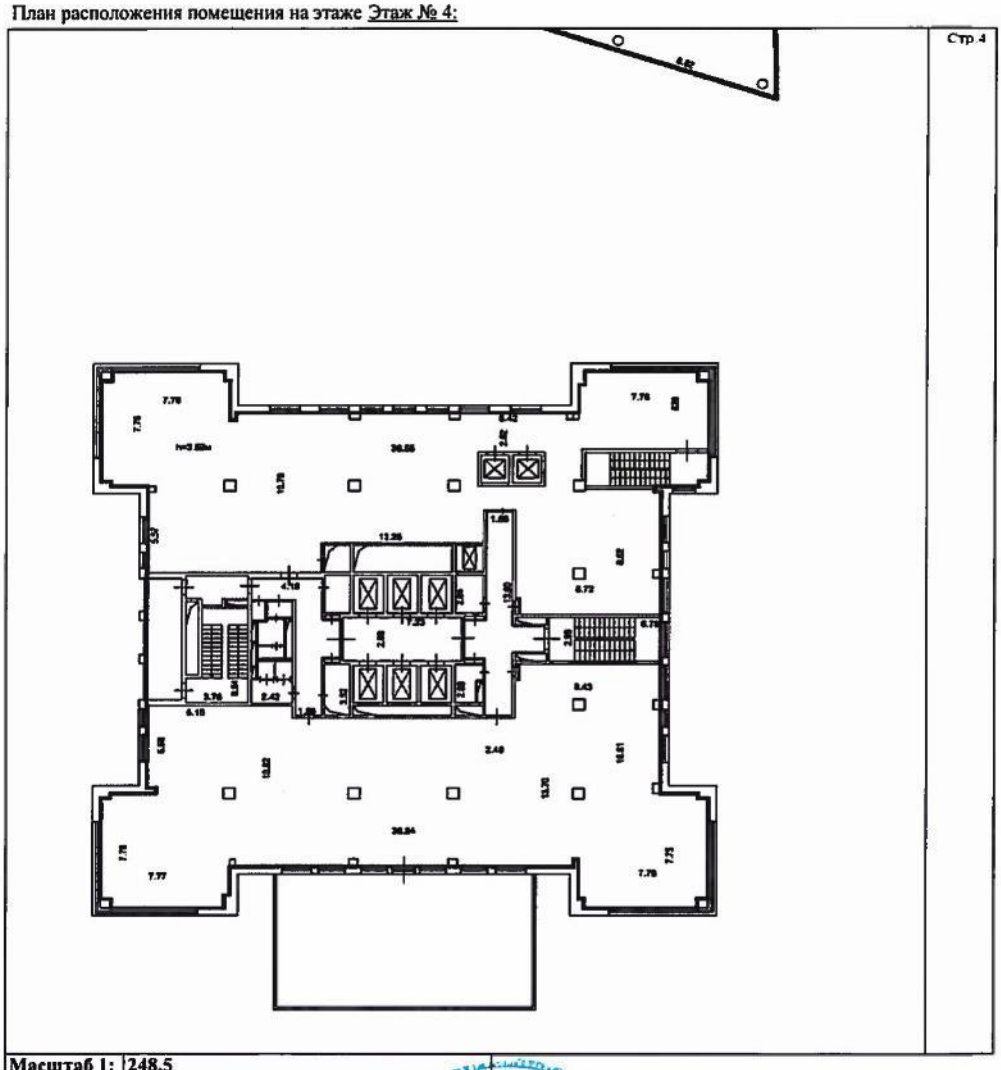
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	42	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:

Стр.4



Масштаб 1:	248,5

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

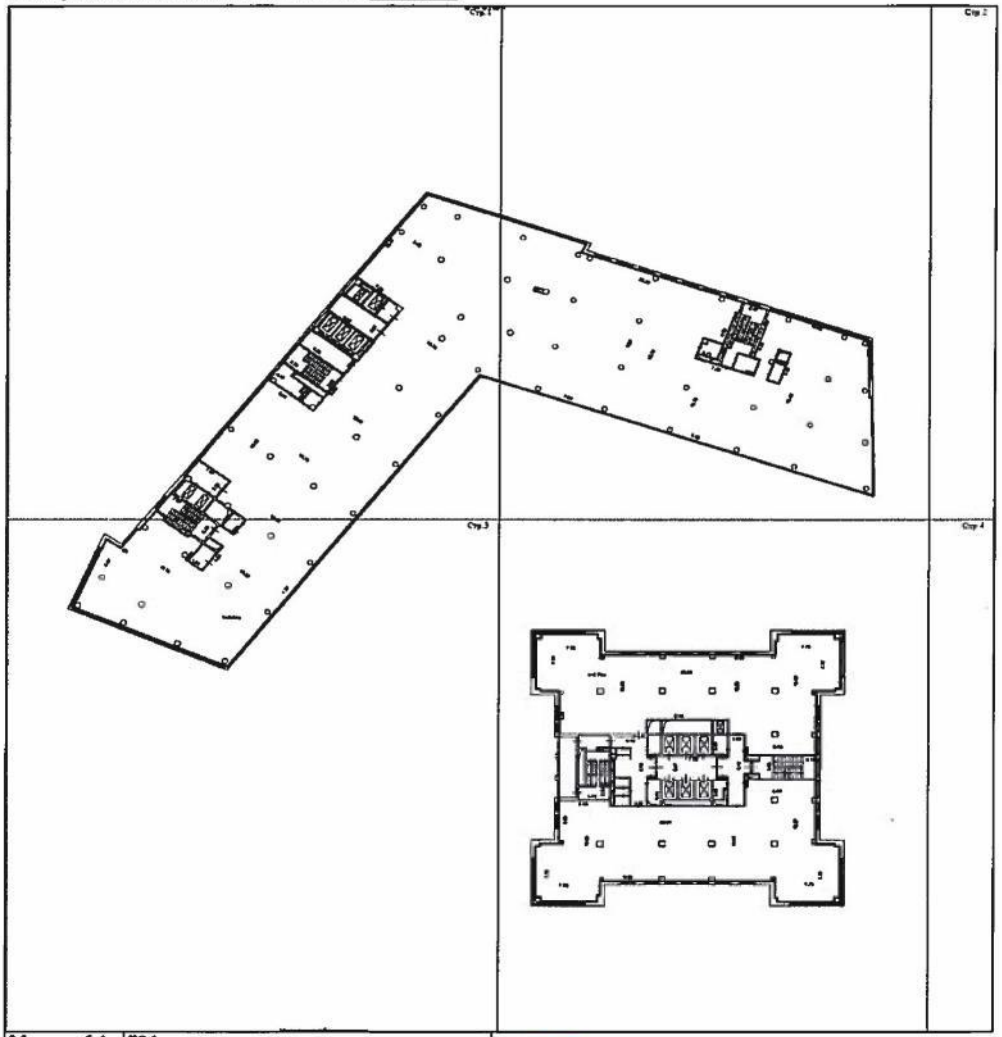
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	43	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 5:



Масштаб 1: 786

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

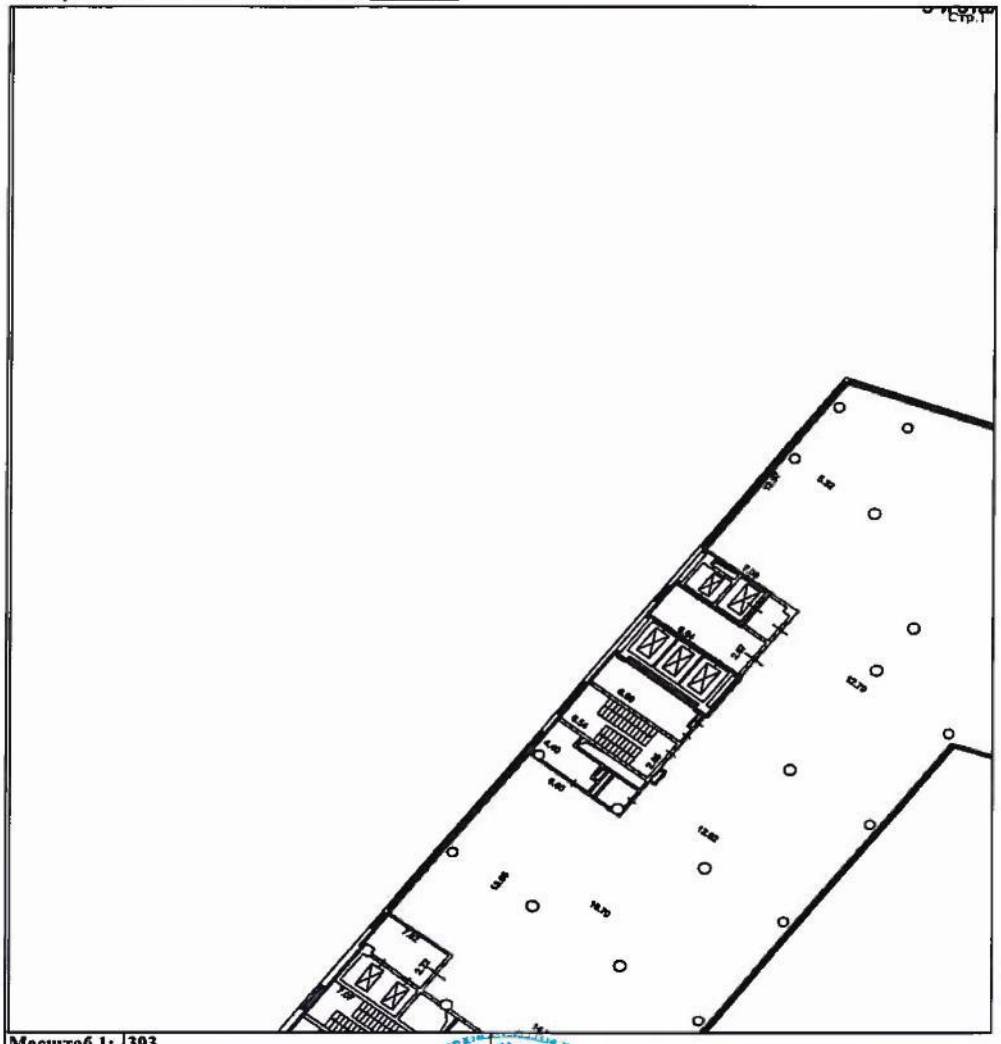
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	44	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 5:



Масштаб 1: 393

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

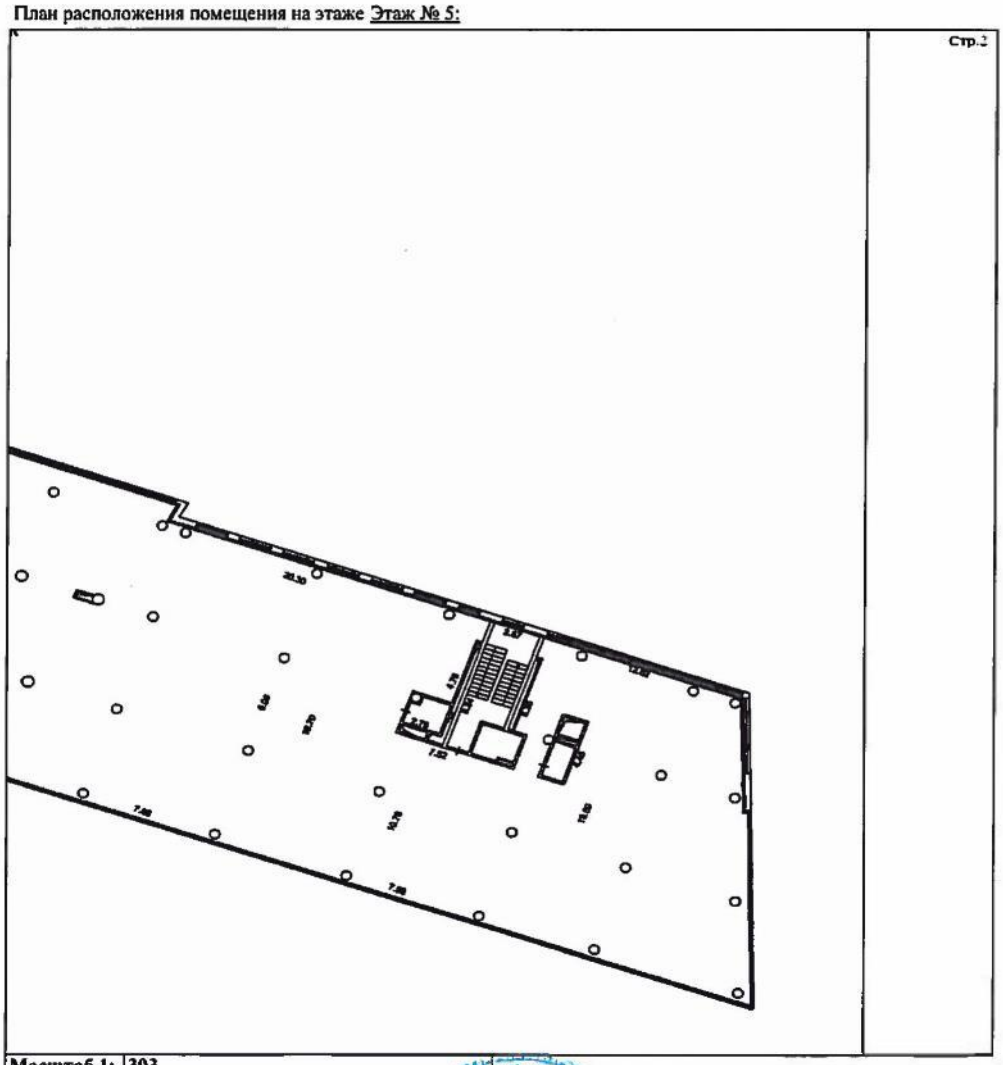
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	45	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 5:



Масштаб 1: 393

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

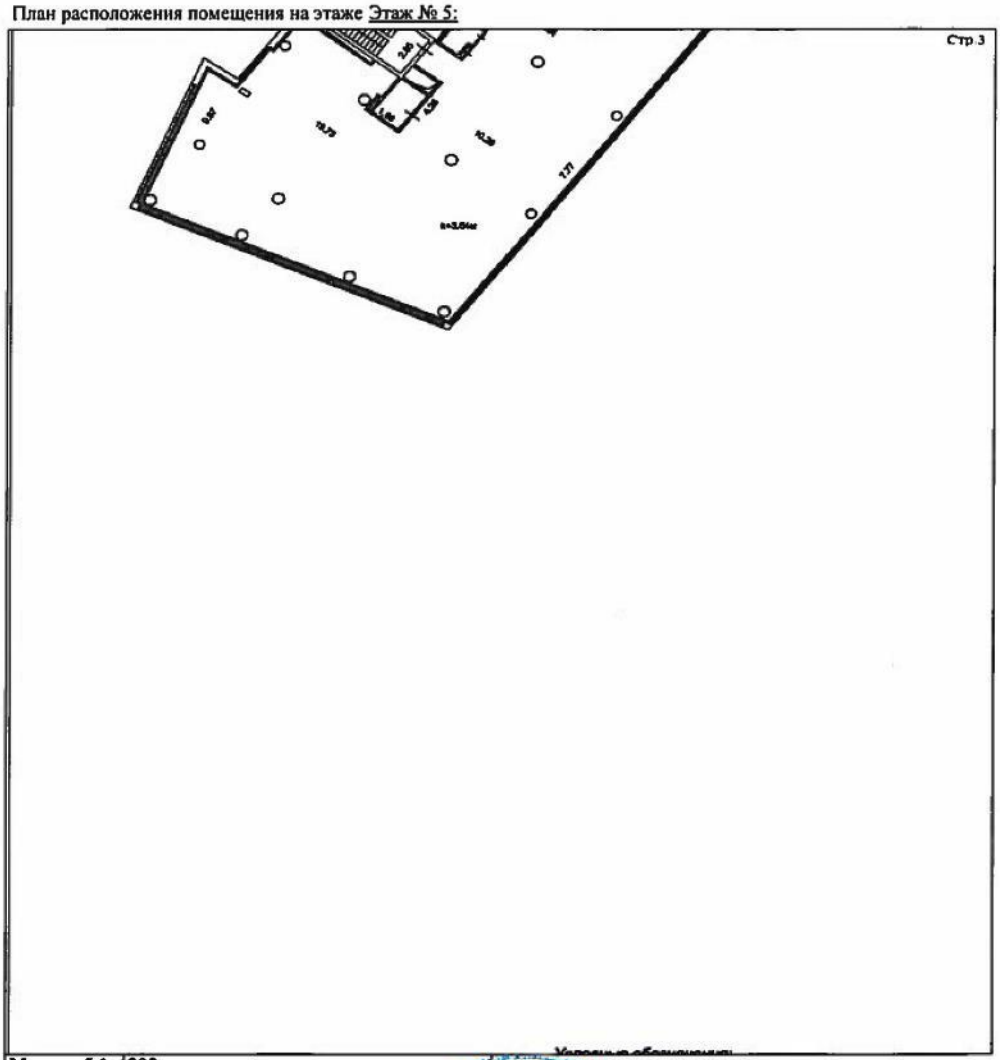
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	46	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 5:



Масштаб 1: 393

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

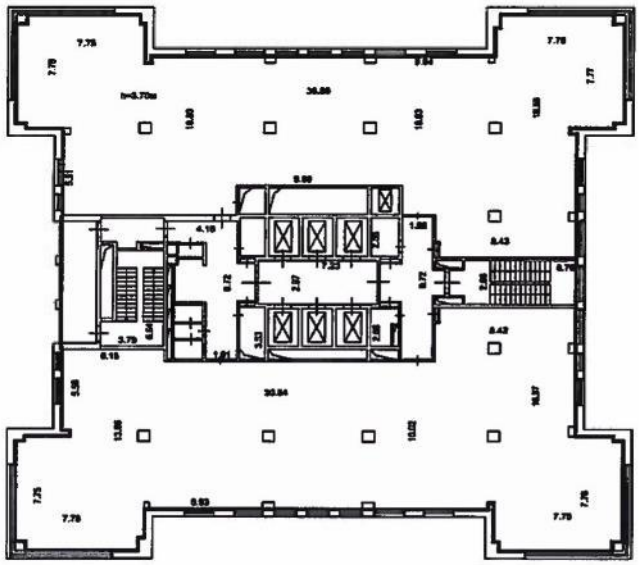
Лист №	47	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 5:

Стр 4



Масштаб 1: 393

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

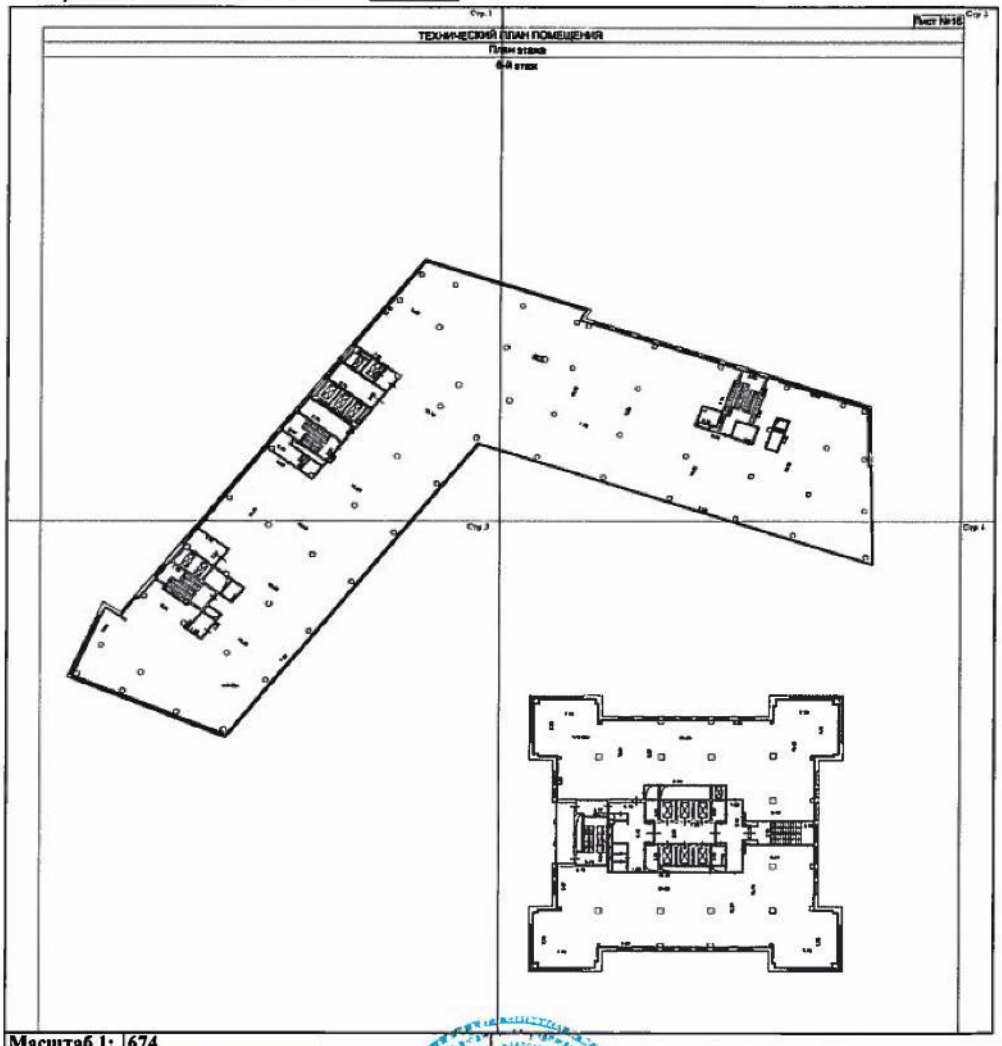
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	48	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 6:



Масштаб 1: 674

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

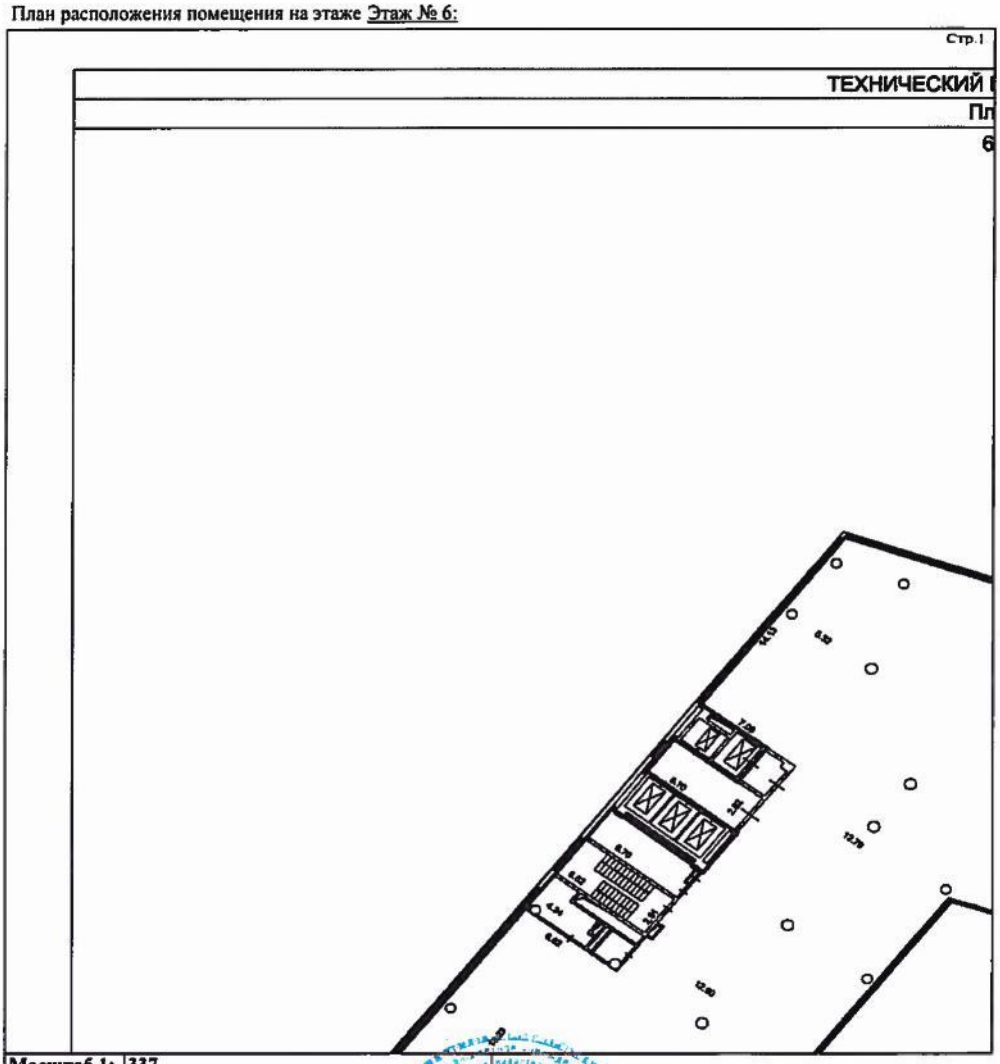
Лист №	49	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 6:

Стр.1

ТЕХНИЧЕСКИЙ
Пл
6



Масштаб 1:	337

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	50	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 6:

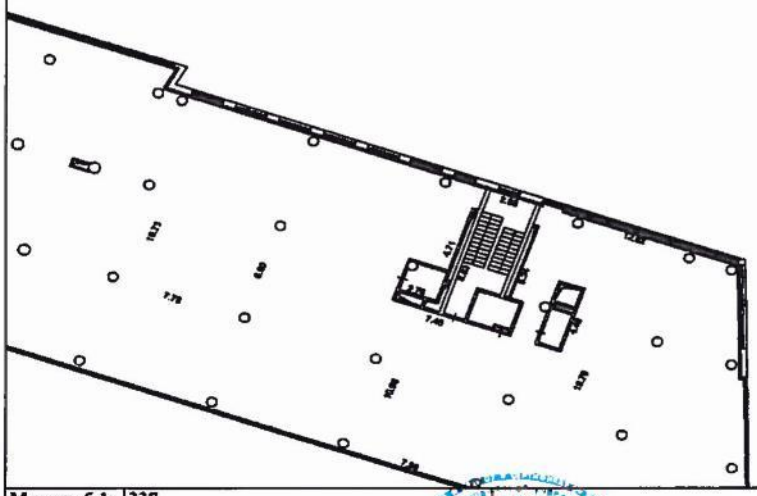
Стр.2

Лист №16

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

ан этажа

-й этаж



Масштаб 1: 337

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

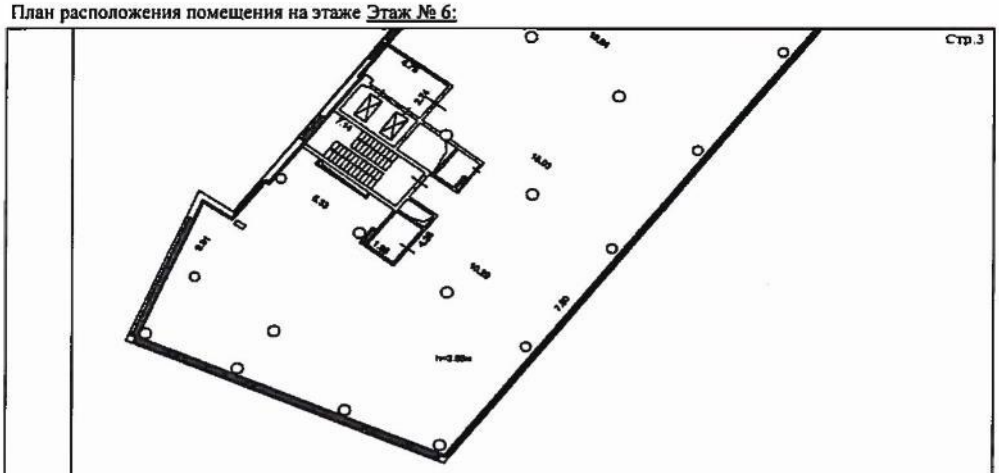
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	51	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 6:



Масштаб 1: 337

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

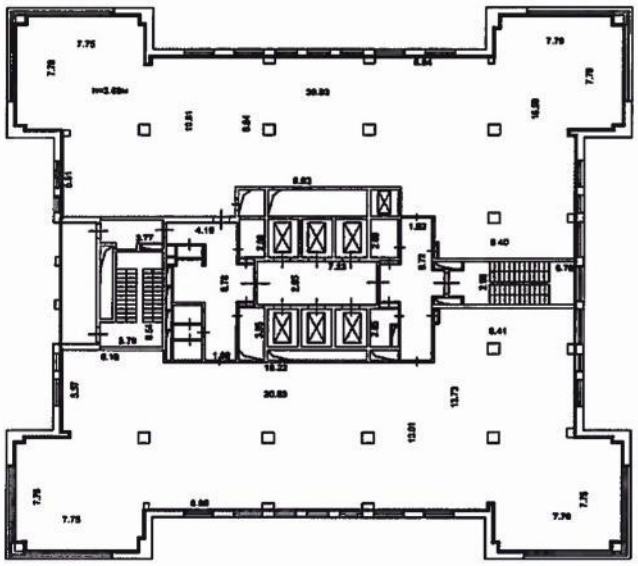
Лист №	52	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 6:

Стр.4



Масштаб 1: 337

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

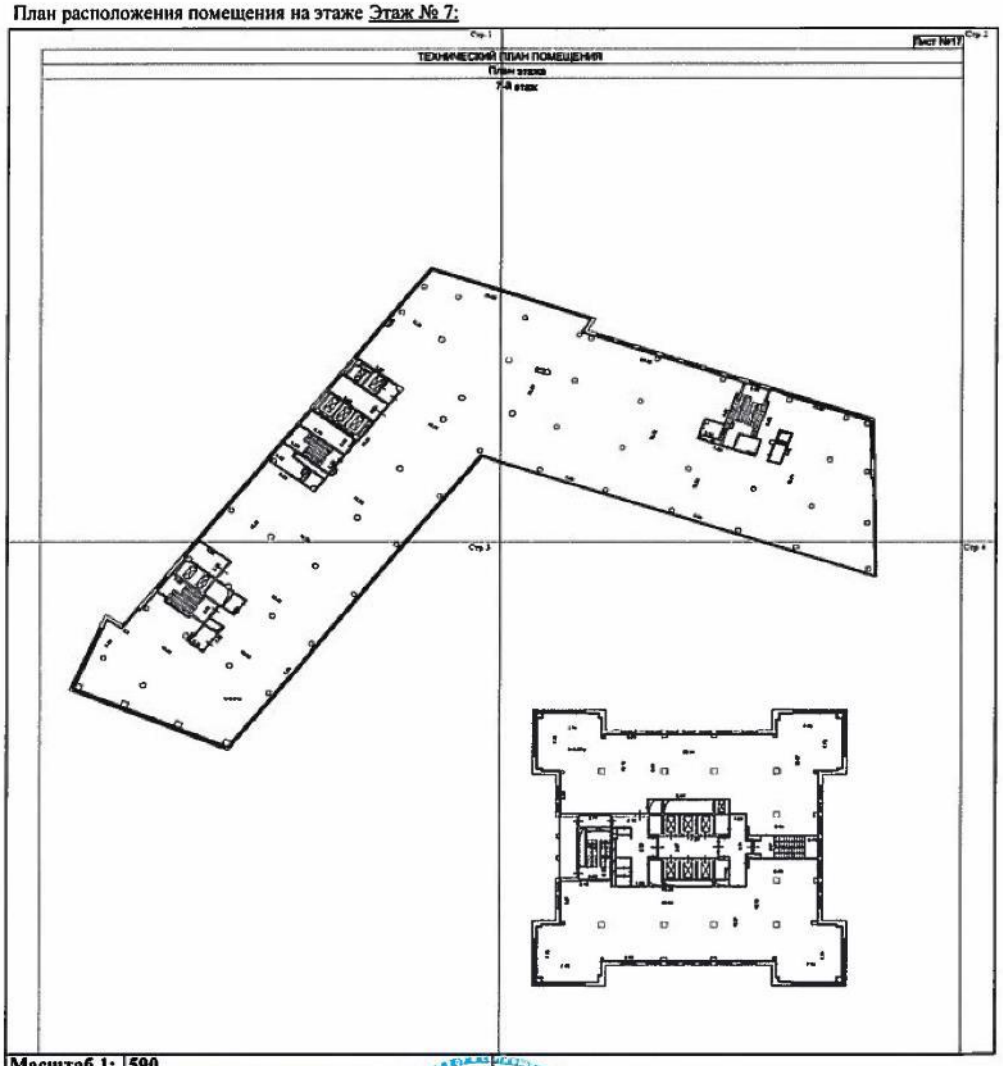
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	53	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 7:



Масштаб 1:	590

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

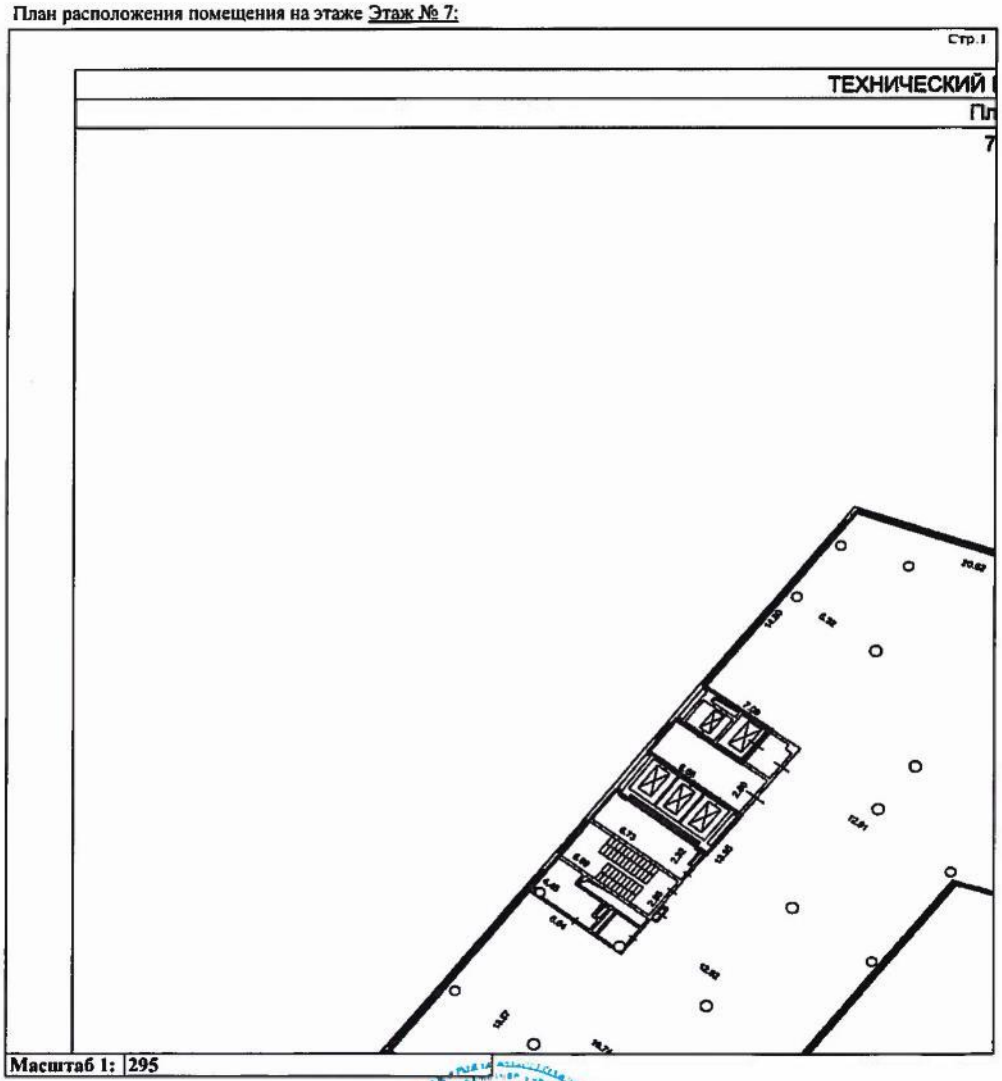
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	54	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 7:



Масштаб 1:	295

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	55	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 7:

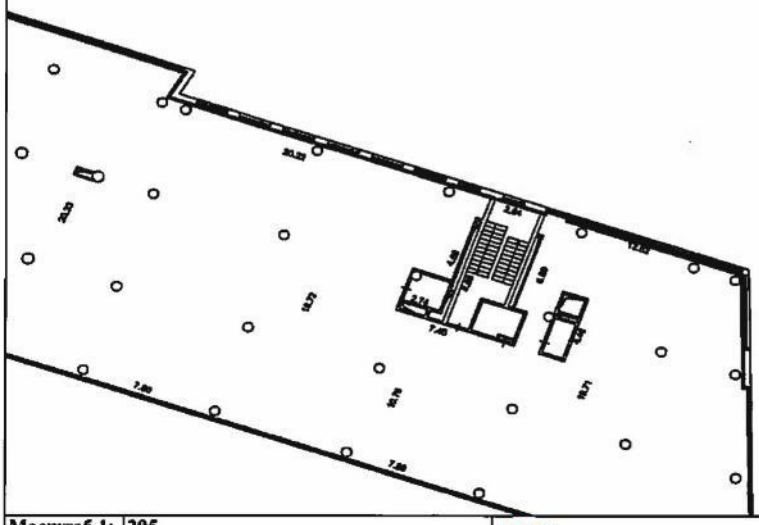
Стр 2

Лист №17

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

ан этажа

-й этаж



Масштаб 1: 295

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

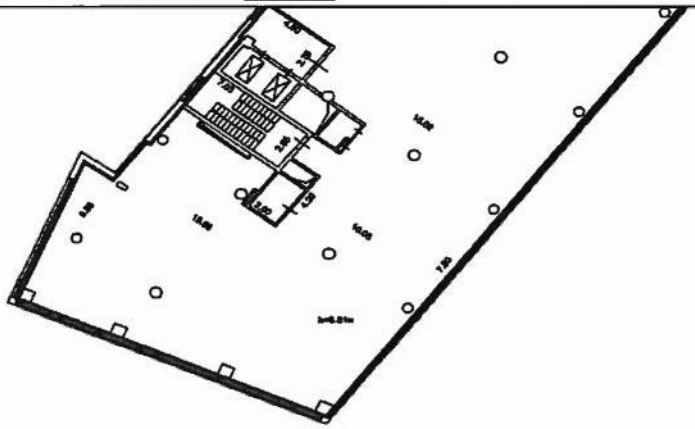
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	56	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 7:

Стр.3



Масштаб 1:	295

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

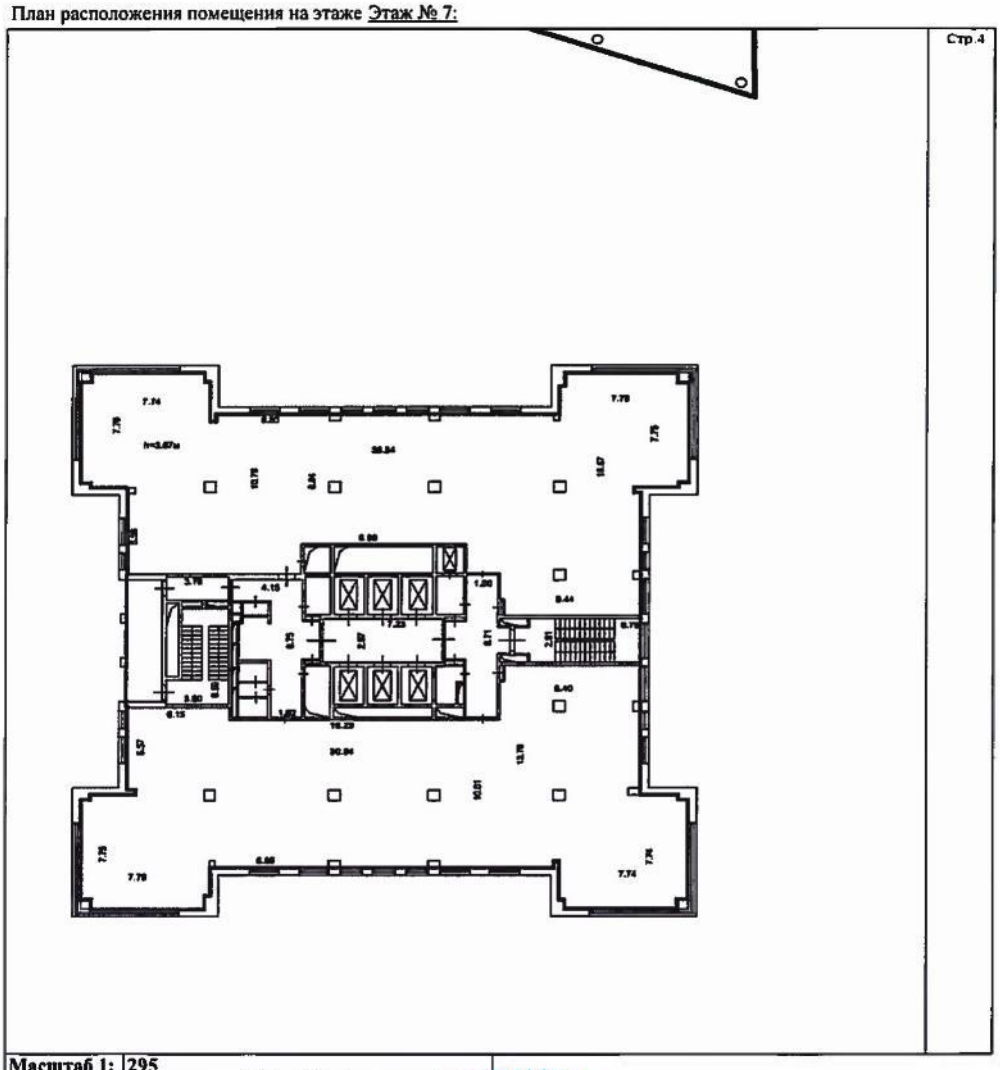
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	57	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 7:

Стр.4



Масштаб 1:	295

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

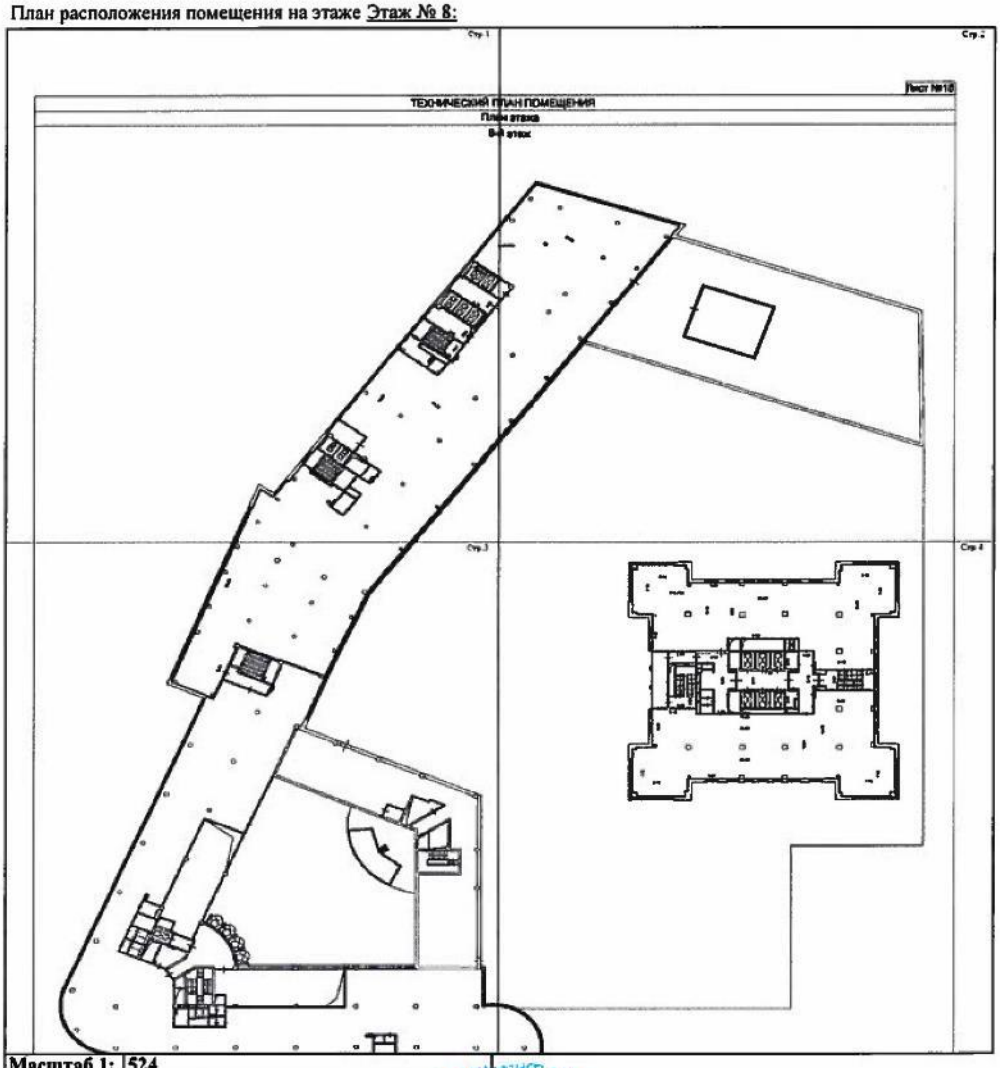
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	58	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 8:



Масштаб 1: 524

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

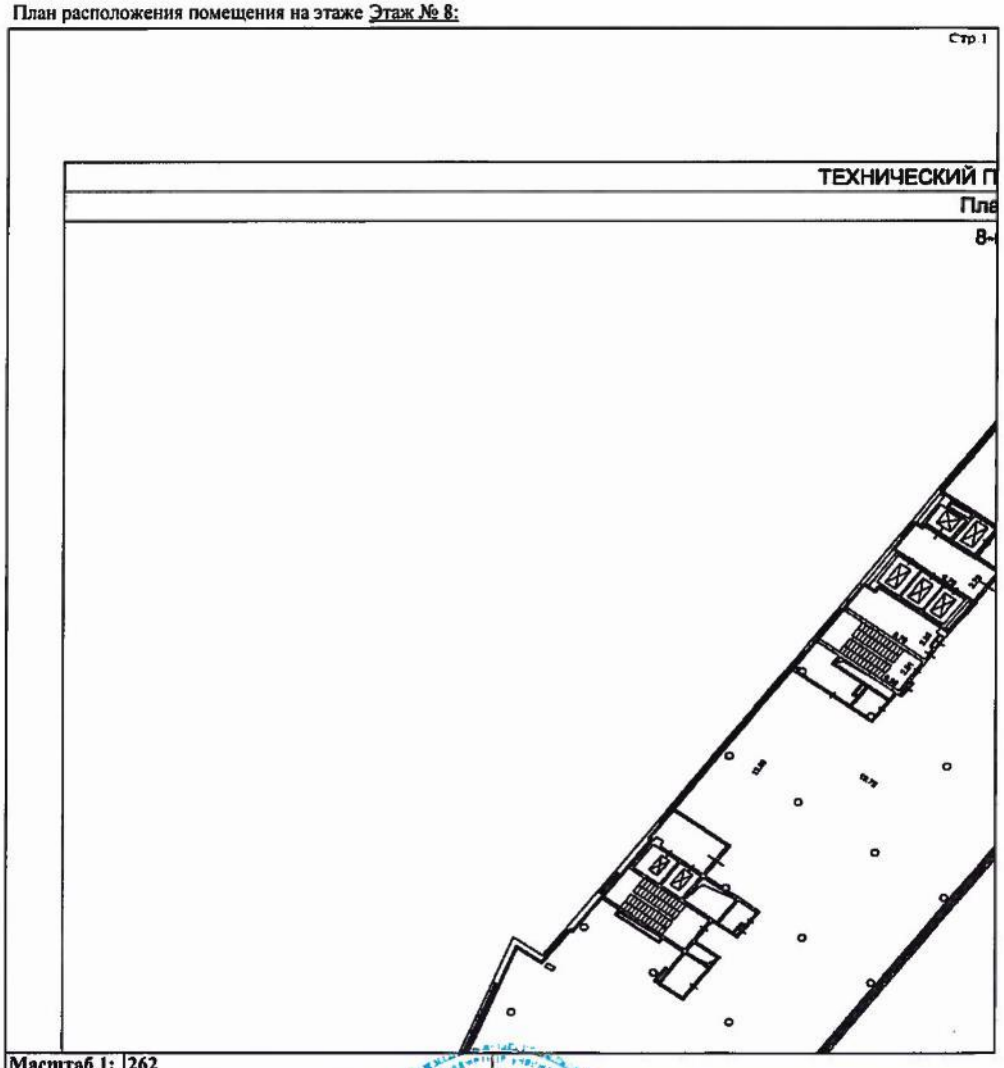
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	59	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 8:



Масштаб 1: 262

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	60	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 8:

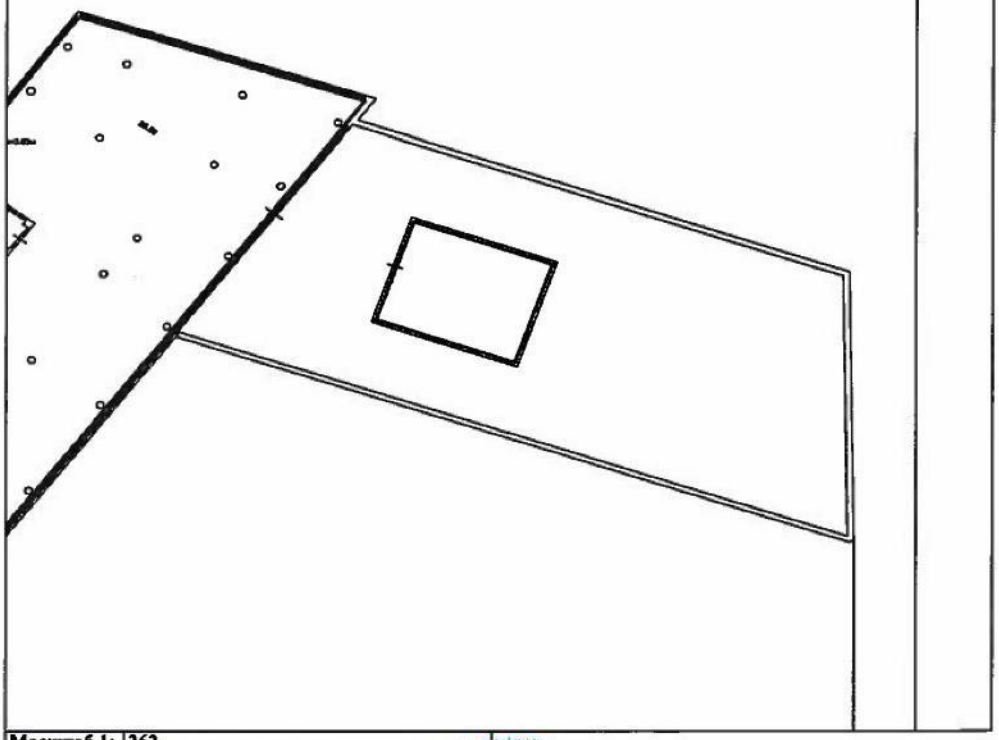
Стр.2

Лист №18

ЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

н этажа

й этаж



Масштаб 1: 262

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

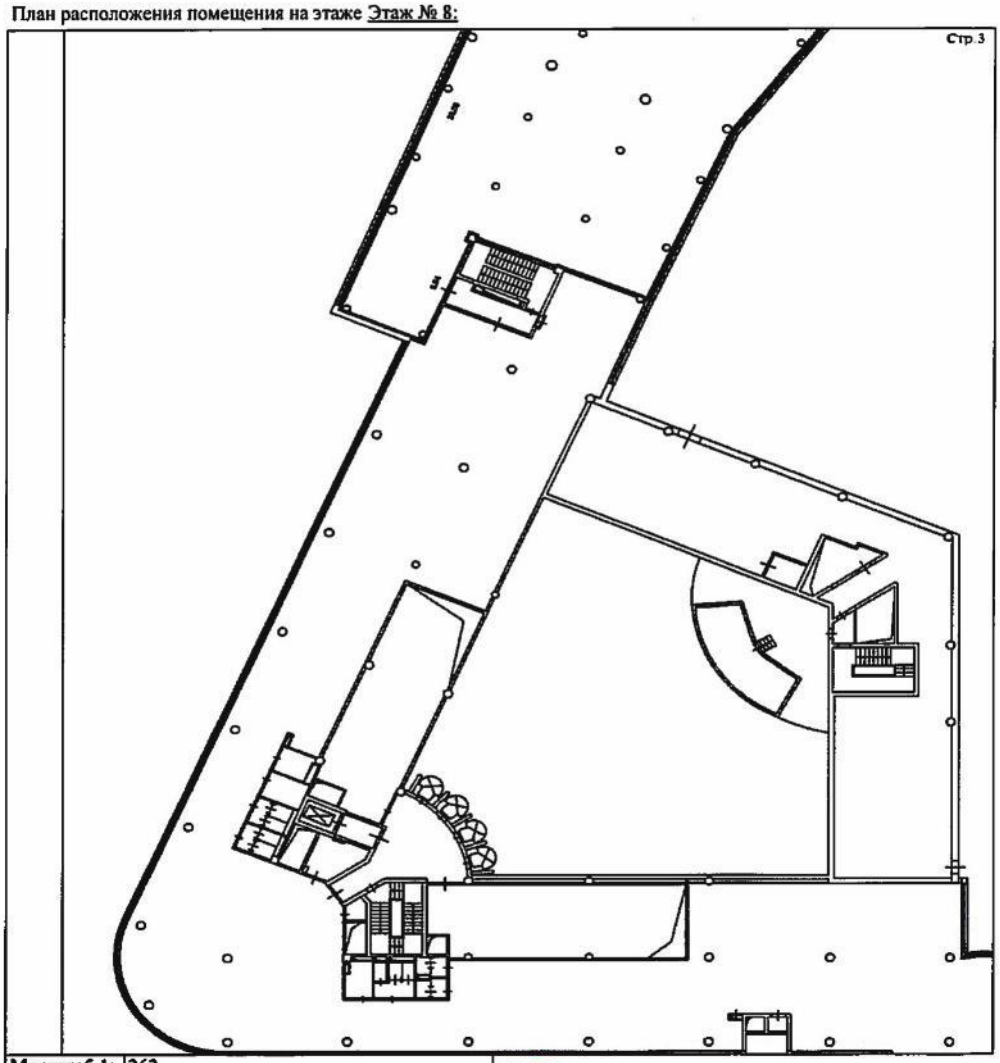
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	61	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 8:



Масштаб 1:	262

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

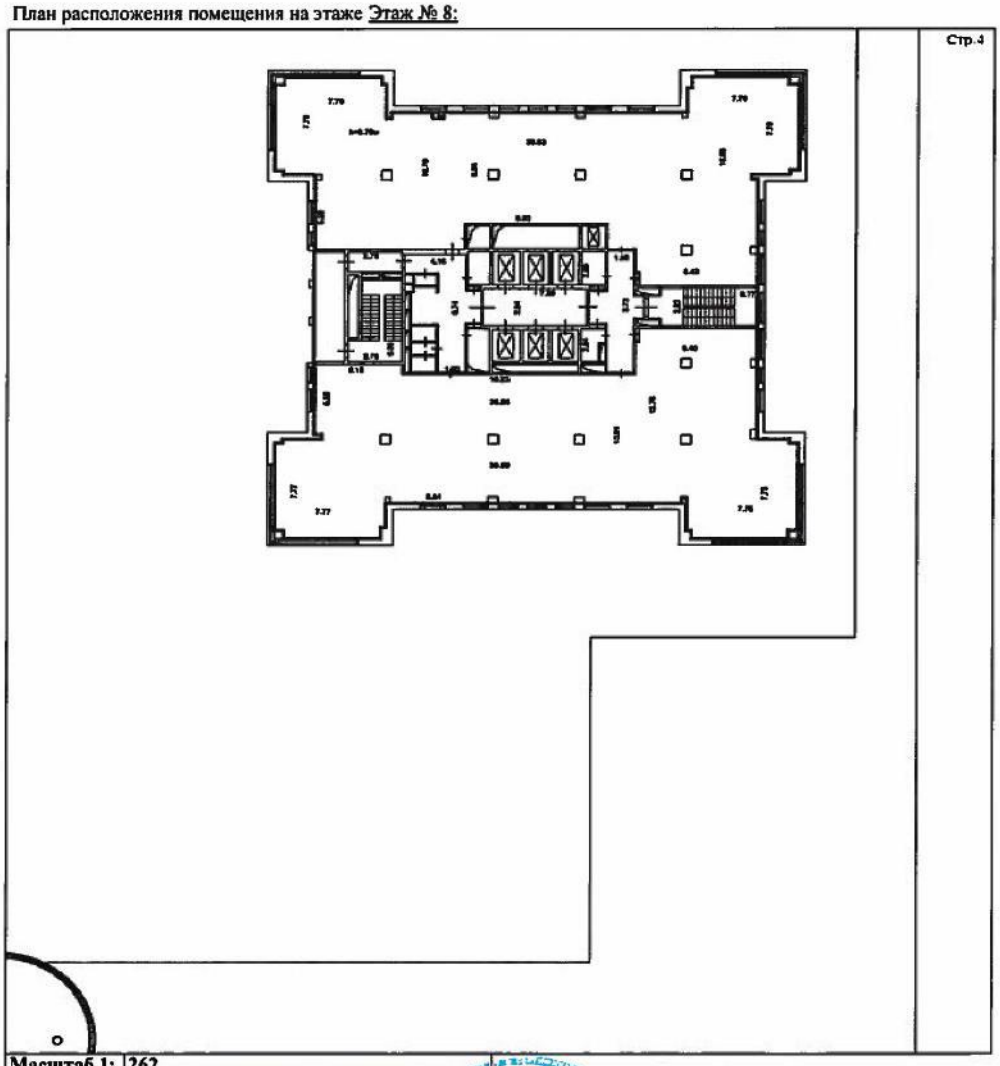
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	62	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 8:



Масштаб 1: 262

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

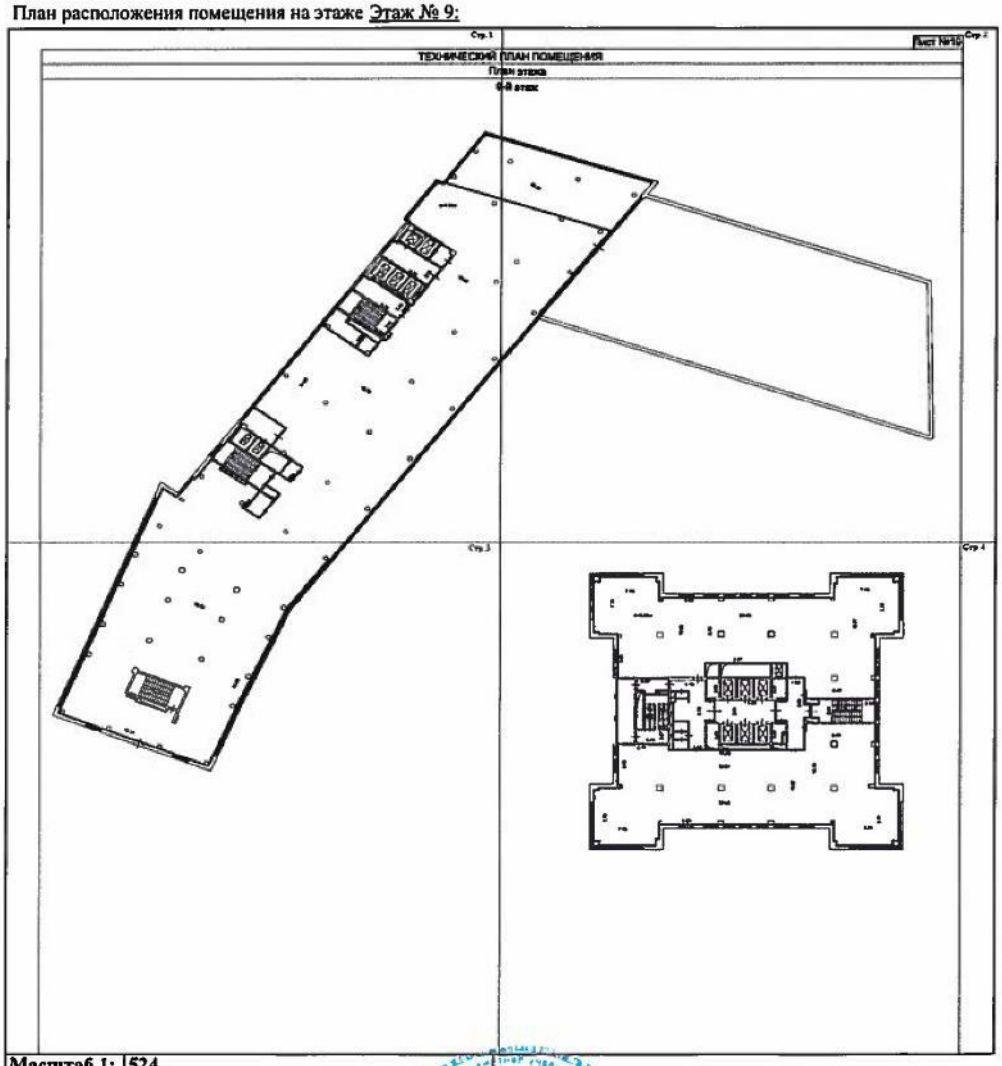
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	63	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 9:



Масштаб 1: 524

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

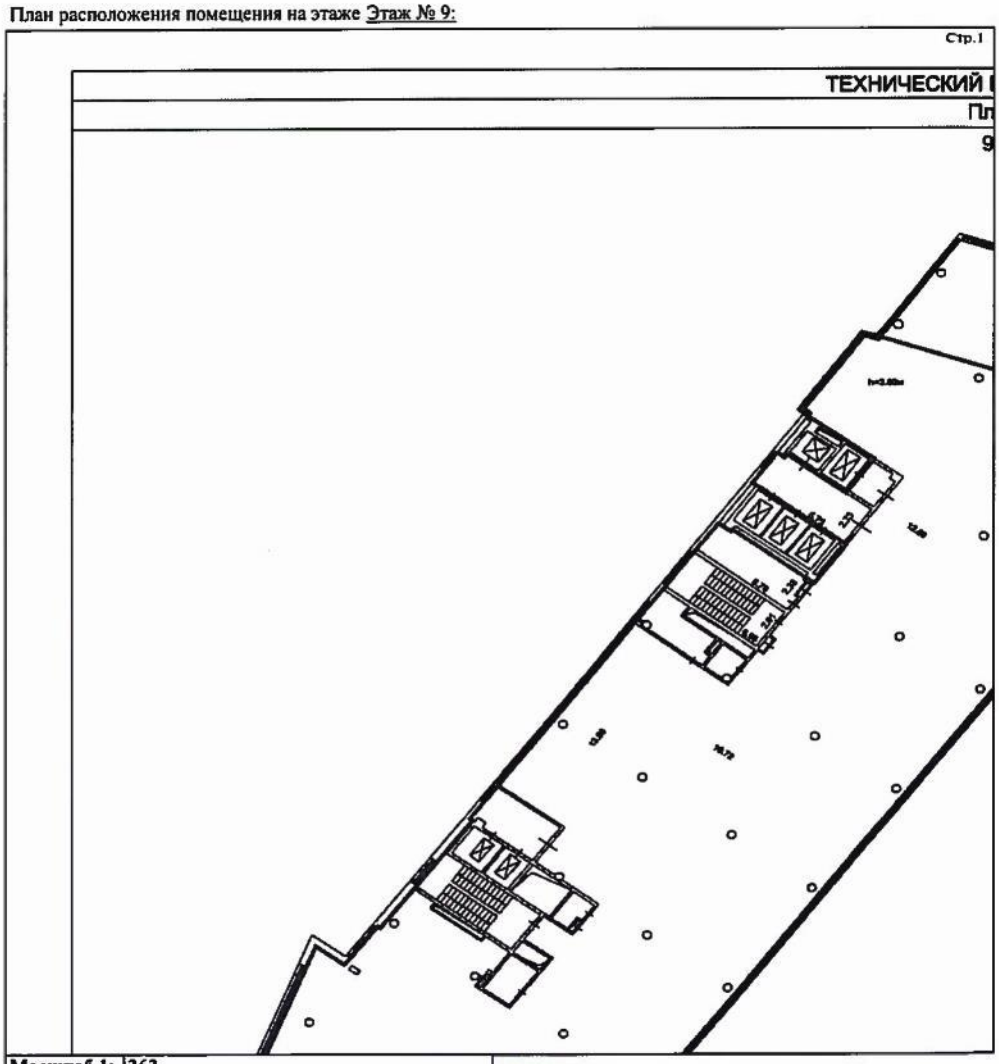
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	64	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 9:



Масштаб 1: 262

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	65	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 9:

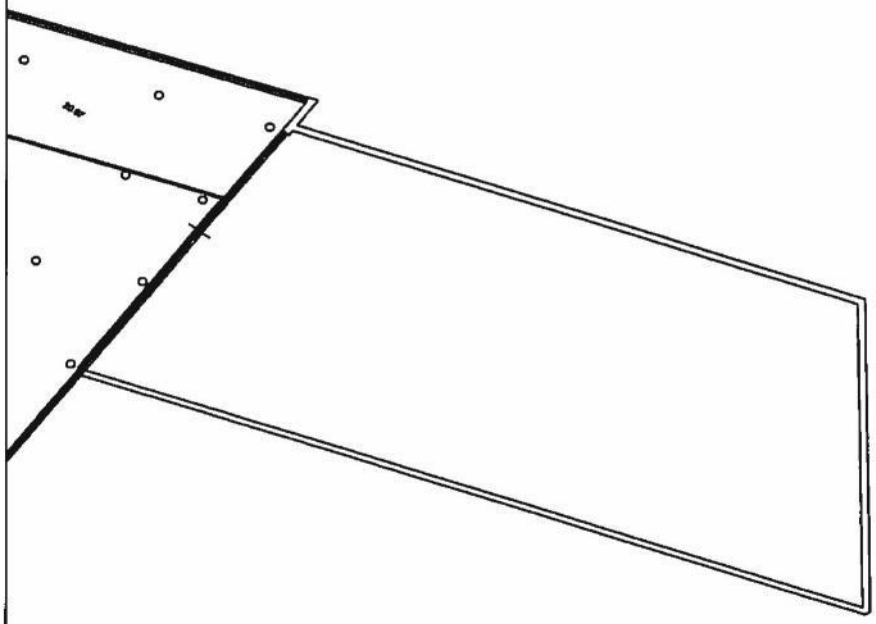
Стр.2

Лист №19

ЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

ан этажа

-й этаж



Масштаб 1: 262

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

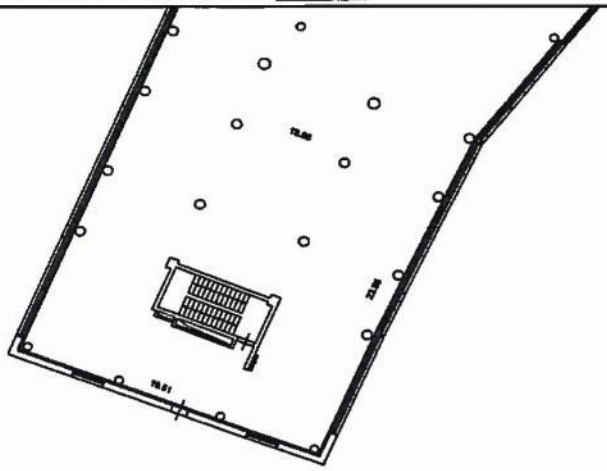
Лист №	66	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 9:

Стр.3



Масштаб 1:	262

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

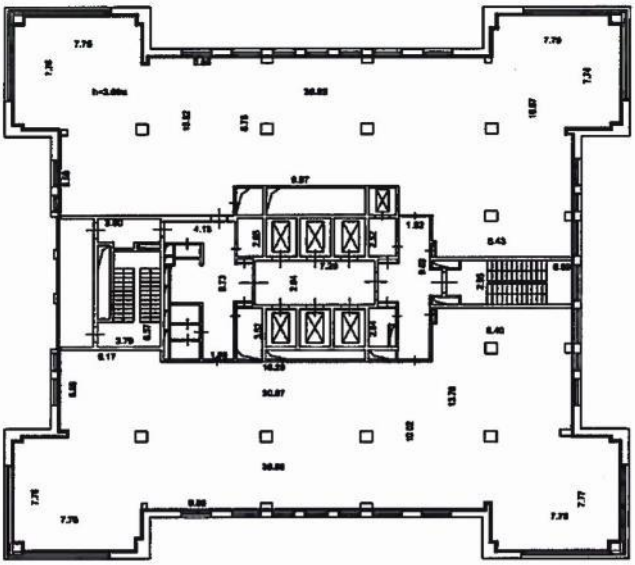
Лист №	67	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 9:

Стр.4



Масштаб 1: 262

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

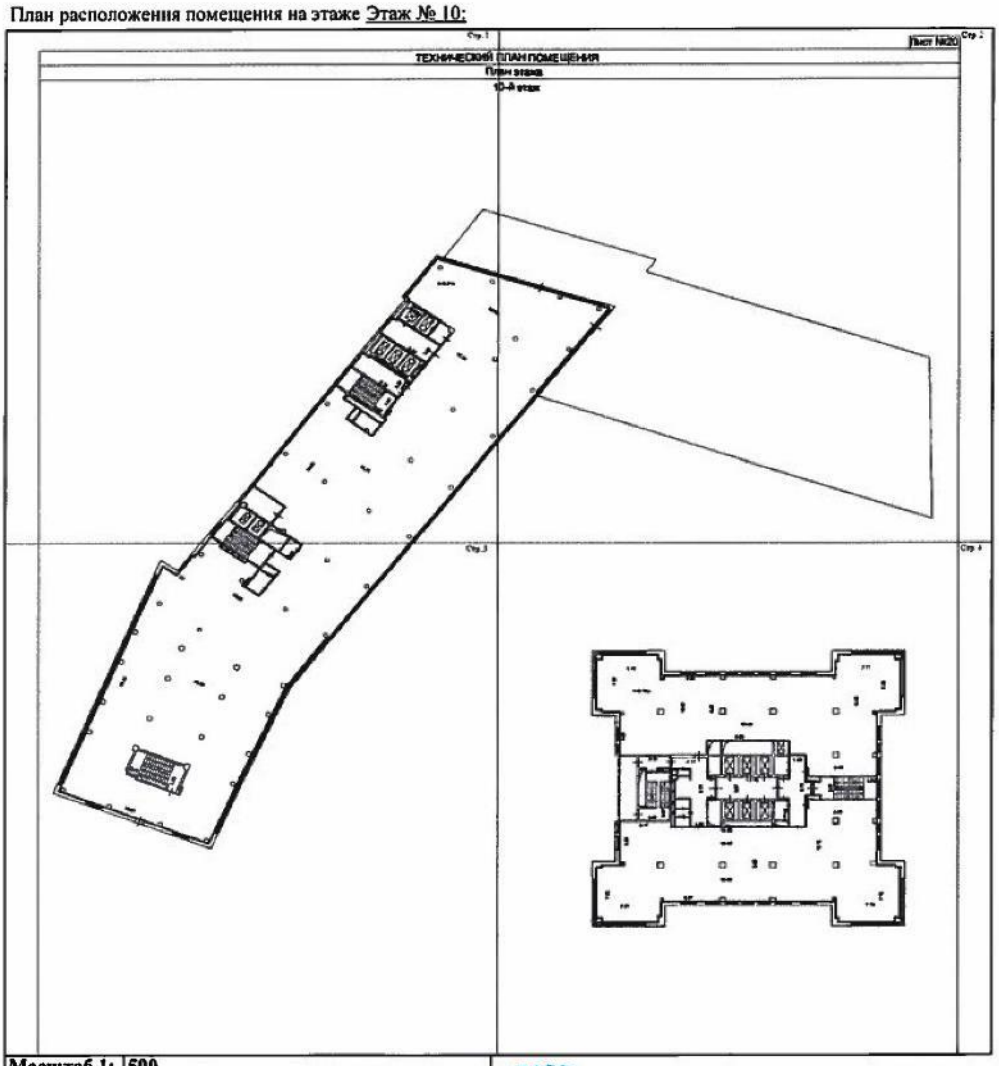
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	68	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 10:



Масштаб 1:	590

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

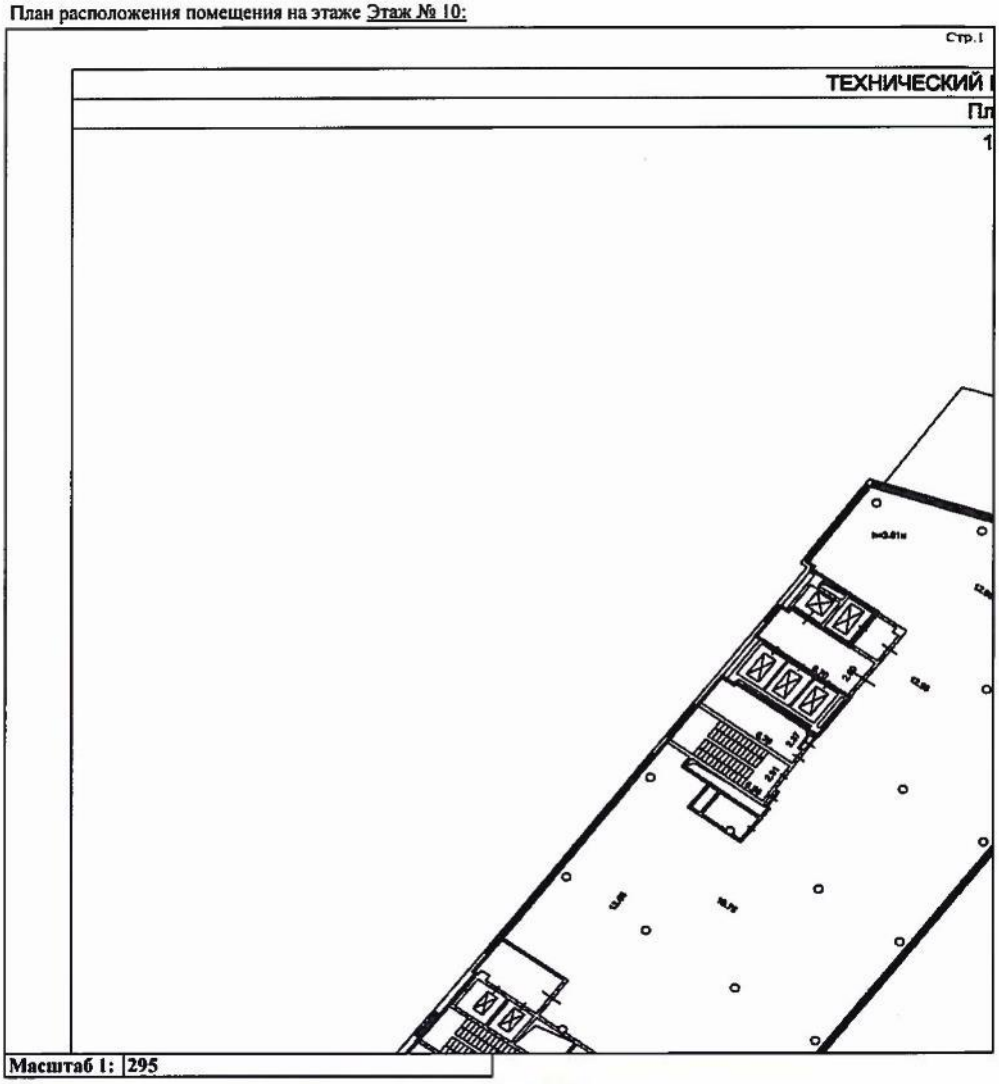
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	69	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 10:



Масштаб 1:	295

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	70	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 10:

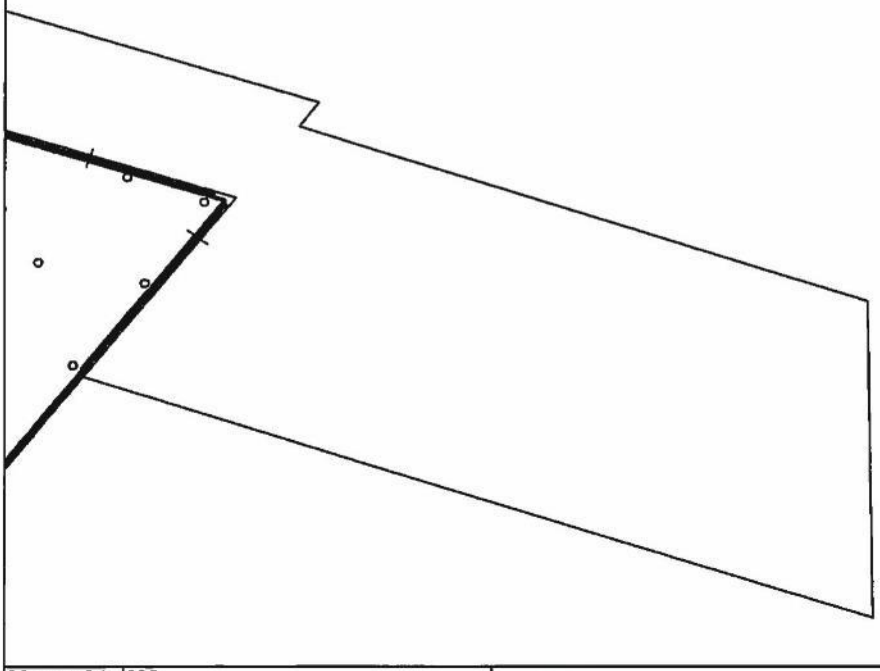
Стр.2

Лист №20

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

ан этажа

0-й этаж



Масштаб 1: 295

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

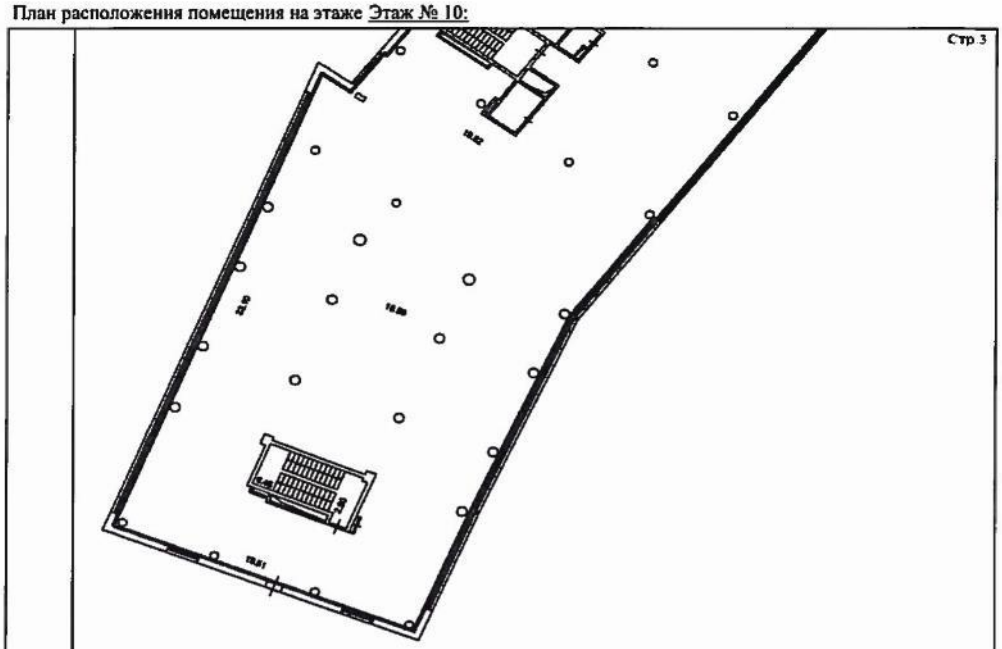
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	71	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 10:



Масштаб 1:	295

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

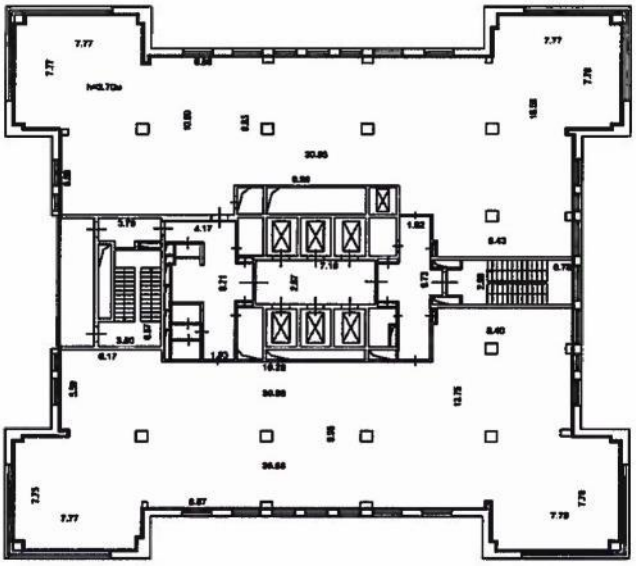
Лист №	72	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 10:

Стр.4



Масштаб 1: 295

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

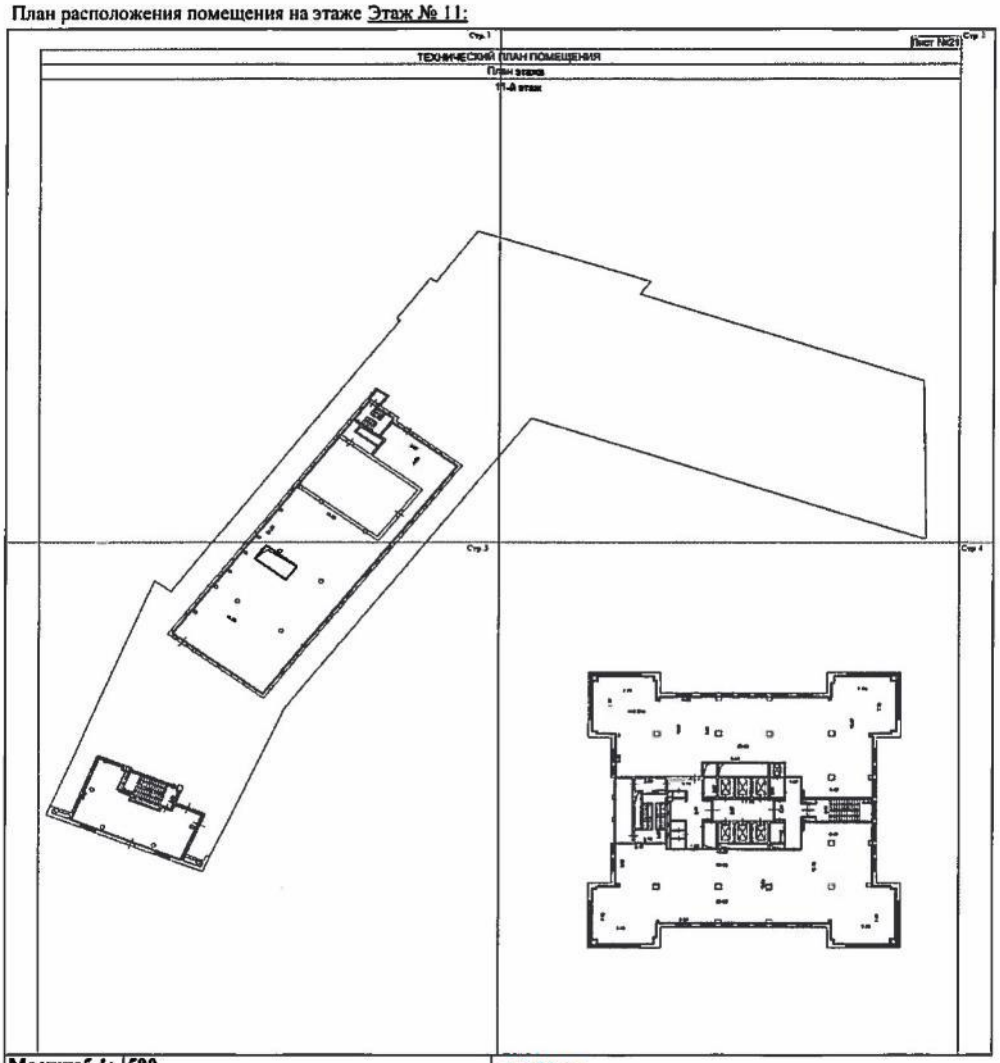
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	73	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 11:



Масштаб 1: 590

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

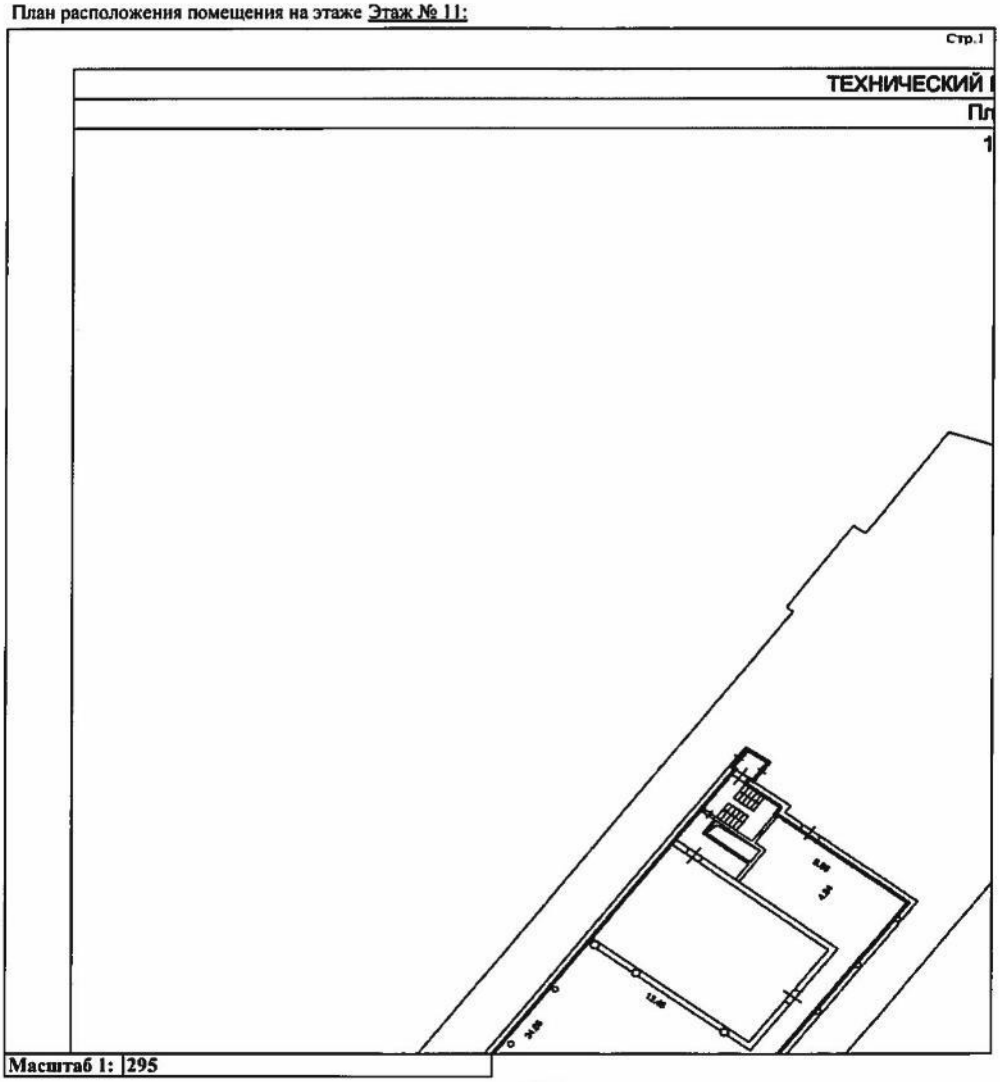
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	74	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 11:



Масштаб 1:	295

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	75	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 11:

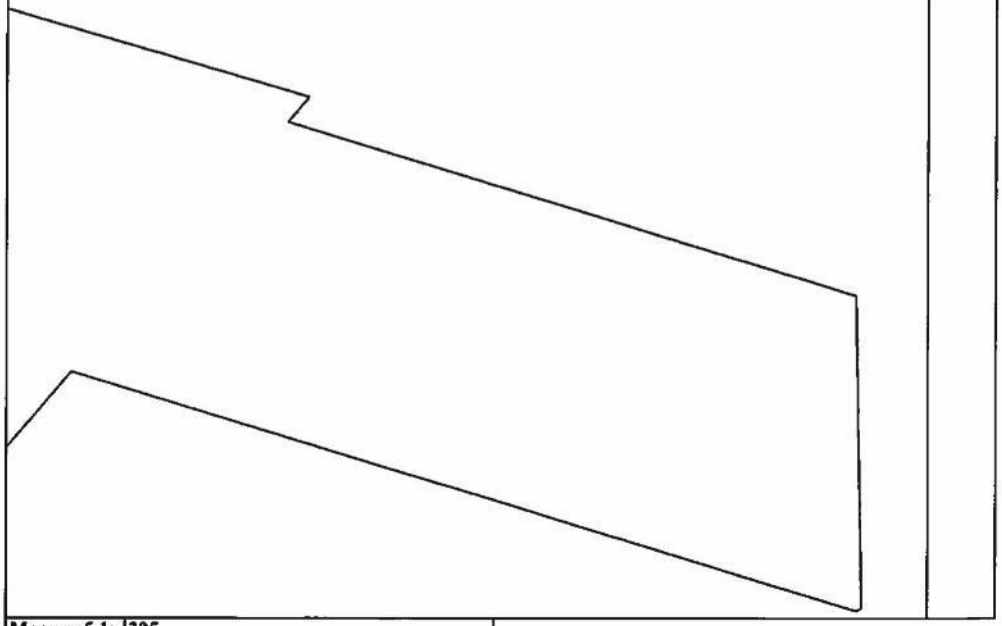
Стр.2

Лист №21

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

ан этажа

1-й этаж



Масштаб 1: 295

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

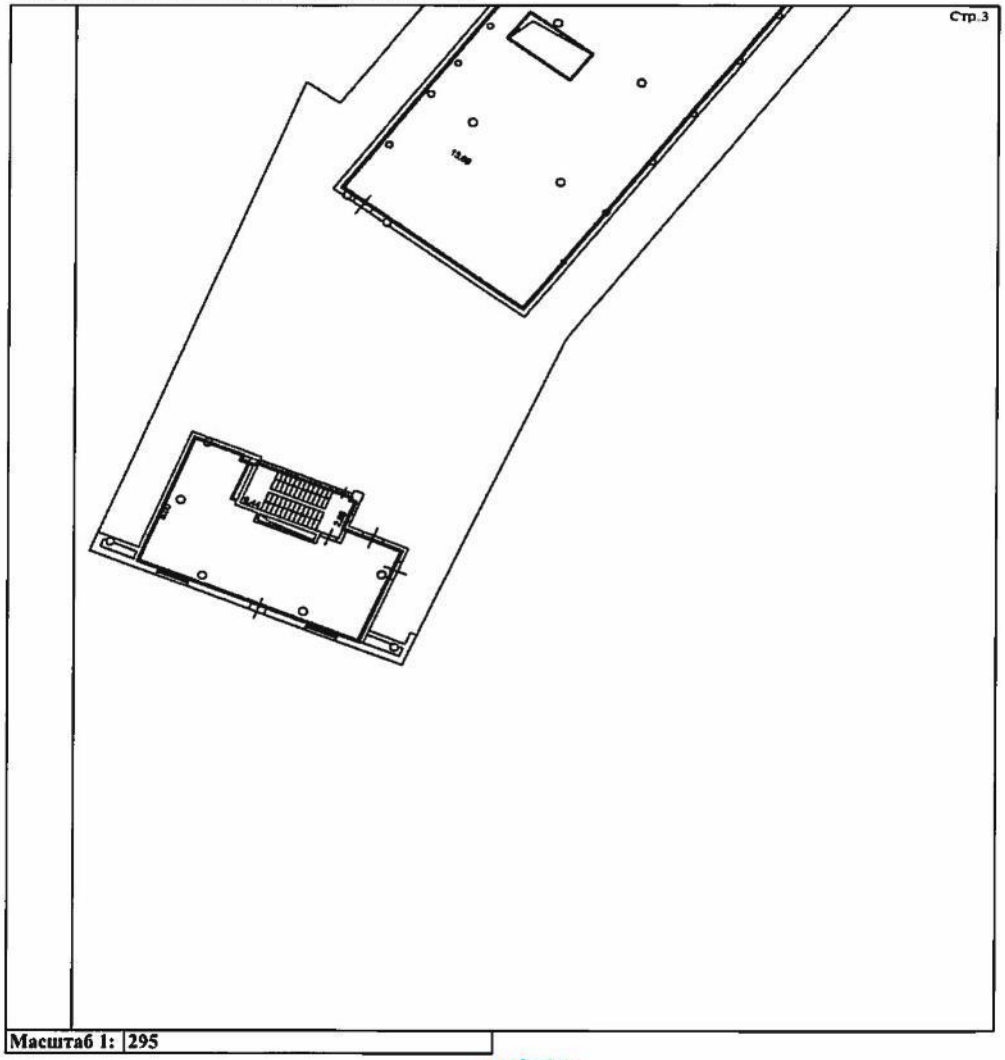
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	76	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 11:



Масштаб 1:	295

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

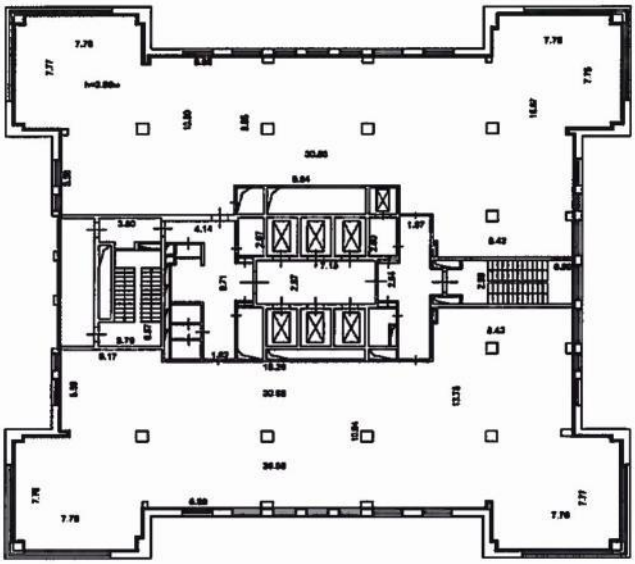
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	77	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 11:

Стр.4



Масштаб 1:	295

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

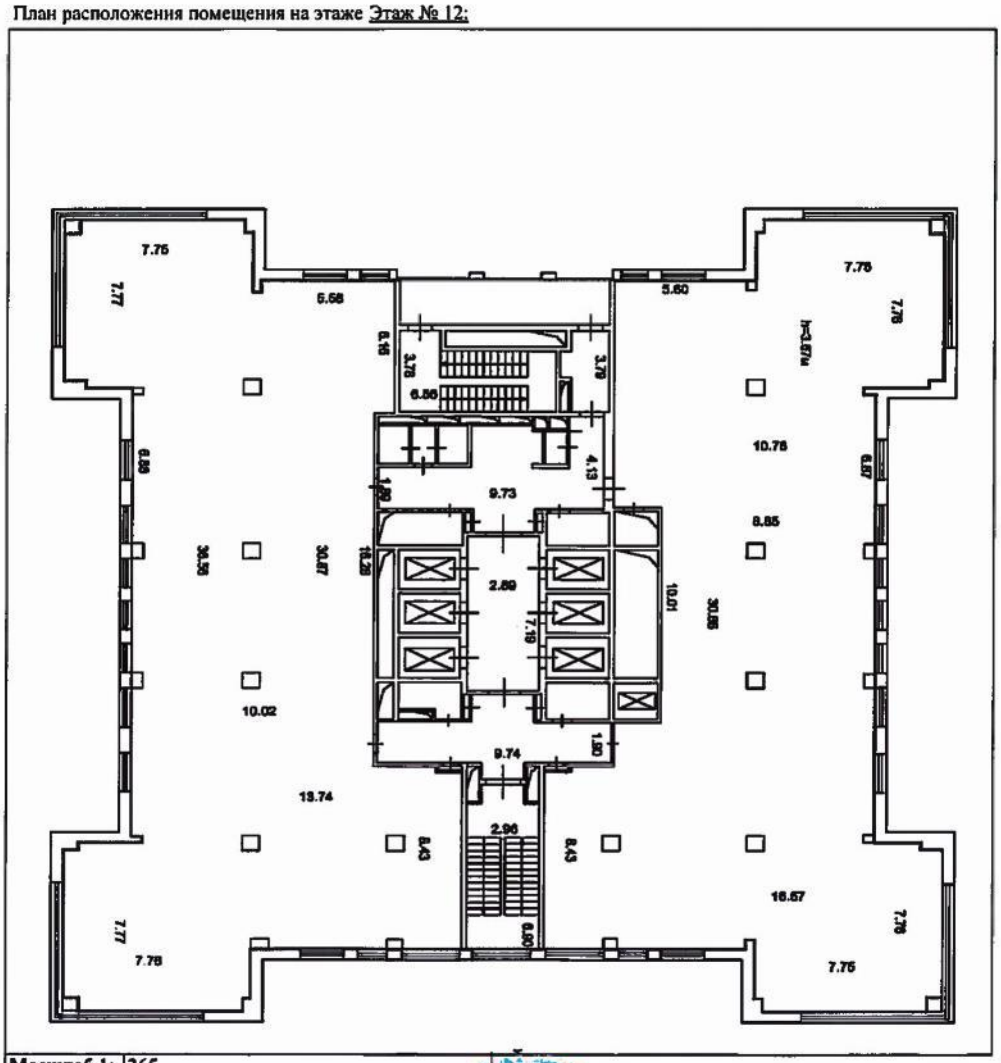
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	78	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872

Кадастровый номер: 77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 12:



Масштаб 1: 265

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

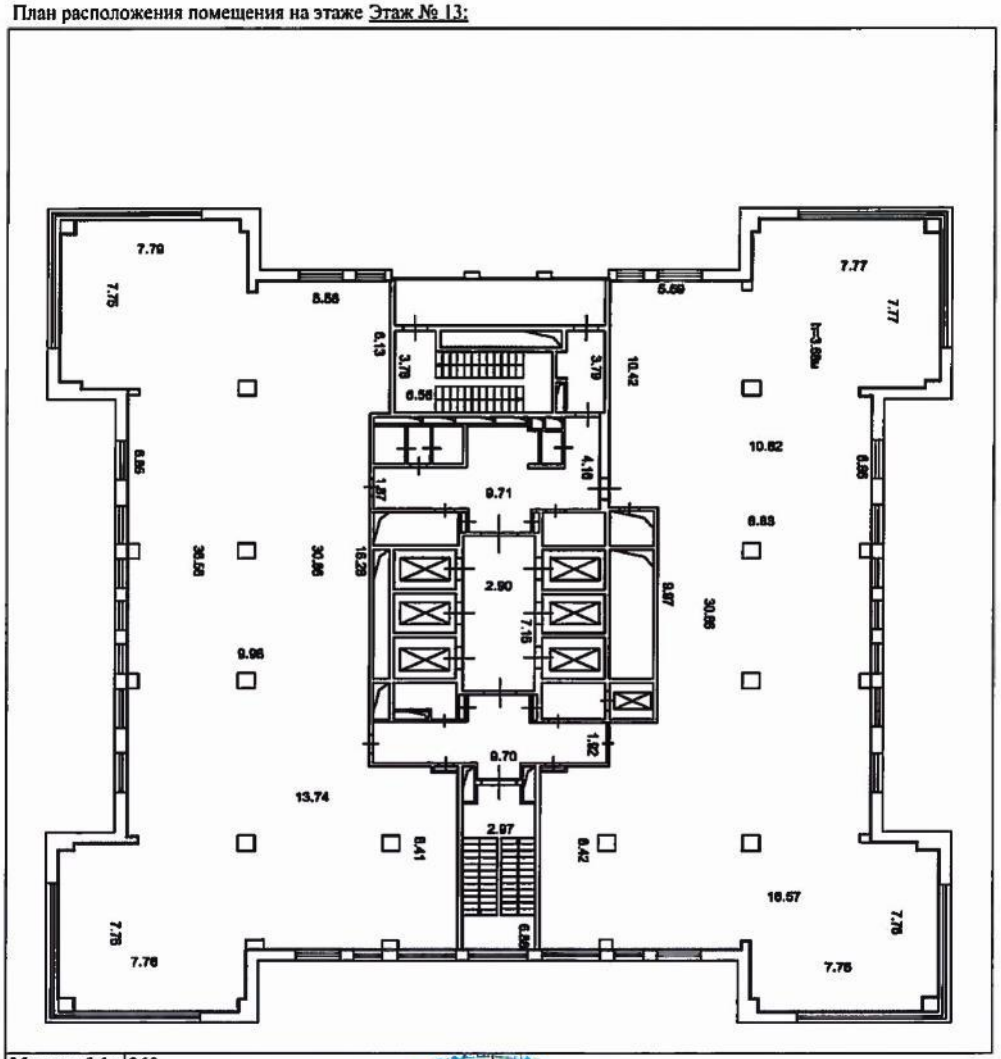
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	79	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 13:



Масштаб 1:	260

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

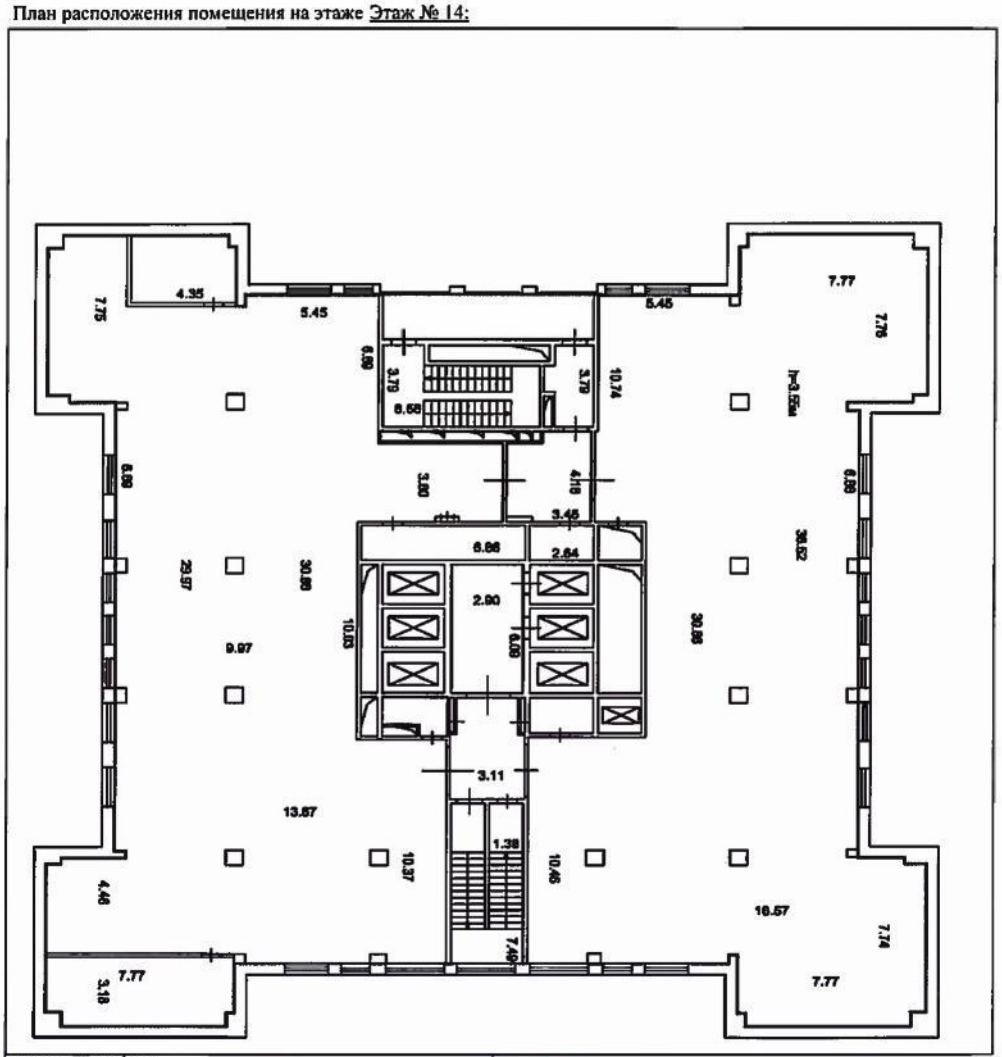
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	80	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 14:



Масштаб 1: 263

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

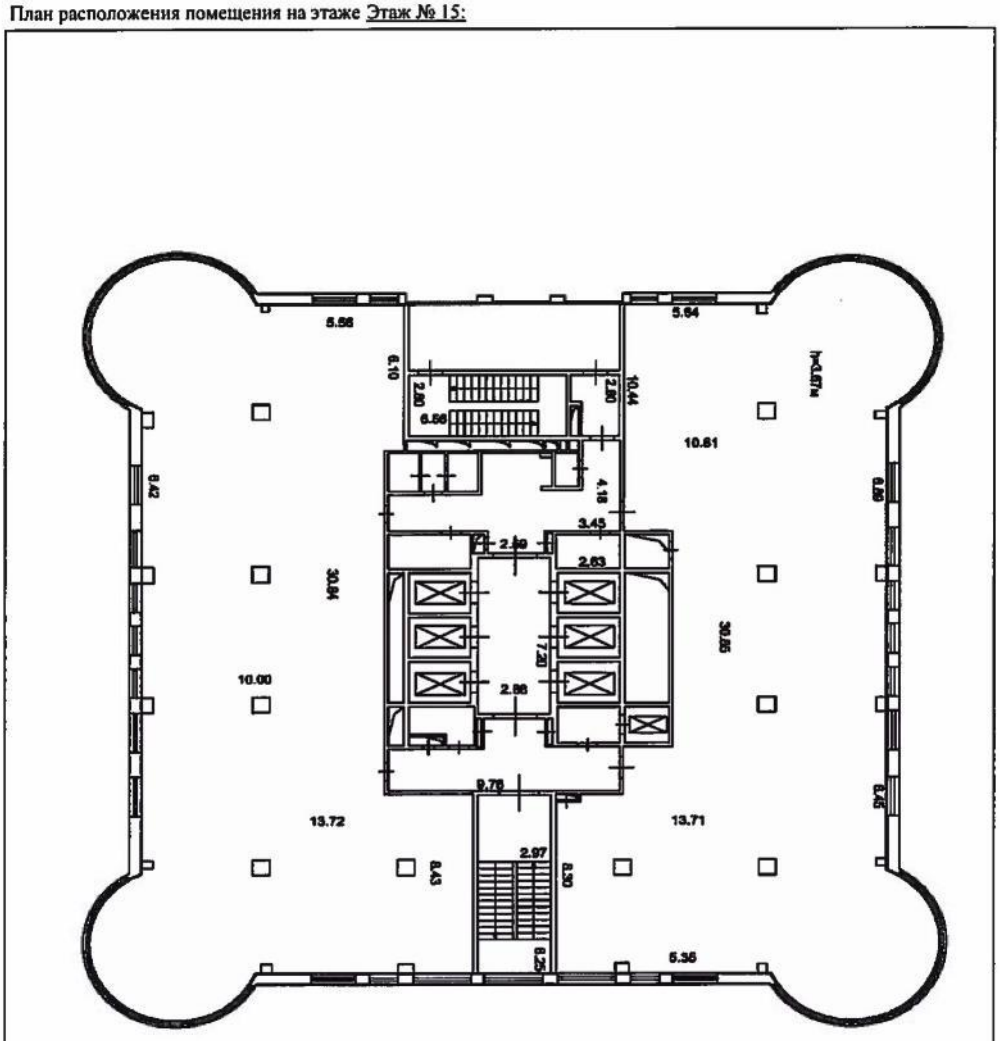
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	81	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 15:



Масштаб 1: 264

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

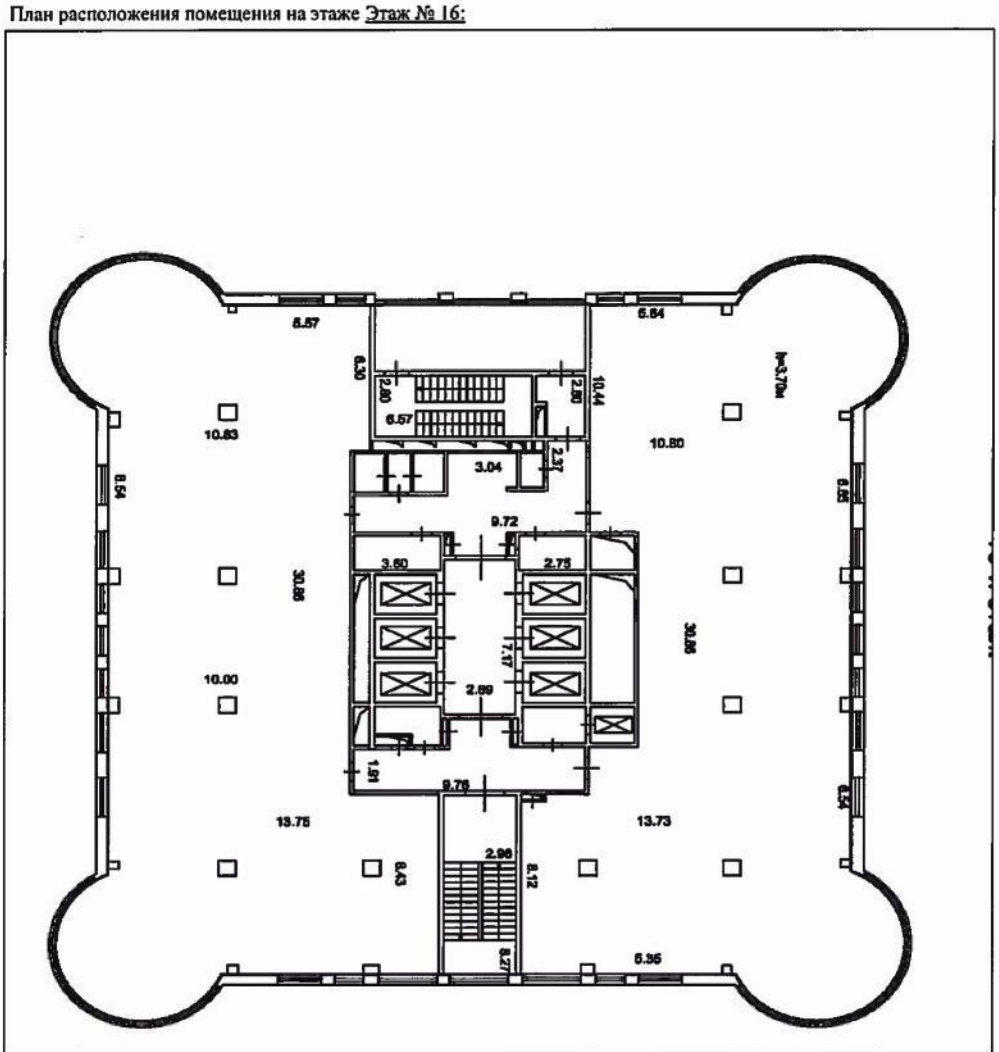
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	82	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 16:



Масштаб 1: 230

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

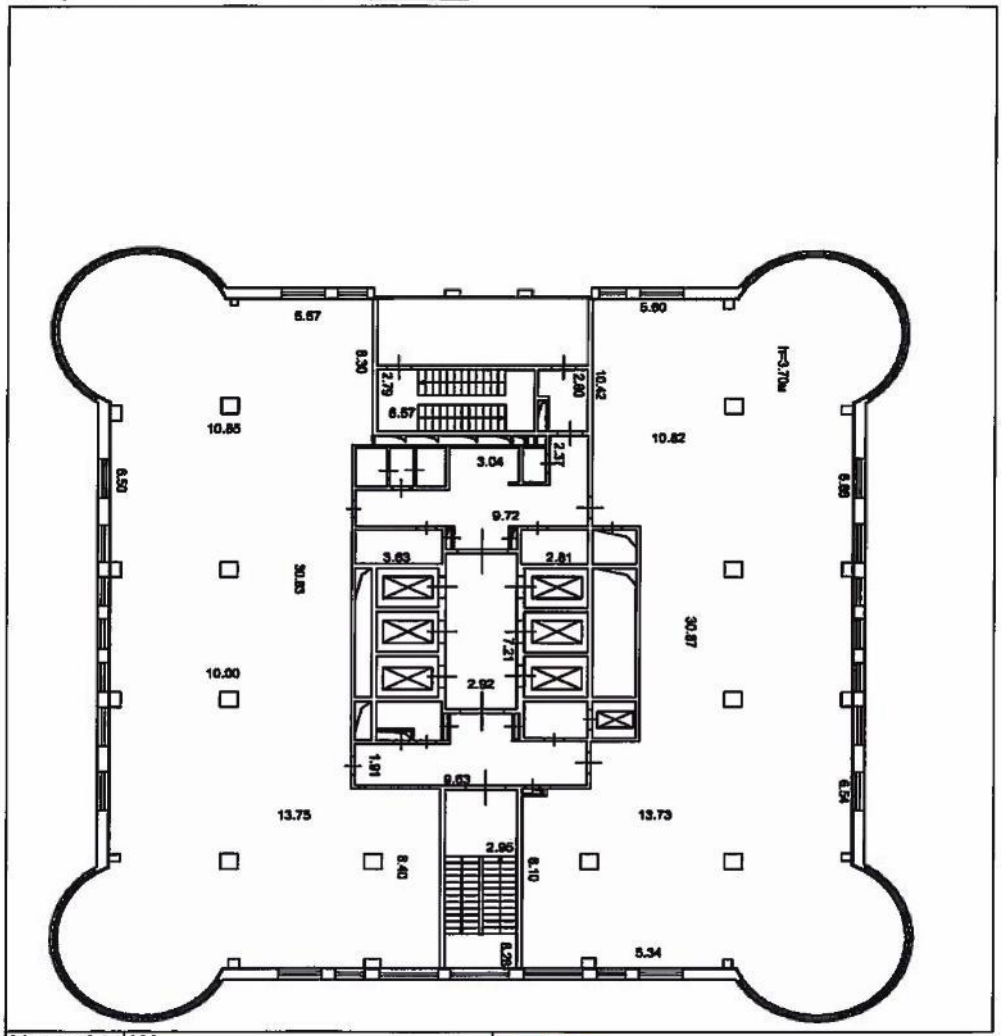
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	83	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 17:



Масштаб 1: 230

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

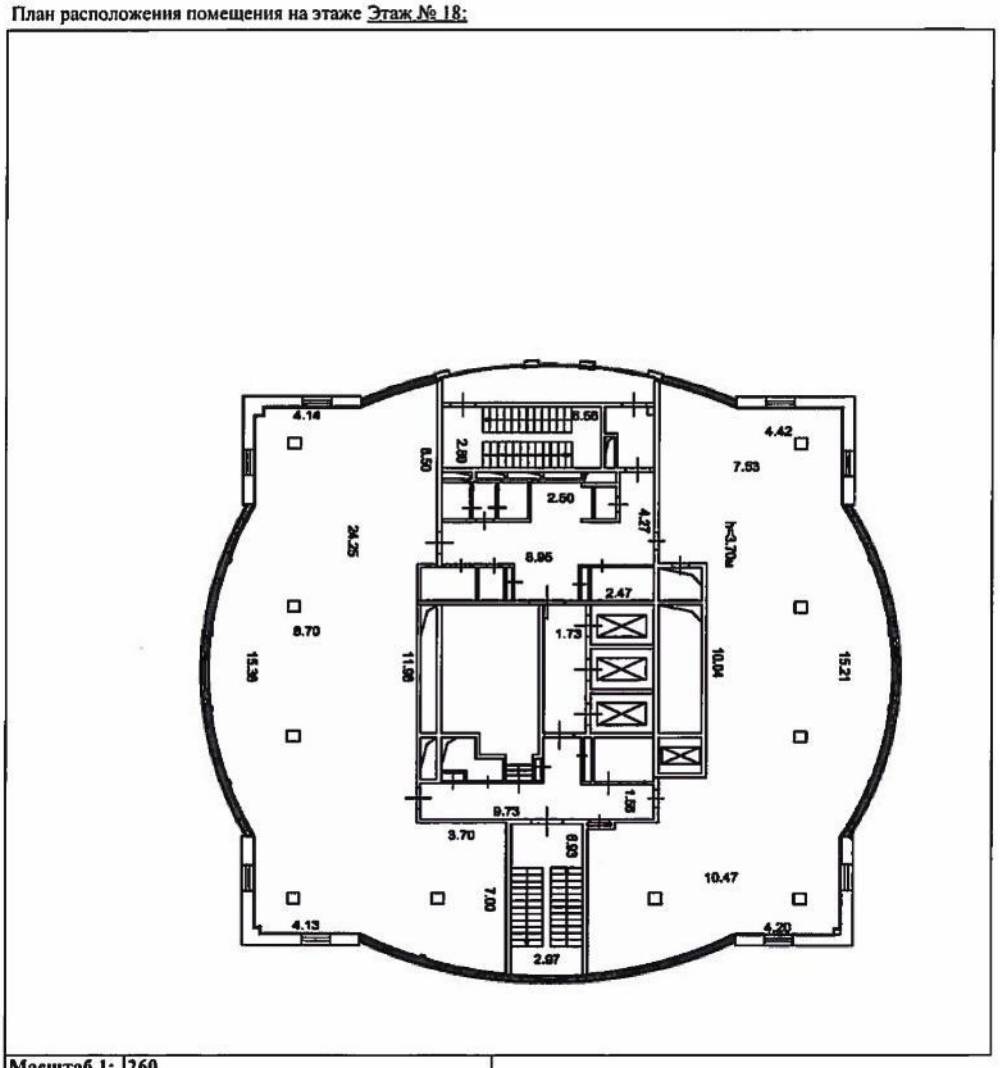
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	84	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 18:



Масштаб 1: 260

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

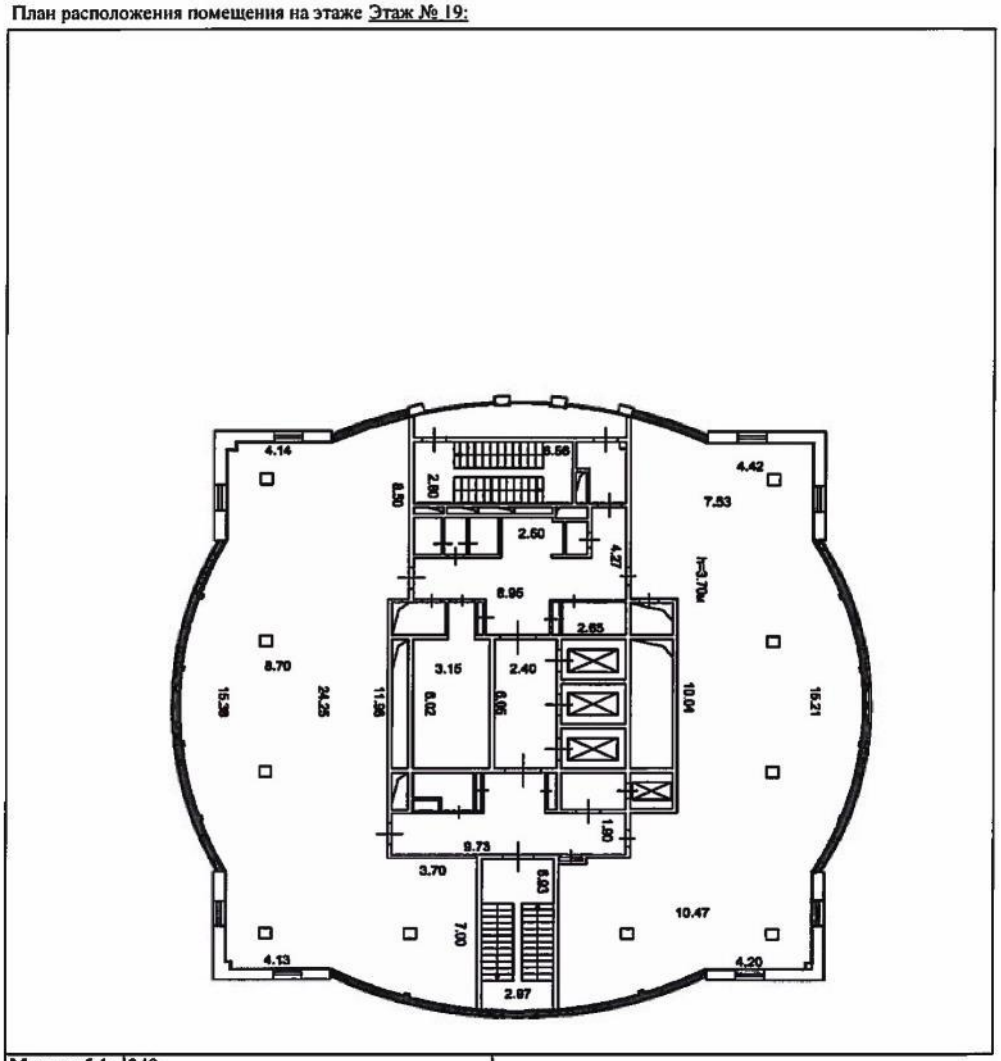
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	85	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 19:



Масштаб 1: 249

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

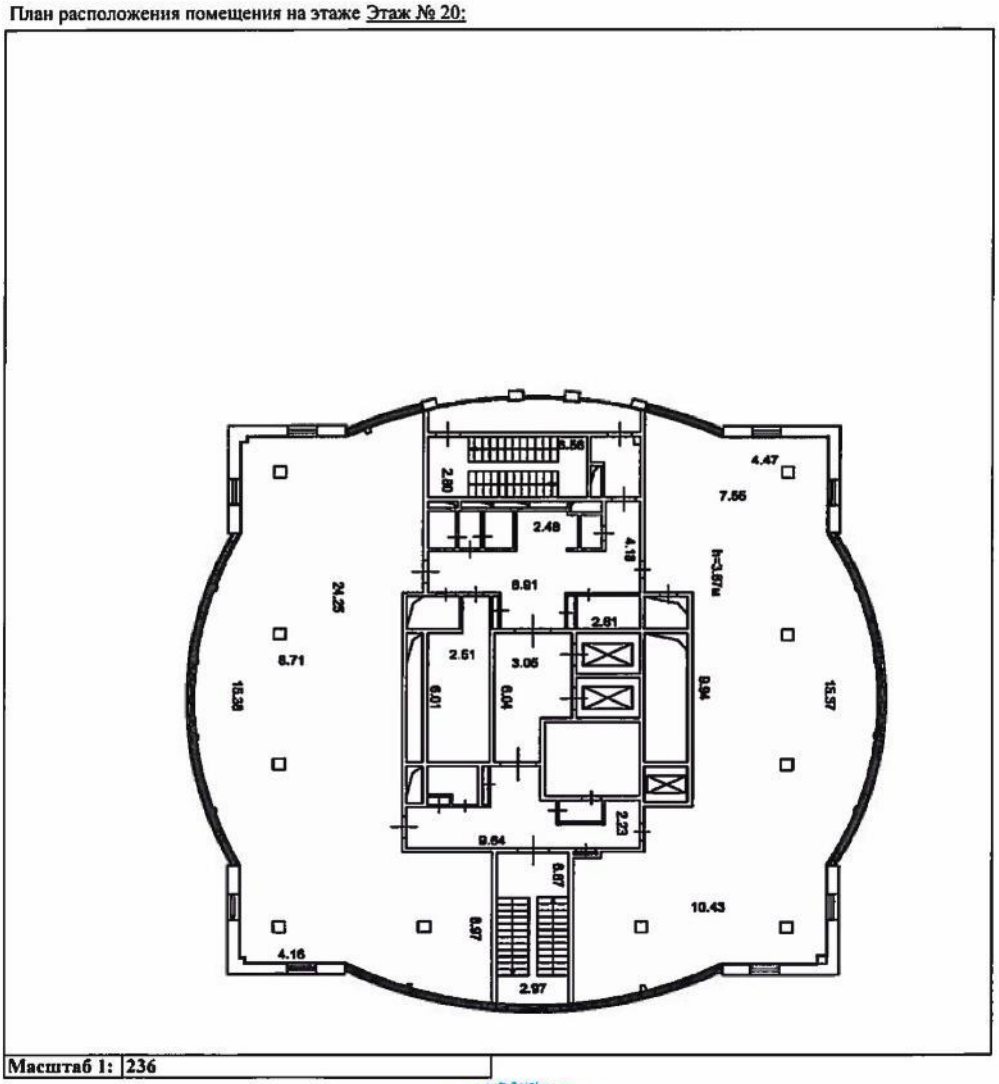
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	86	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 20:



Масштаб 1:	236

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

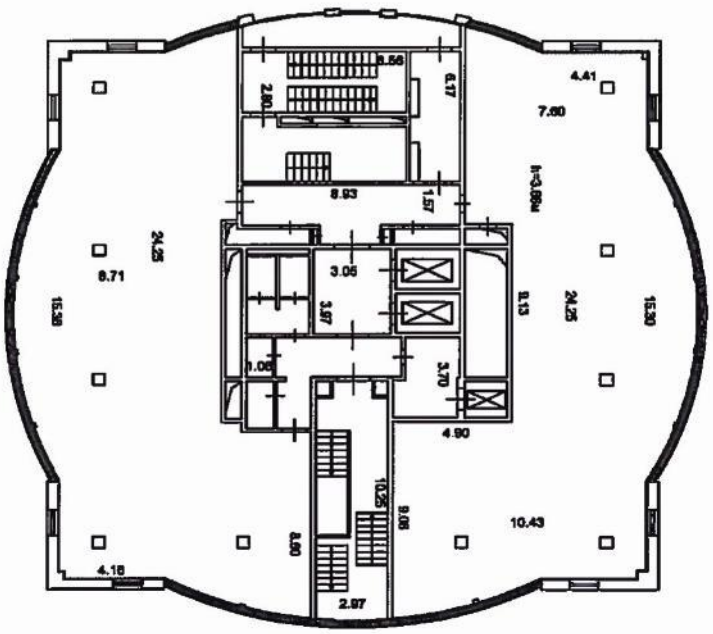
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	87	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 21:



Масштаб 1: 257

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

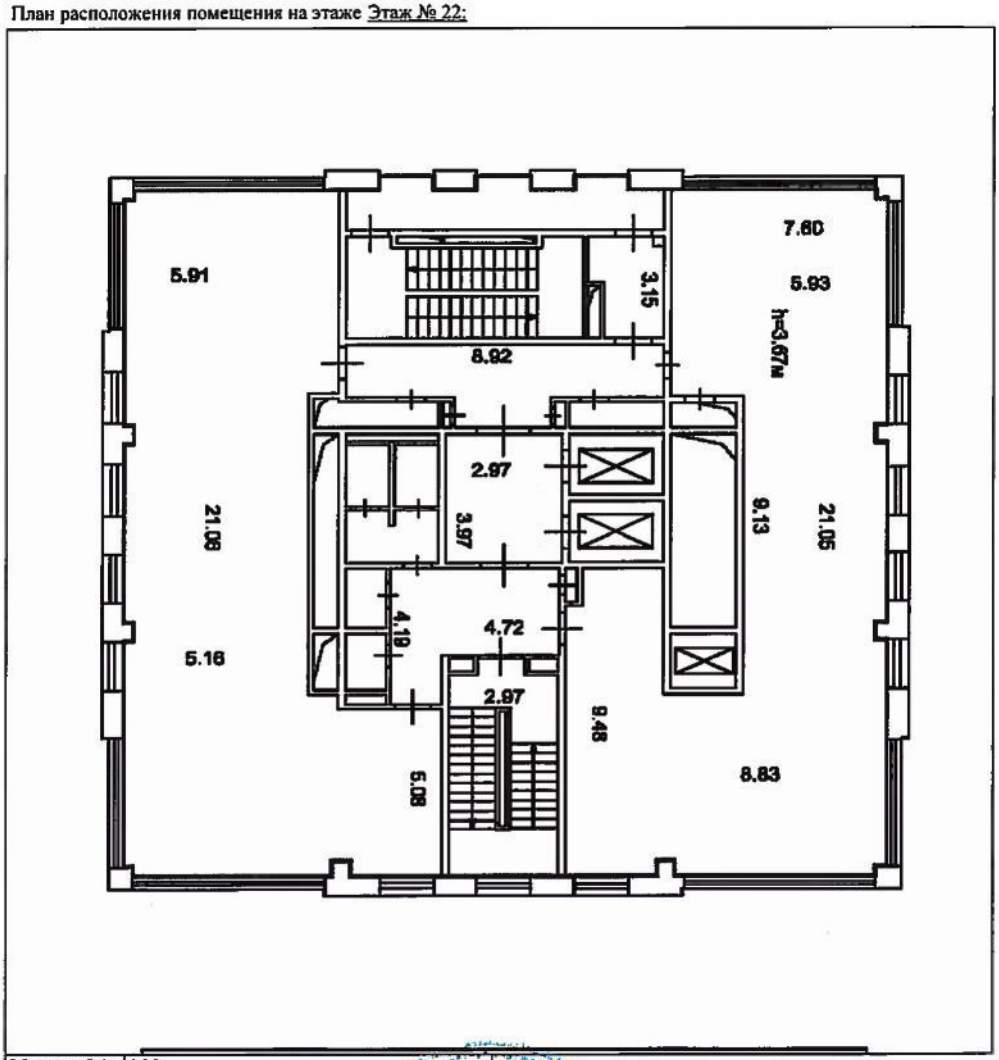
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	88	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 22:



Масштаб 1:	166

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

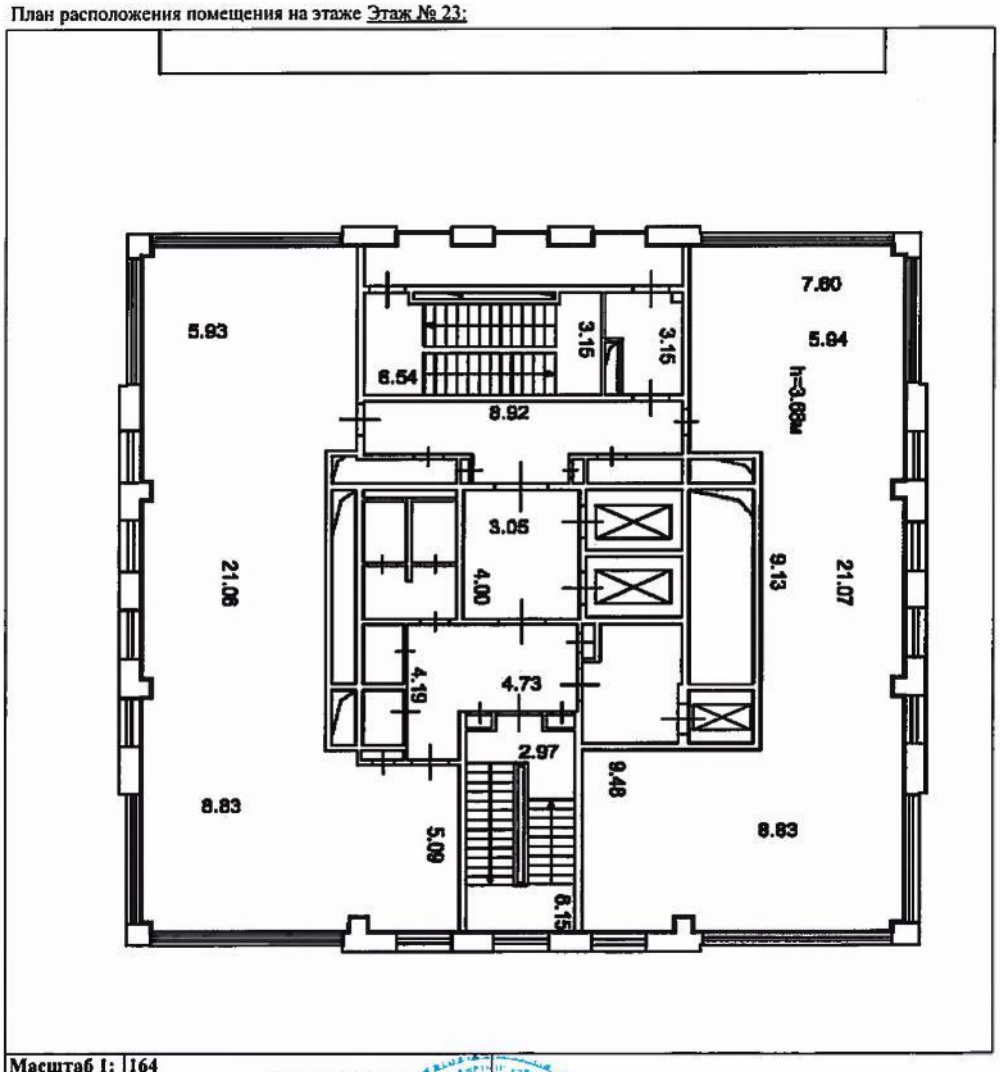
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	89	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 23:



Масштаб 1: 164

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

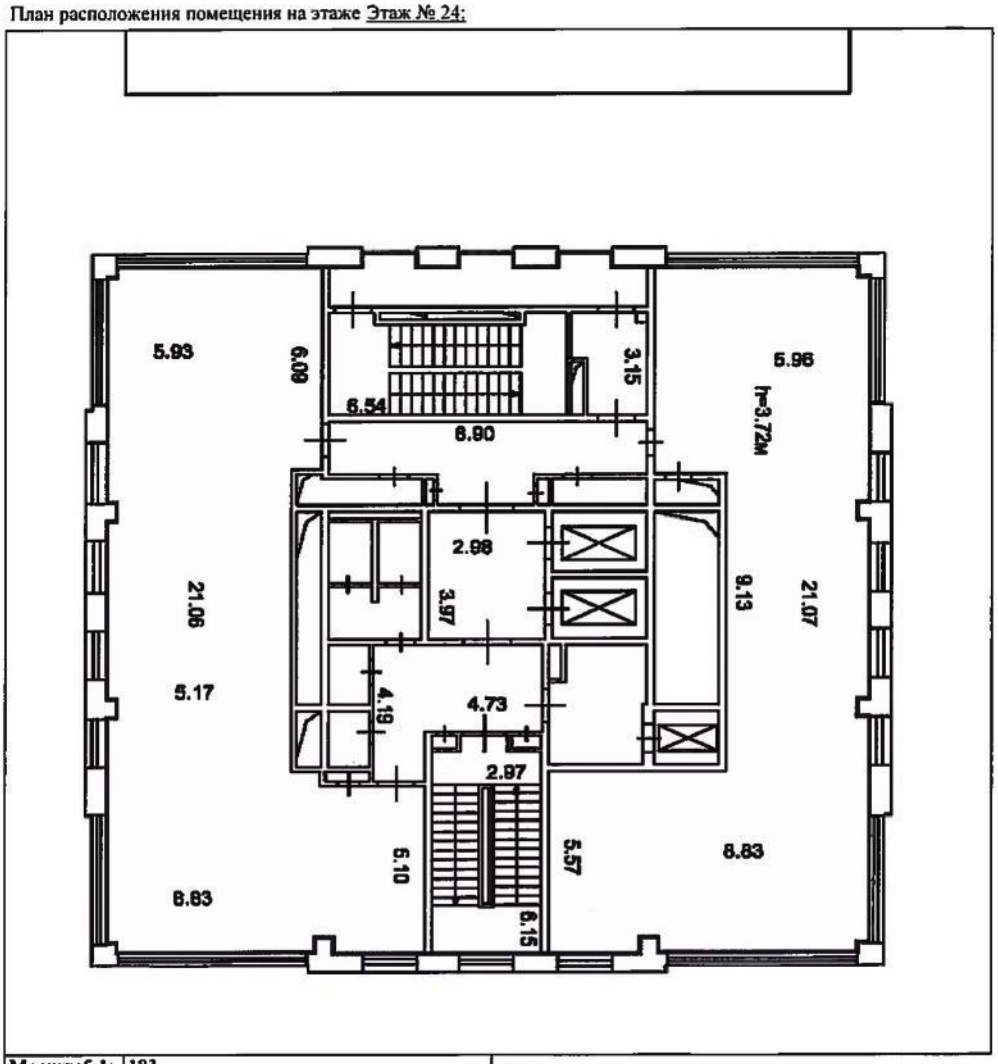
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	90	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 24:



Масштаб 1: 183

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

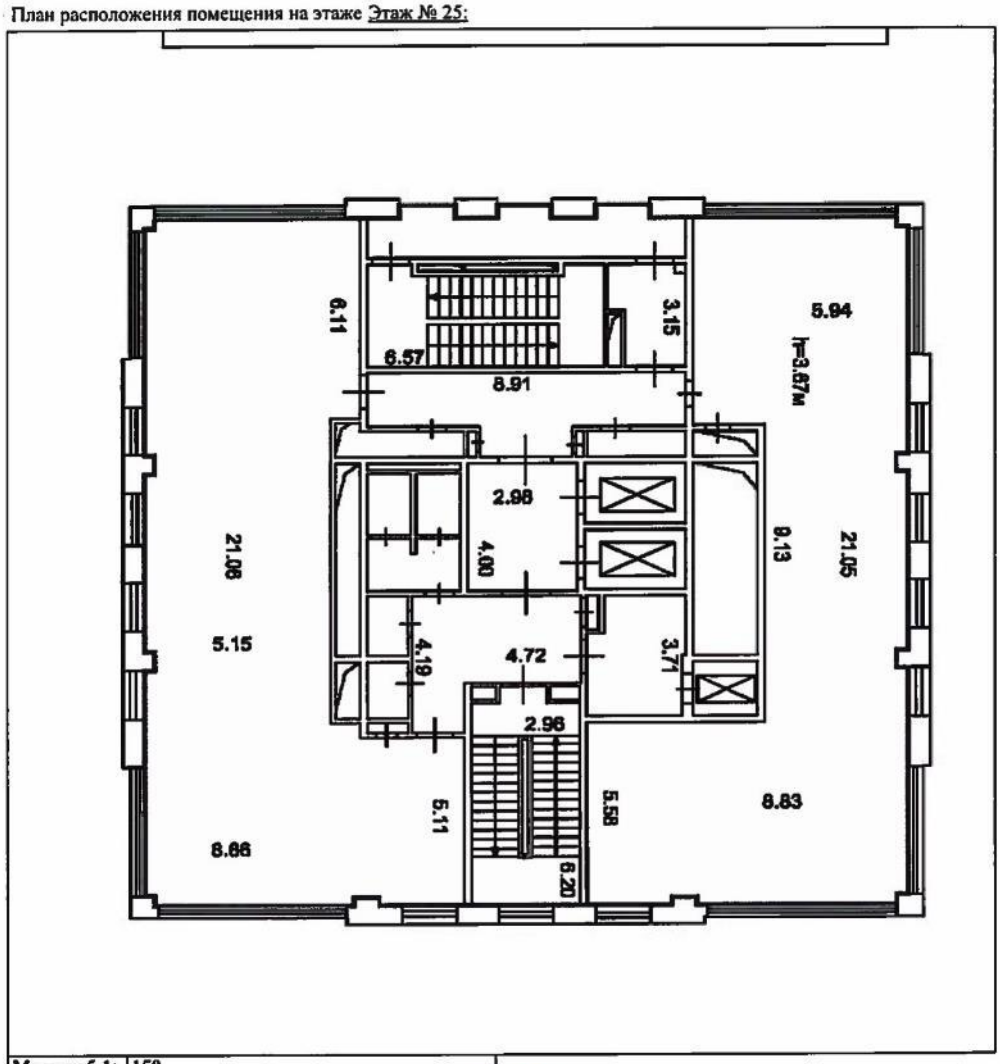
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	91	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 25:



Масштаб 1: 159

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

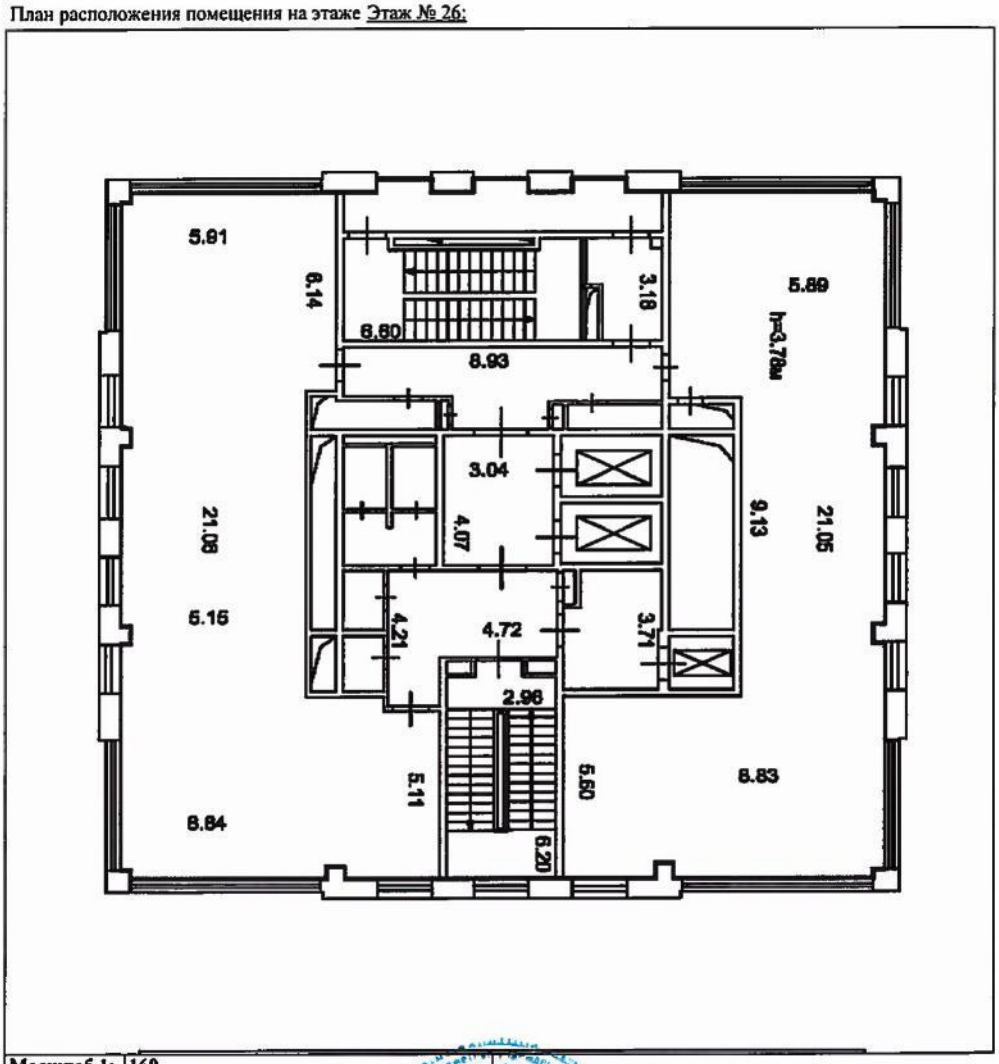
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	92	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 26:



Масштаб 1: 169

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

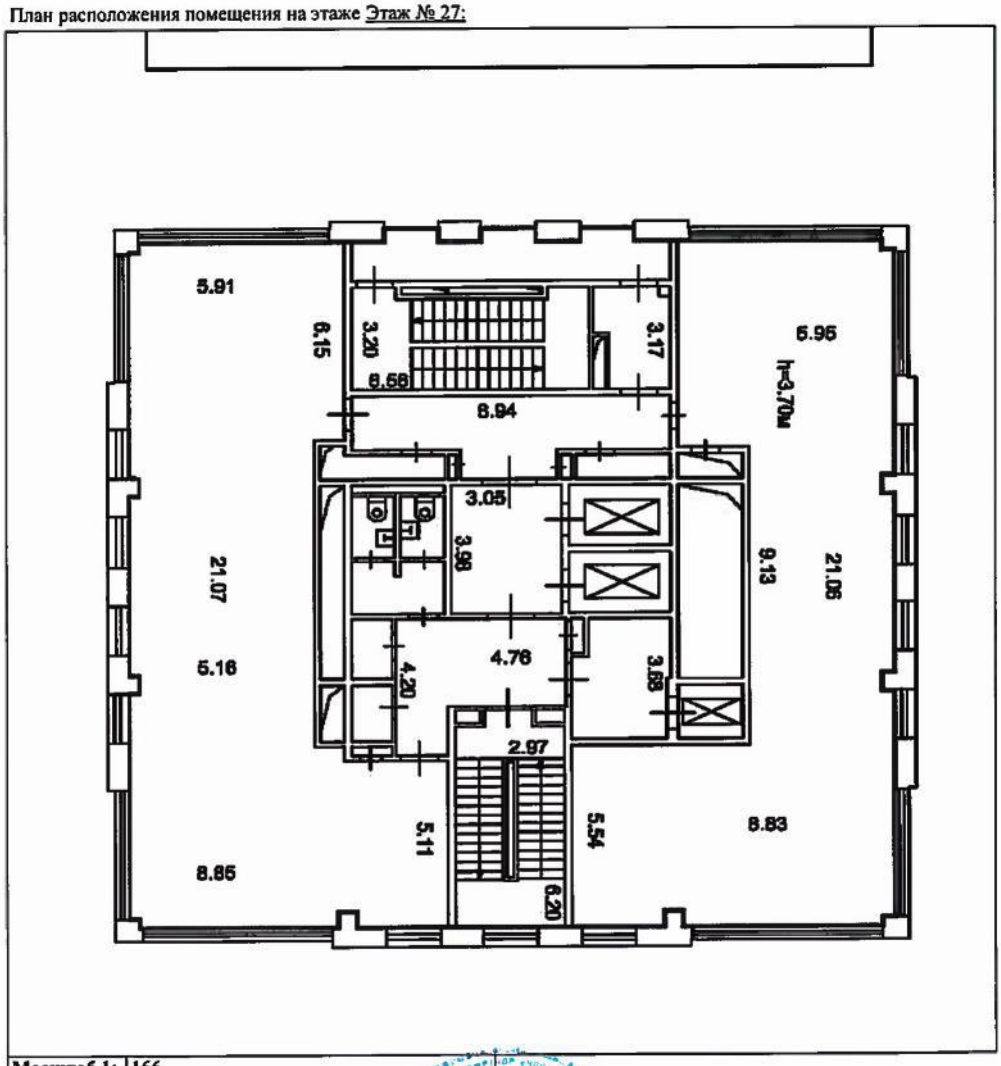
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	93	Всего листов:	93

"14" августа 2014 г. № 77/501/14-814872	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

План расположения помещения на этаже Этаж № 27:



Масштаб 1: 166

техник		А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Получить сведения о ЗАО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, эт 18, на сайте http://www.rwminvest.ru/, по телефону: +7 (495) 660-70-30.
Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Исх. № б/н
От «23» декабря 2022

АО «НЭО Центр»

ЗАО УК "РВМ Капитал" (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00798, выдана ФСФР России 15.03.2011) Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис" (далее – фонд) (правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России 24.06.2010 за № 1820-94152390) настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 23.12.2022 г. на помещения, входящие в состав фонда, расположенные по следующим адресам:

Адрес	Общая площадь, кв. м
Доля в праве общей долевой собственности на помещения, общая площадь которых 8 282,6 кв. м, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения; кадастровый номер: 77:01:0003040:5090. Свидетельство о государственной регистрации права на долю 726104/1184692 в праве на помещение 77-АН № 193646 от 21.04.2011 г.	8 282,60
Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 316,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5097. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 124112 от 06.03.2014 г.	316,60
Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 67,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5097. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 124726 от 18.03.2014 г.	67,80
Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 72 226 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: № 77:08:0003040:5098. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 124110 от 06.03.2014 г.	72 226,00
Итого	**80 893,00**

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Маши Порываевой, д. 34, этаж 18,
Москва, Россия, 107078
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

RWM capital

зарегистрированы долгосрочные и краткосрочные договоры аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим данную информацию не раскрывать в Отчетах об оценке.

По состоянию на дату оценки зарегистрировано 69 договоров аренды. Ниже приведена информация о величине платежей, получаемых от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис", по заключенным договорам аренды, а также информация по вакантным площадям. Кроме того, арендаторы отдельно возмещают расходы за электроэнергию по факту потребления по арендуемым площадям.

Таблица 1. Реестр договоров аренды и вакантных помещений

Параметр	Площадь БТИ, кв. м	Площадь ВОМА, кв. м / машино-места	Ставка АП договора руб./кв. м (м/м)/год (без НДС) на период 24.12.2022-23.12.2023 г., с учетом эксплуатационных платежей	ВЫРУЧКА за период 24.12.2022-23.12.2023 г, руб./год с учетом эксплуатационных расходов (без НДС)
Площадь, на которую по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды (без учета м/м)	41 024,94	46 685,96	42 381,98	1 978 643 263,43
Машино-места, на которые по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды	4 885,07	319	120 340,77	38 388 704,99
Вакантная площадь (без учета м/м)	768.23	860,42		
Вакантные машино-места		266		
Итого				**2 017 031 968,42**

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Маши Порываевой, д. 34, этаж 18,
Москва, Россия, 107078
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

RWM capital

В таблице ниже представлены фактические затраты по объекту.

Таблица 2. Расходы по нежилым помещениям, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, тыс. руб.

Расходы на содержание объекта				
тыс.руб.	Факт	Факт	Факт	Факт
Статья расходов	**2019**	**2020**	**2021**	**3 кв. 2022**
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	**-367 197,81**	**-429 501,74**	**-540 832,41**	**-153 446,14**
Эксплуатационные расходы (facility management)	**-102 839,41**	**-139 591,74**	**-169 469,62**	**-35 265,14**
Фиксированная часть	*-87 297,27*	*-130 134,43*	*-133 556,49*	*-35 031,63*
Расходы на инженерное и техническое обслуживание	*-15 542,13*	*-9 457,31*	*-35 913,14*	*-233,51*
Расходы на коммунальные услуги	**-64 031,25**	**-81 642,71**	**-103 132,54**	**-24 417,76**
Прямые затраты	**-200 327,16**	**-208 267,29**	**-268 230,24**	**-93 764,06**
Налог на имущество	*-104 127,99*	*-110 635,99*	*-117 143,99*	*0,00*
Земельный налог / аренда земли	*-11 640,50*	*-11 640,50*	*-120 162,05*	*-33 500,42*
Страхование	*-2 946,88*	*-2 839,82*	*-4 548,59*	*1 979,21*
Прочие расходы	*-80 706,23*	*-83 150,97*	*-24 095,11*	*-2 483,05*
Коммерческие расходы (брокеридж, маркетинг и реклама, DD и пр.)	*-905,54*	*0,00*	*-2 280,50*	*-59 759,81*
ЗАТРАТЫ КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА (МОДЕРНИЗАЦИЯ)	**-179 004,09**	**-107 260,61**	**-75 341,01**	**-14 220,00**
ИТОГО РАСХОДЫ	**-546 201,90**	**-536 762,35**	**-616 173,42**	**-167 666,96**

С уважением,
Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор

Управляющая компания "РВМ Капитал"

А. В. Володарский

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Маши Порываевой, д. 34, этаж 18,
Москва, Россия, 107078
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

RWM capital

Получить сведения о ЗАО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9, эт/пом/ком 8/I/1,3-7, на сайте http://www.rwminvest.ru/, по телефону: +7 (495) 660-70-30.
Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Исх. № б/н
От «23» декабря 2022

АО «НЭО Центр»

Справка

Настоящим ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис» (далее – Фонд) сообщает, что по состоянию на 23.12.2022 балансовая (первоначальная) стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав имущества фонда, составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Первоначальная балансовая стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная балансовая стоимость
1	Нежилые помещения, доля в праве 726104/1184692 в нежилых помещениях общ. площадь 8282,6 кв.м	77:01:0003040:5090	221 508 603,39	181 686 831,94	39 821 771,45
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 316,6 кв.м	77:08:0003040:5097	14 812 871,66	12 096 941,58	2 715 930,08
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 67,8 кв.м	77:08:0003040:5097	3 172 181,61	2 590 564,17	581 617,44
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 72 226 кв.м	77:08:0003040:5098	3 583 255 449,21	2 896 509 451,97	686 745 997,24
Итого			3 822 749 105,87	3 092 883 789,66	729 865 316,21

Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор

А.В. Володарский

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Литвинчук А.В. +7 495 660 7030 (418)

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Московский кофе ДС №3

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 224

10.10.2022г.	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003040
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 974/; Условный номер 77-77-11/002/2014-681
Адрес:	Российская Федерация, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1
Площадь, м2:	72226
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0, Технический этаж № 0, Подвал № 1, Этаж № 1, Этаж № 10, Этаж № 11, Этаж № 12, Этаж № 13, Этаж № 14, Этаж № 15, Этаж № 16, Этаж № 17, Этаж № 18, Этаж № 19, Подвал № 2, Этаж № 2, Этаж № 20, Этаж № 21, Этаж № 22, Этаж № 23, Этаж № 24, Этаж № 25, Этаж № 26, Этаж № 27, Подвал № 3, Этаж № 3, Подвал № 4, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Этаж № 7, Этаж № 8, Этаж № 9
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	6506820116.72
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003040:1025
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 224
10.10.2022г.			
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098		
Получатель выписки:	Царев Алексей Николаевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис", 7722563196		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274004338331492001328139839396360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 224
10.10.2022г.			
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегаполис" под управлнием Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал".
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-11/002/2014-681 06.03.2014 00:00:00
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:		Соглашение об изменении условий договора аренды
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды от 25.10.2018г., № 5, выдан 14.07.2022
	дата государственной регистрации:		10.10.2022 09:56:32
	номер государственной регистрации:		77:01:0003040:5098-77/051/2022-96
	предмет сделки:		часть объекта
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274904338331092003281398393063 60 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 224

10.10.2022г.

Кадастровый номер:			77:01:0003040:5098
	5.2	вид:	Договор аренды (субаренды)
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, б/н, выдан 25.10.2018 Дополнительное соглашение к договору аренды от 25.10.2018г.. № 5, выдан 14.07.2022
		дата государственной регистрации:	16.03.2020 11:38:35
		номер государственной регистрации:	77:01:0003040:5098-77.RTRIGHTS.E.2193856395001
		предмет сделки:	г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34,кад.№ 77:01:0003040:5098/43,44 , часть объекта, помещение №III, ком. №16а на этаже п общей площадью 134, 9 кв.м.
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	6.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	16.03.2020 11:38:35
		номер государственной регистрации:	77:01:0003040:5098-77/011/2020-60
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.03.2020 по 31.12.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Московский кофе", ИНН: 7802674960, ОГРН: 1187847246949
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, выдан 25.10.2018, дата государственной регистрации: 16.03.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0003040:5098-77/011/2020-59 Дополнительное соглашение к договору аренды от 25.10.2018, № 2, выдан 11.08.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды от 25.10.2018, № 3, выдан 18.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды от 25.10.2018г., № 4, выдан 28.12.2021, дата государственной регистрации: 19.05.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0003040:5098-77/051/2022-89 Дополнительное соглашение к договору аренды от 25.10.2018г., № 5, выдан 14.07.2022, дата государственной регистрации: 10.10.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0003040:5098-77/051/2022-96

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 224

10.10.2022г.	
Кадастровый номер:	77:01:0003040:5098

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
7	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274004338331109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

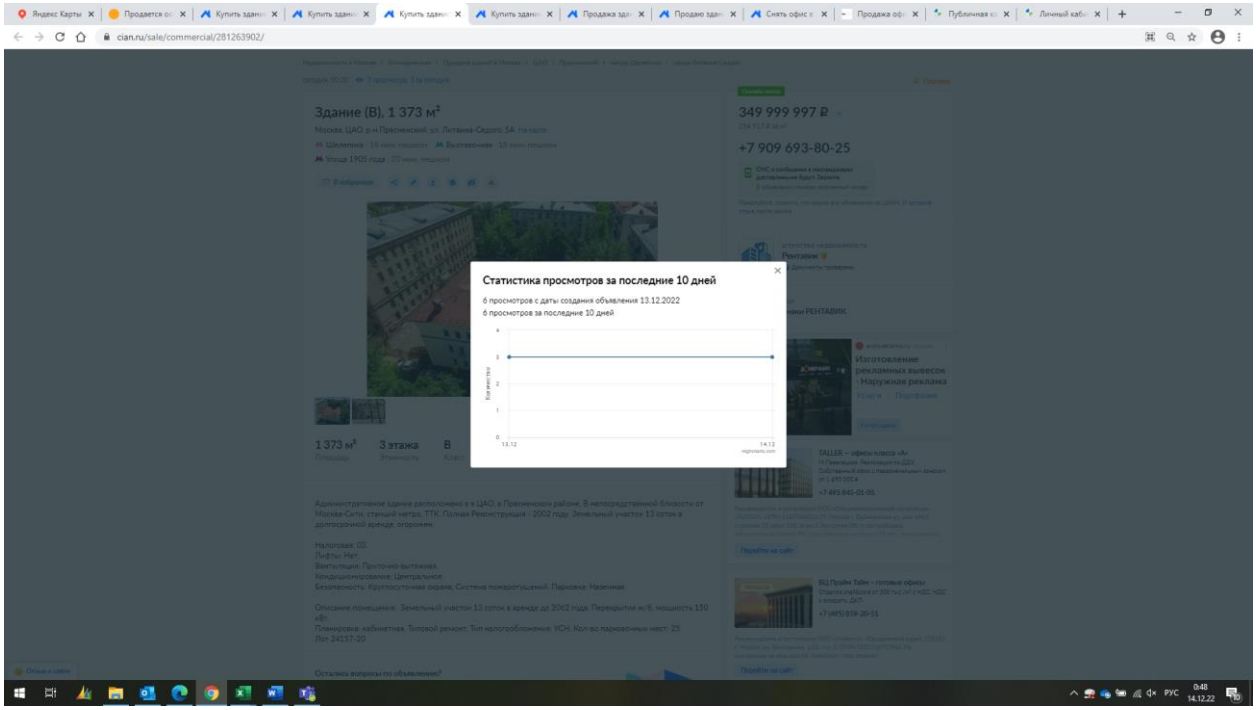
Исполнитель:

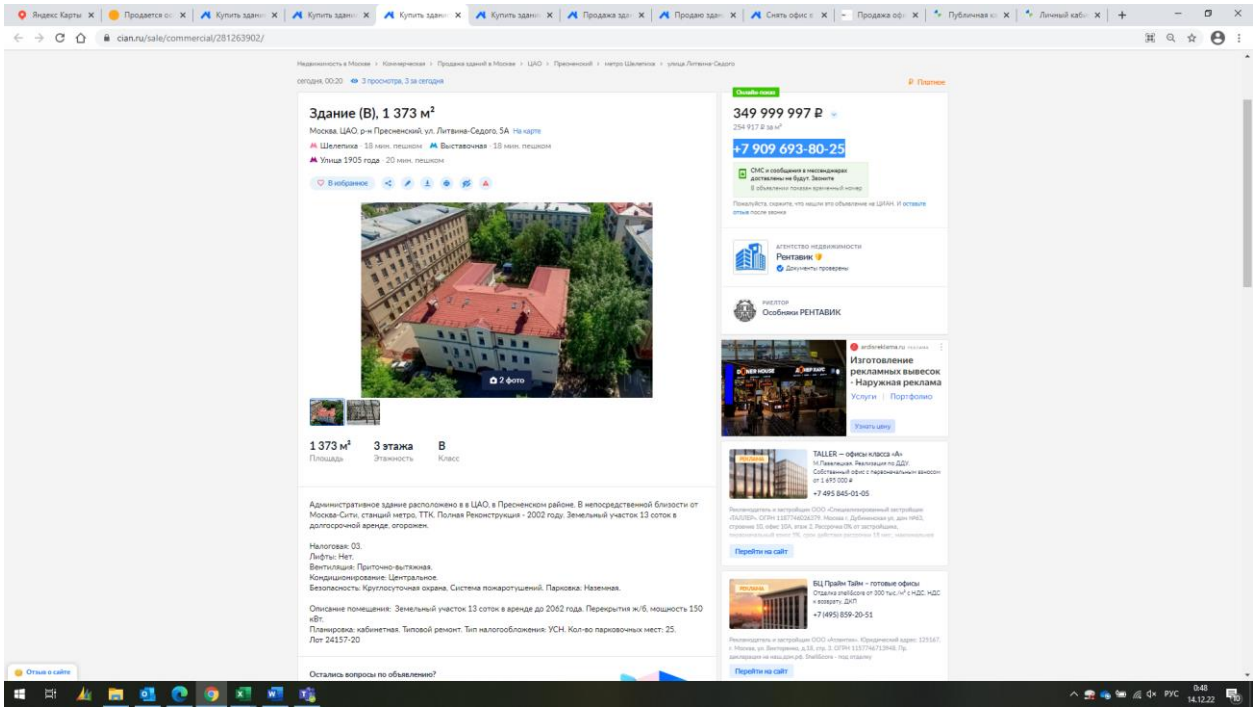
АО "НЭО Центр"

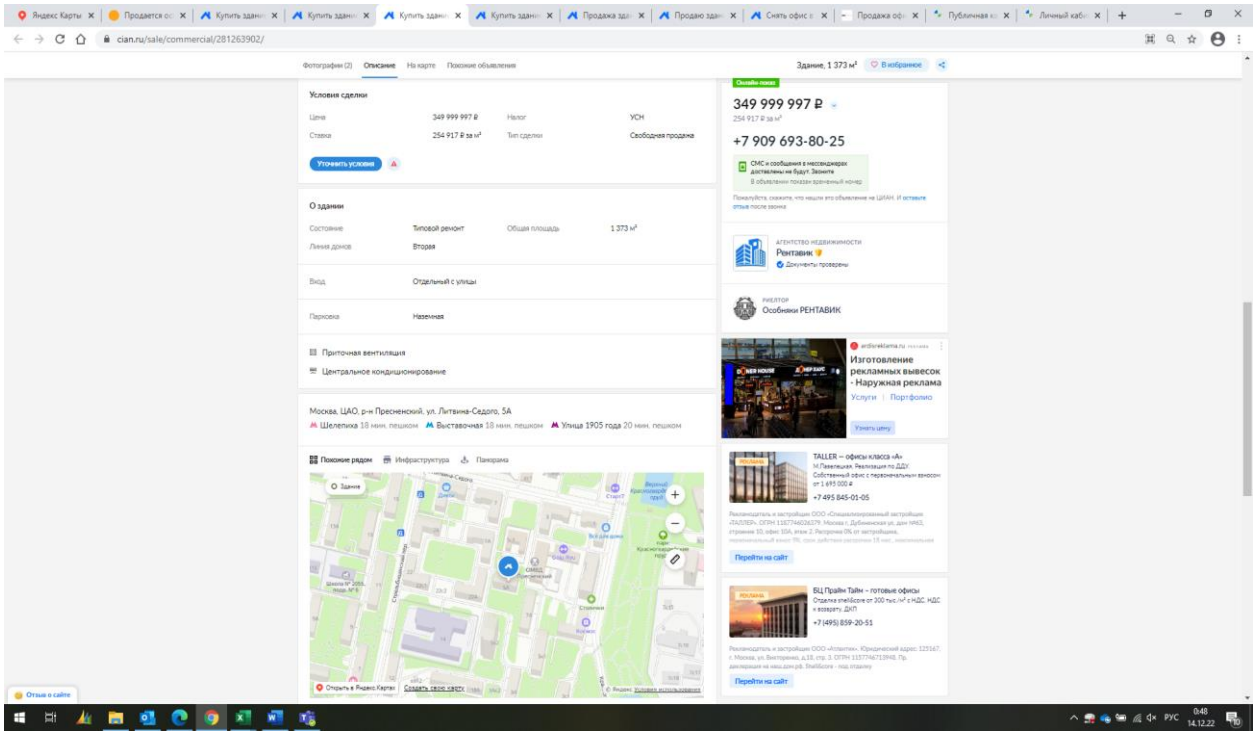
Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемых земельных участков, в рамках сравнительного подхода

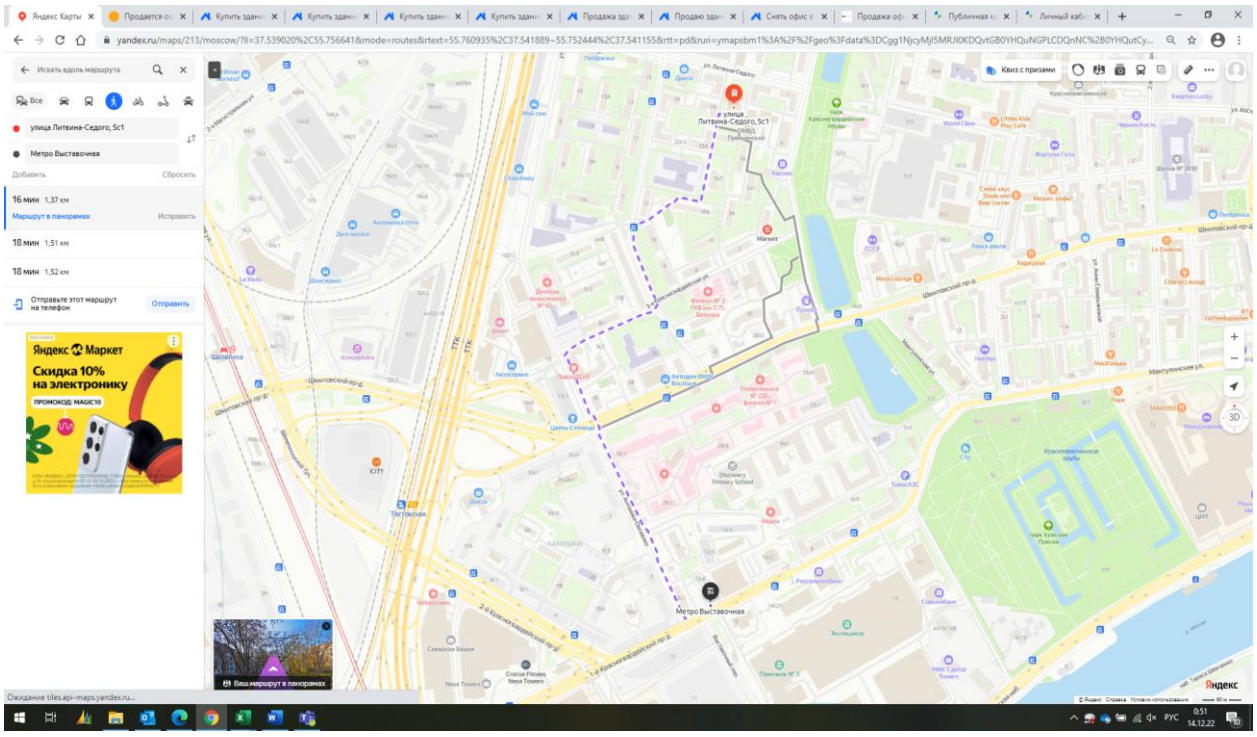
Аналог 1

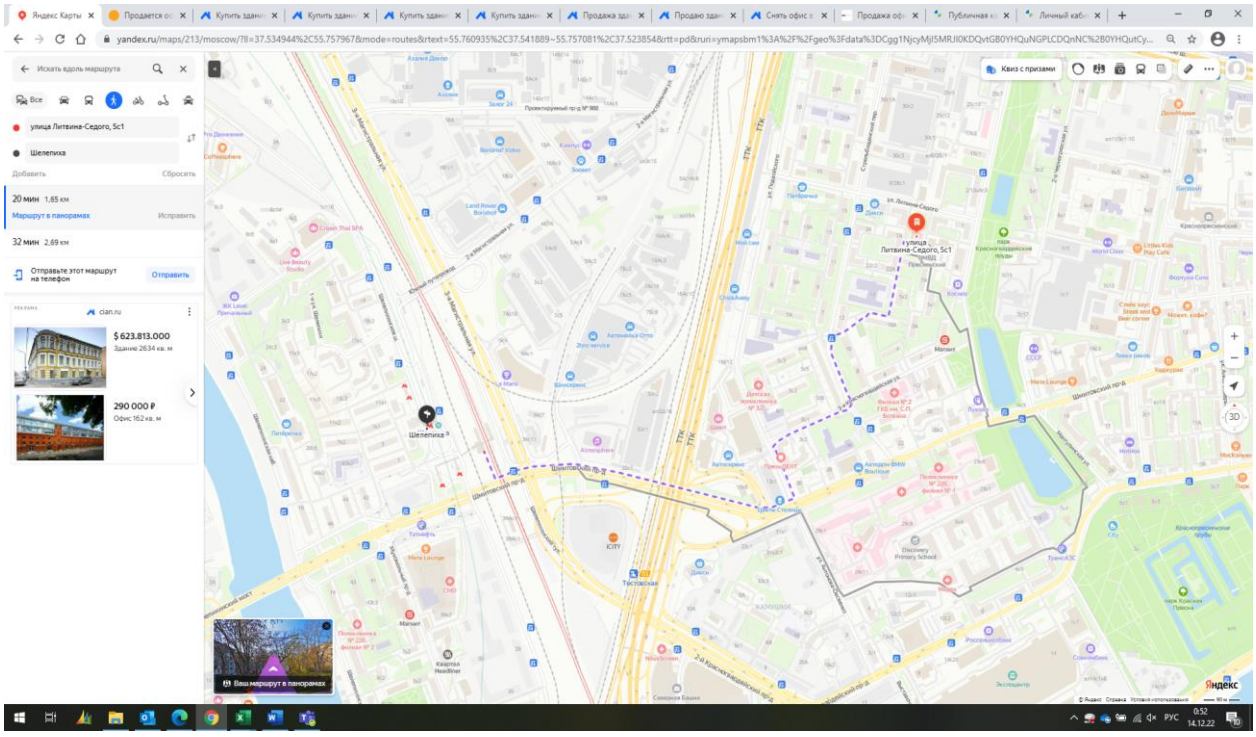
Информационный портал ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/281263902/, т. +7 909 693-80-25

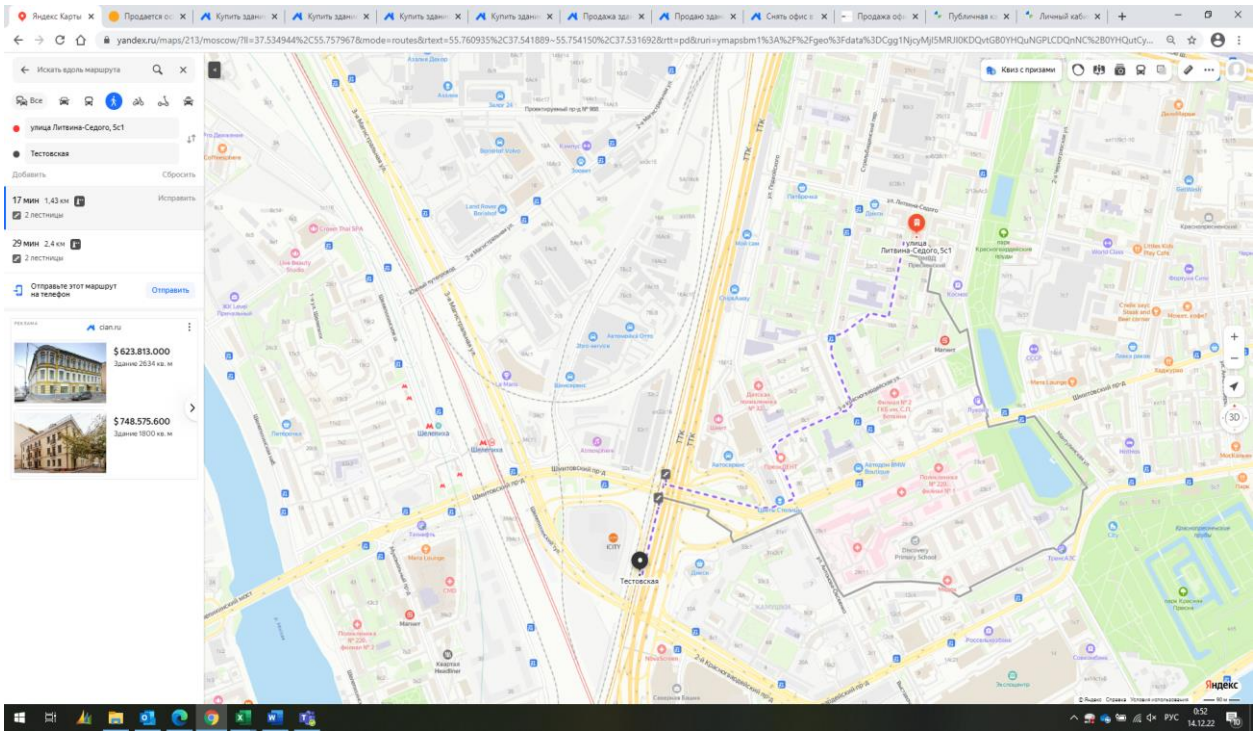





cian.ru/sale/commercial/281263902/
Условия сделки
349 999 997 ₽
+7 909 693-80-25
О здании
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Литвина-Седого, 5А
Изготовление рекламных вывесок - Наружная реклама


yandex.ru/maps/213/moscow/
улица Литвина-Седого, 5с1
Метро Выставочная
16 мин 1,37 км
18 мин 1,51 км
18 мин 1,52 км
Яндекс Маркет
Скидка 10% на электронику
ПРОМОКОД: MAGIC10


Яндекс Карты
yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.534944%2C55.757967&mode=routes&rtext=55.760935%2C37.541889~55.757081%2C37.523854&rtt=pd&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgg1NjcyMjI5MRJIOKDQvtGB0YHQuNGPLCDQnNC%2B0YHQutCy...
Искать вдоль маршрута
улица Литвина-Седого, 5с1
Шелепиха
20 мин 1,65 км
Маршрут в панорамах
32 мин 2,69 км
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
$623.813.000
290 000 ₽
Квиз с призами
Ваш маршрут в панорамах


Яндекс Карты
yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.534944%2C55.757967&mode=routes&rtext=55.760935%2C37.541889~55.754150%2C37.531692&rtt=pd&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgg1NjcyMjI5MRJIOKDQvtGB0YHQuNGPLCDQnNC%2B0YHQutCy...
Искать вдоль маршрута
улица Литвина-Седого, 5с1
Тестовская
17 мин 1,43 км
29 мин 2,4 км
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
$623.813.000
$748.575.600
Квиз с призами

Здание
Дата обновления информации: 27.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0004039:1053
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Москва, Пресненский, ул. Литвина-Седого, д. 5, строен. 1
Площадь, кв.м	1372.9
Назначение	Нежилое
Количество этажей	4
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1954
Год ввода в эксплуатацию	1954

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	189262159.18
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	26.12.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер	77-77-12/019/2006-994
Условный номер	2100962
Инвентарный номер	799/18

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77:01:0004039:1053-77/001/2019-9

Земельный участок
Дата обновления информации: 26.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0004039:29
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г Москва, ул Литвина-Седого, вл 5, стр 1
Площадь, кв.м	1300
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов, характерных для населённых пунктов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	118165177.00
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	26.12.2021

Ранее присвоенные номера

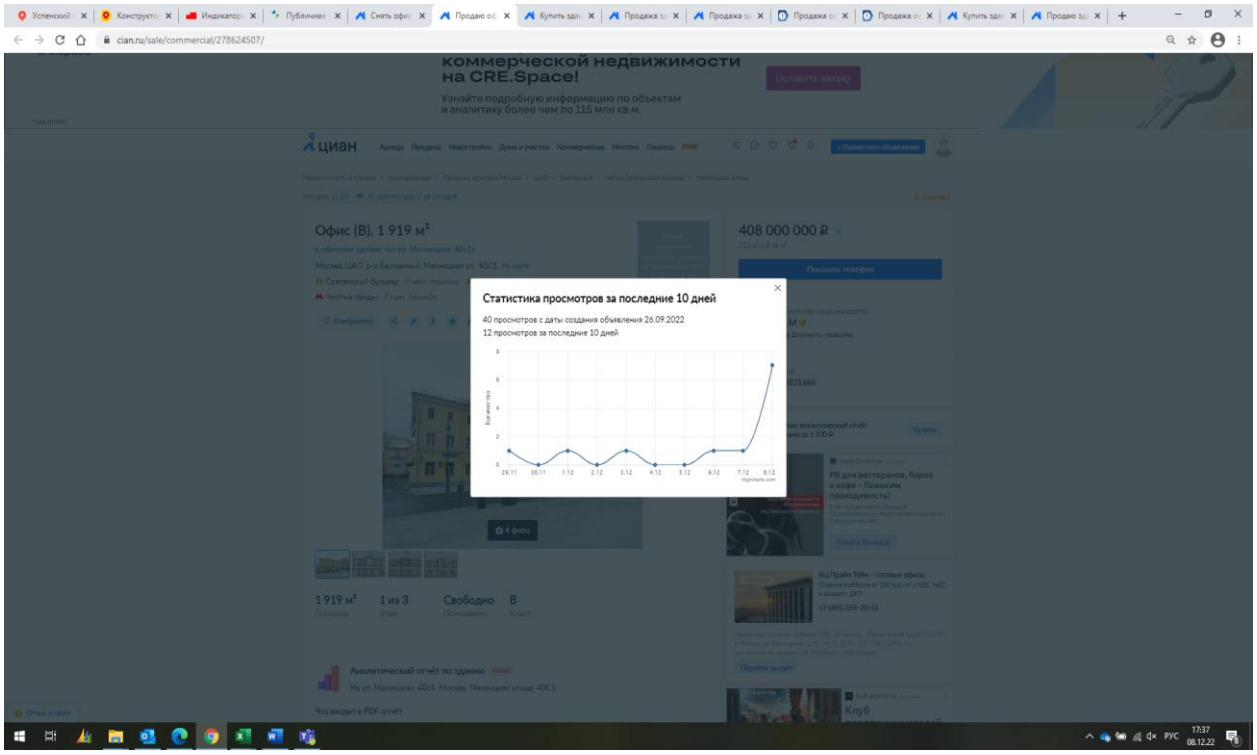
Кадастровый номер	77-01-04039-029

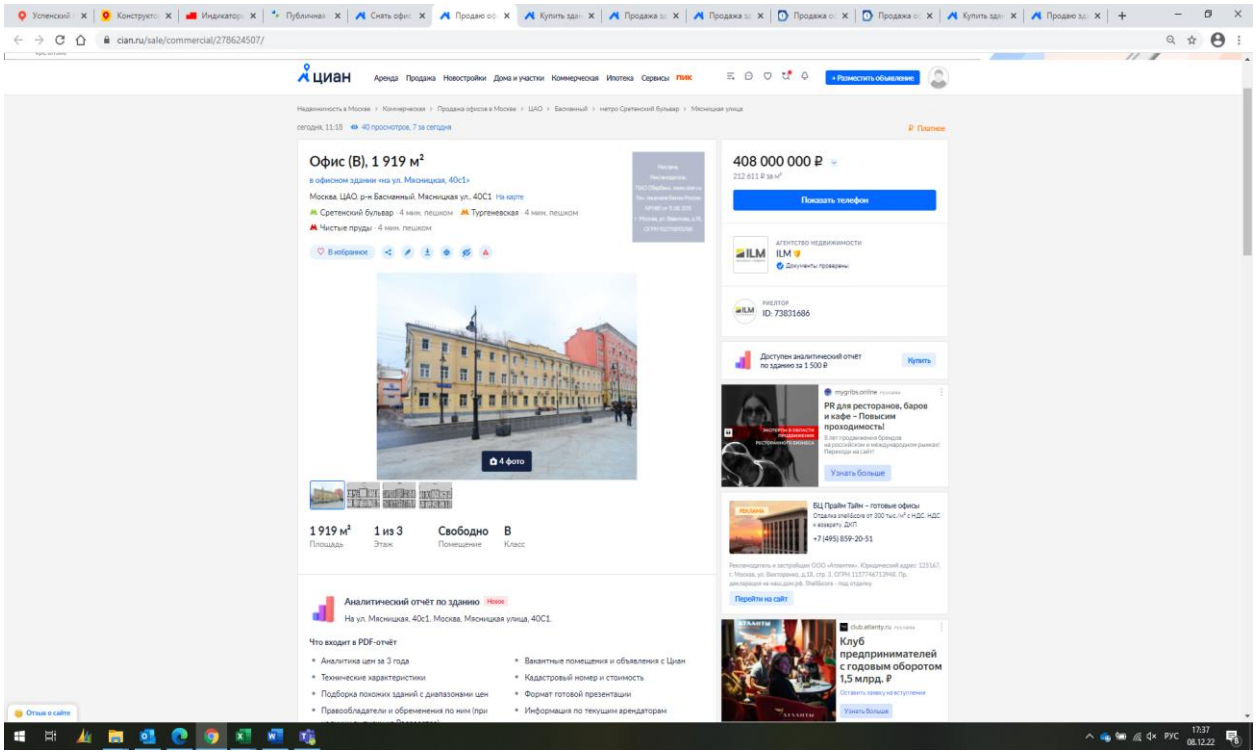
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

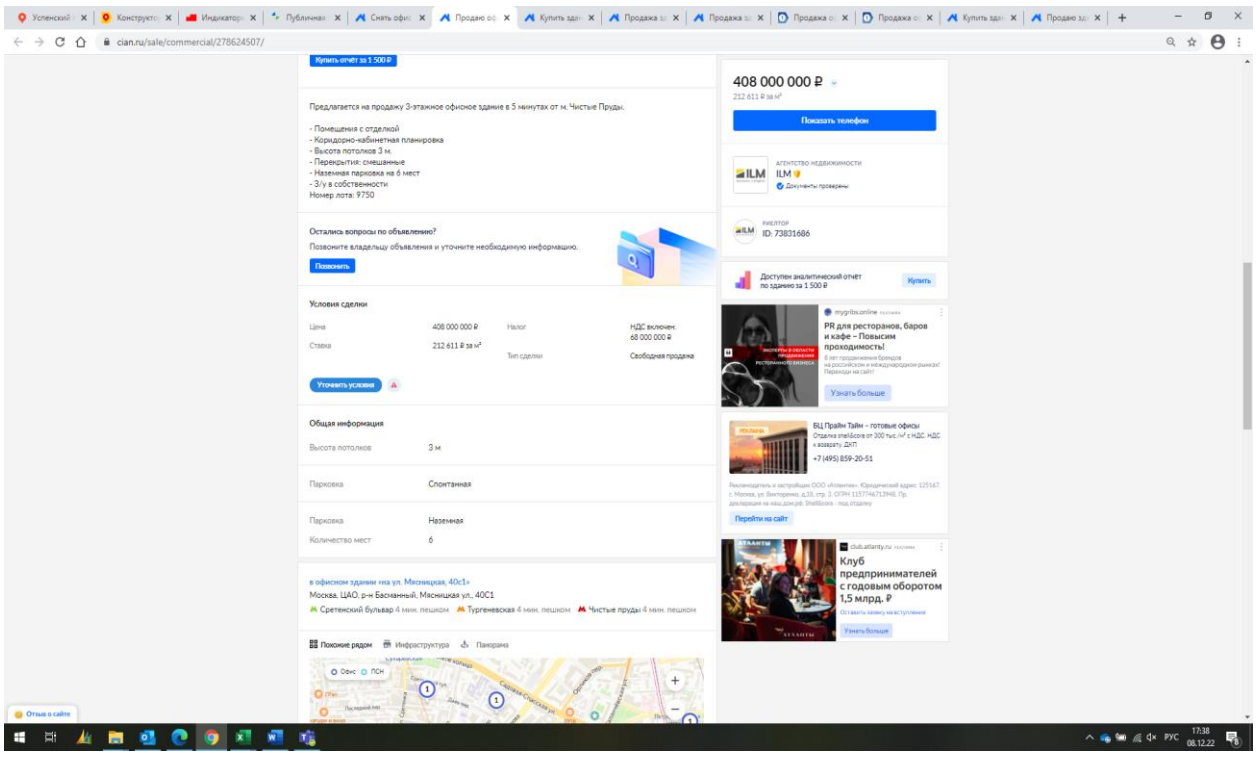
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-77-14/005/2008-255 Аренда № 77:01:0004039:29-77/011/2019-11 от 27.09.2002 № 77-77-14/005/2008-256 № 77-77-11/090/2011-225 № 77:01:0004039:29-77/011/2019-9 отсутствует

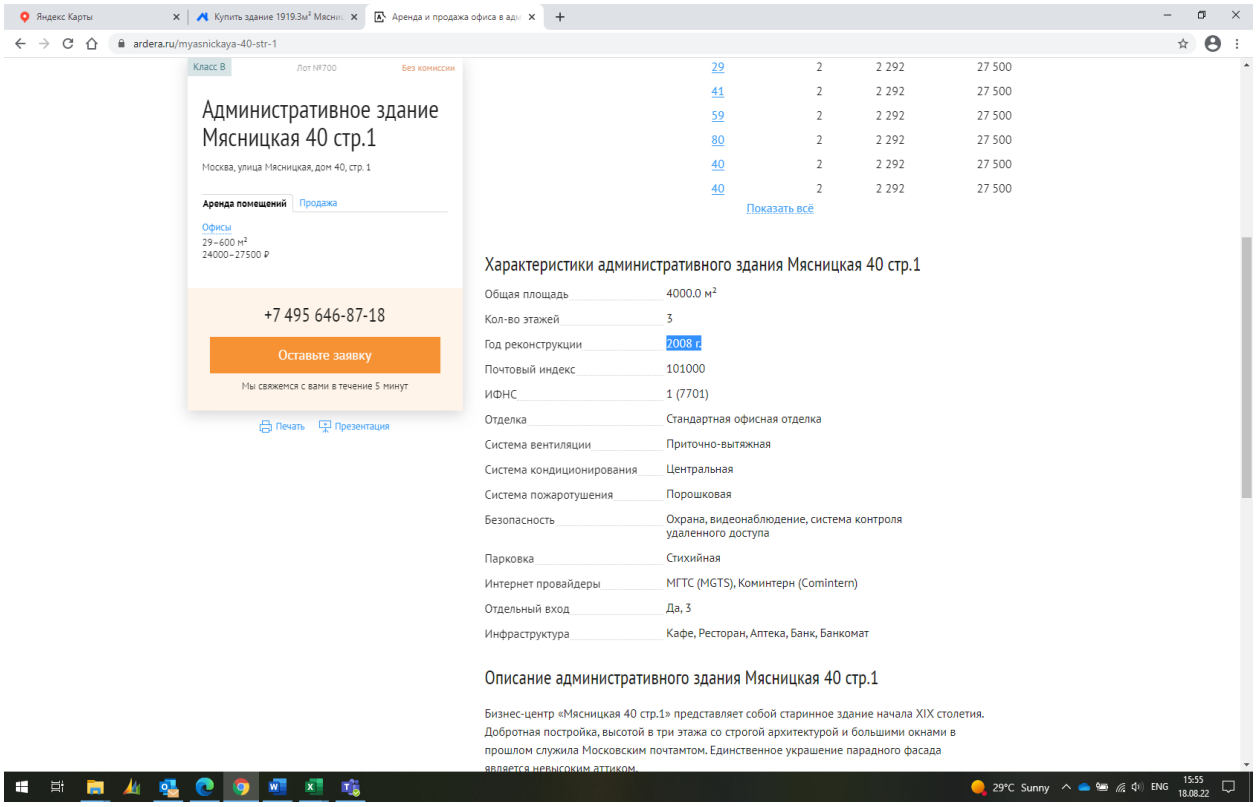
Аналог 2

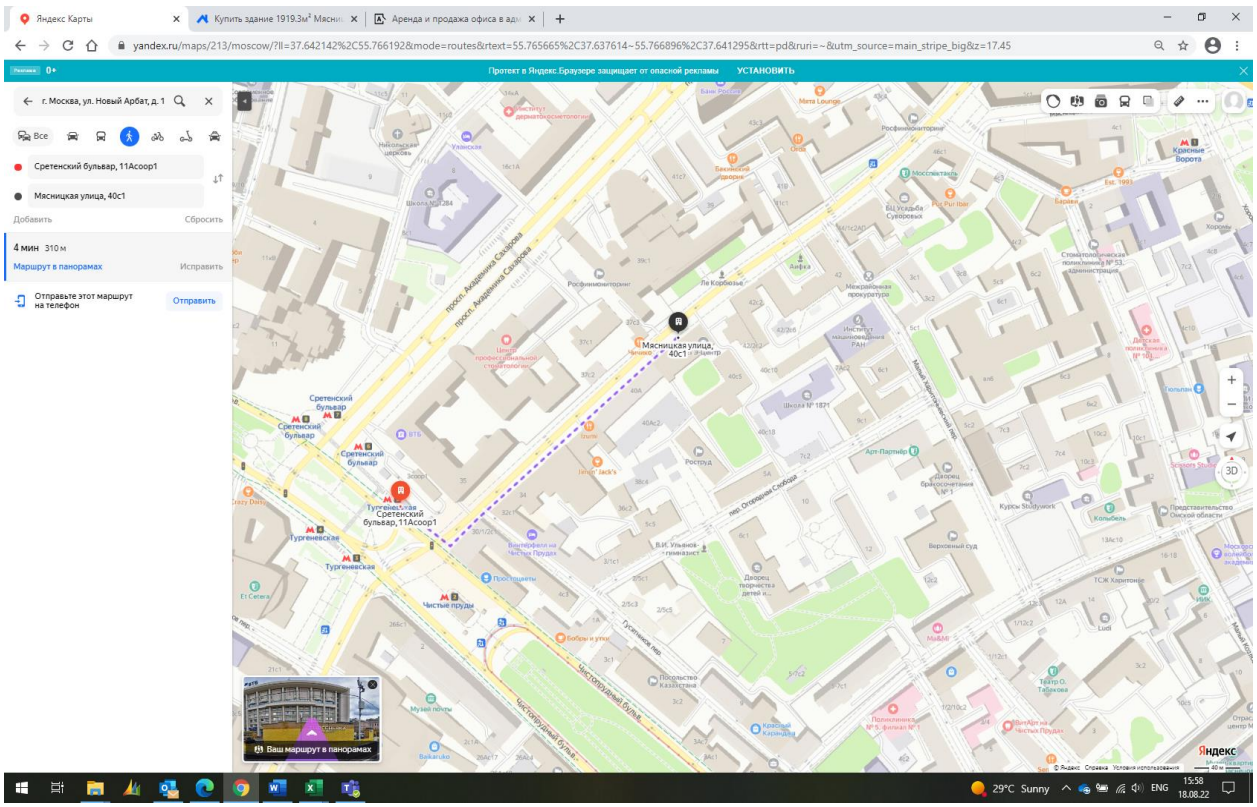
Информационный портал ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/278624507/, +7 985 711-14-64

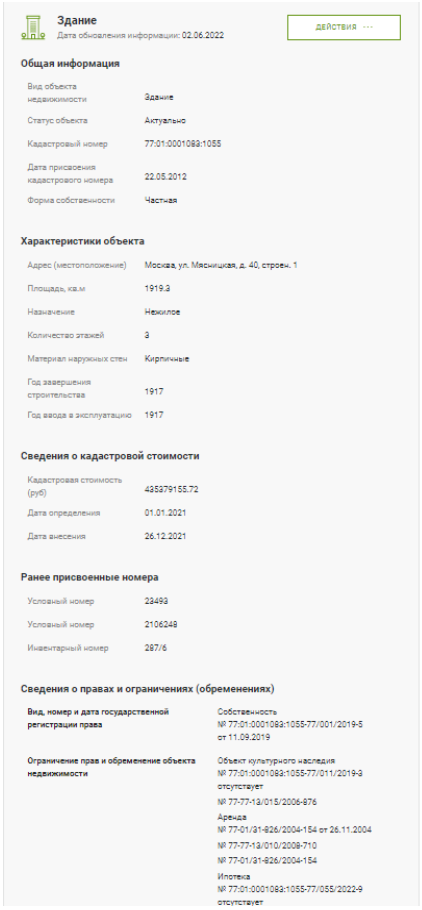



Офис (В), 1 919 м²
в офисном здании «на ул. Мясницкая, 40с1»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 40С1
1 919 м² Площадь
1 из 3 Этаж
Свободно Помещение
В Класс
408 000 000 ₽
Показать телефон
Аналитический отчёт по зданию
Что входит в PDF-отчёт
Аналитика цен за 3 года
Технические характеристики
Подборка похожих зданий с диапазонами цен
Правообладатели и обременения по ним
Вакантные помещения и объявления с Циан
Кадастровый номер и стоимость
Формат готовой презентации
Информация по текущим арендаторам
PR для ресторанов, баров и кафе – Повысим проходимость!
Клуб предпринимателей с годовым оборотом 1,5 млрд. ₽


Предлагается на продажу 3-этажное офисное здание в 5 минутах от м. Чистые Пруды.
- Помещения с отделкой
- Коридорно-кабинетная планировка
- Высота потолков 3 м.
- Перекрытия: смешанные
- Наземная парковка на 6 мест
- З/у в собственности
Номер лота: 9750
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена 408 000 000 ₽
Ставка 212 611 ₽ за м²
Налог НДС включен 68 000 000 ₽
Тип сделки Свободная продажа
Уточнить условия
Общая информация
Высота потолков 3 м
Парковка Спонтанная
Парковка Наземная
Количество мест 6
408 000 000 ₽
Показать телефон
в офисном здании «на ул. Мясницкая, 40с1»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 40С1
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама


Яндекс Карты
Купить здание 1919.3м² Мясни
Аренда и продажа офиса в ад
ardera.ru/myasnickaya-40-str-1
Класс B
Лот №700
Без комиссии
Административное здание Мясницкая 40 стр.1
Москва, улица Мясницкая, дом 40, стр. 1
Аренда помещений
Продажа
Офисы
29–600 м²
24000–27500 ₽
+7 495 646-87-18
Оставьте заявку
Мы свяжемся с вами в течение 5 минут
Печать
Презентация
29 2 2 292 27 500
41 2 2 292 27 500
59 2 2 292 27 500
80 2 2 292 27 500
40 2 2 292 27 500
40 2 2 292 27 500
Показать всё
Характеристики административного здания Мясницкая 40 стр.1
Общая площадь 4000.0 м²
Кол-во этажей 3
Год реконструкции 2008 г.
Почтовый индекс 101000
ИФНС 1 (7701)
Отделка Стандартная офисная отделка
Система вентиляции Приточно-вытяжная
Система кондиционирования Центральная
Система пожаротушения Порошковая
Безопасность Охрана, видеонаблюдение, система контроля удаленного доступа
Парковка Стихийная
Интернет провайдеры МГТС (MGTS), Коминтерн (Comintern)
Отдельный вход Да, 3
Инфраструктура Кафе, Ресторан, Аптека, Банк, Банкомат
Описание административного здания Мясницкая 40 стр.1
Бизнес-центр «Мясницкая 40 стр.1» представляет собой старинное здание начала XIX столетия. Добротная постройка, высотой в три этажа со строгой архитектурой и большими окнами в прошлом служила Московским почтамтом. Единственное украшение парадного фасада является невысоким аттиком.
29°C Sunny
ENG
15:55
18.08.22


Яндекс Карты
Купить здание 1919.3м² Мясни
Аренда и продажа офиса в ад
yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.642142%2C55.766192&mode=routes&rtext=55.765665%2C37.637614~55.766896%2C37.641295&rtt=pd&ruri=~&utm_source=main_stripe_big&z=17.45
Протект в Яндекс.Браузере защищает от опасной рекламы
УСТАНОВИТЬ
г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 1
Все
Сретенский бульвар, 11Асоор1
Мясницкая улица, 40с1
Добавить
Сбросить
4 мин 310 м
Маршрут в панорамах
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Мясницкая улица, 40с1
Сретенский бульвар, 11Асоор1
Ваш маршрут в панорамах
29°C Sunny
ENG
15:58
18.08.22



Здание
Дата обновления информации: 02.06.2022
действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0001083:1055
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Москва, ул. Мясницкая, д. 40, строен. 1
Площадь, кв.м	1919.3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1917
Год ввода в эксплуатацию	1917

Сведения о кадастровой стоимости

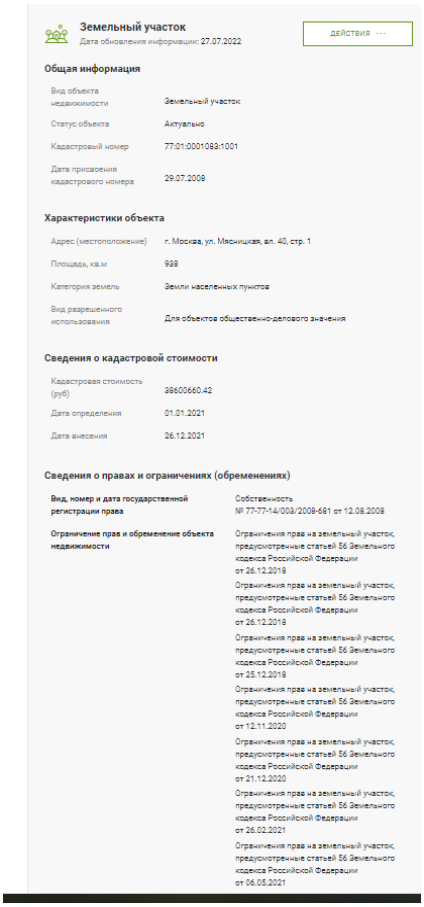
Кадастровая стоимость (руб)	435379155.72
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	26.12.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер	23493
Условный номер	2106249
Инвентарный номер	287/6

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77:01:0001083:1055-77/001/2019-5 от 11.09.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Объект культурного наследия № 77:01:0001083:1055-77/011/2019-3 отсутствует № 77-77-13/015/2006-876 Аренда № 77-01/31-926/2004-154 от 26.11.2004 № 77-77-13/010/2008-710 № 77-01/31-926/2004-154 Ипотека № 77:01:0001083:1055-77/055/2022-9 отсутствует



Земельный участок
Дата обновления информации: 27.07.2022
действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0001083:1001
Дата присвоения кадастрового номера	29.07.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Мясницкая, вл. 40, стр. 1
Площадь, кв.м	928
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для объектов общественно-делового значения

Сведения о кадастровой стоимости

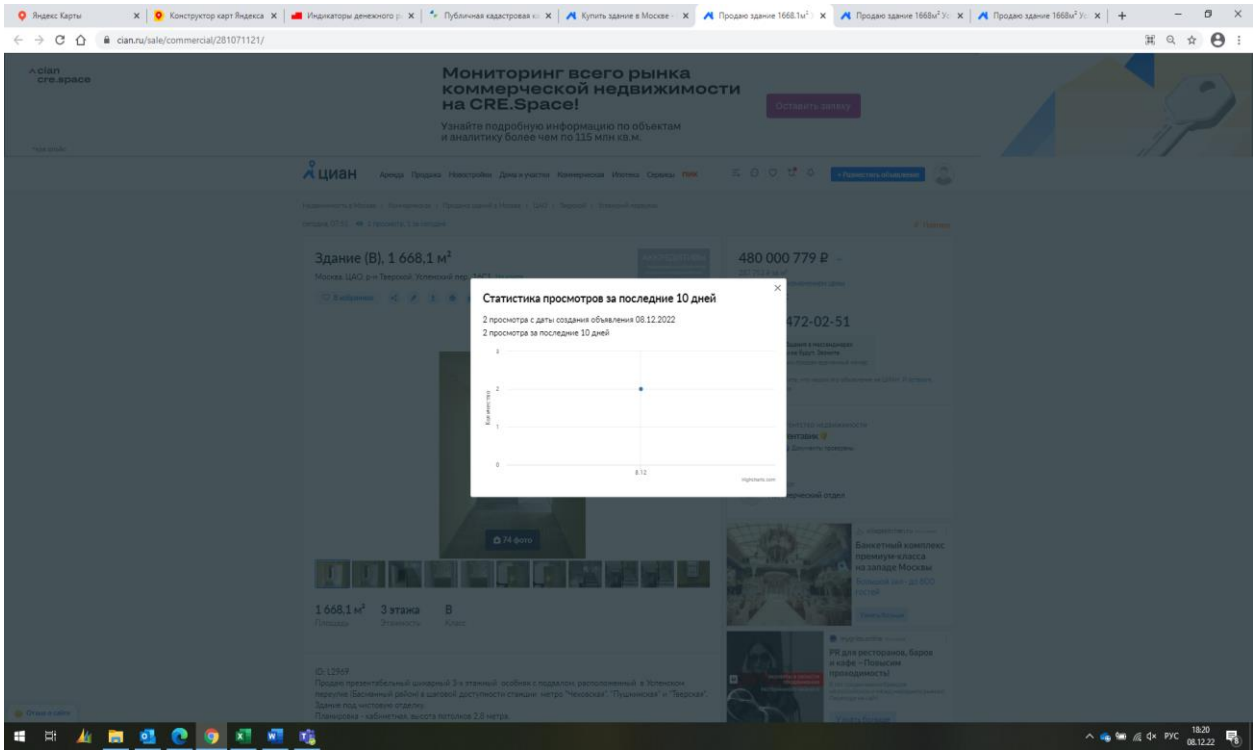
Кадастровая стоимость (руб)	39600660.42
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	26.12.2021

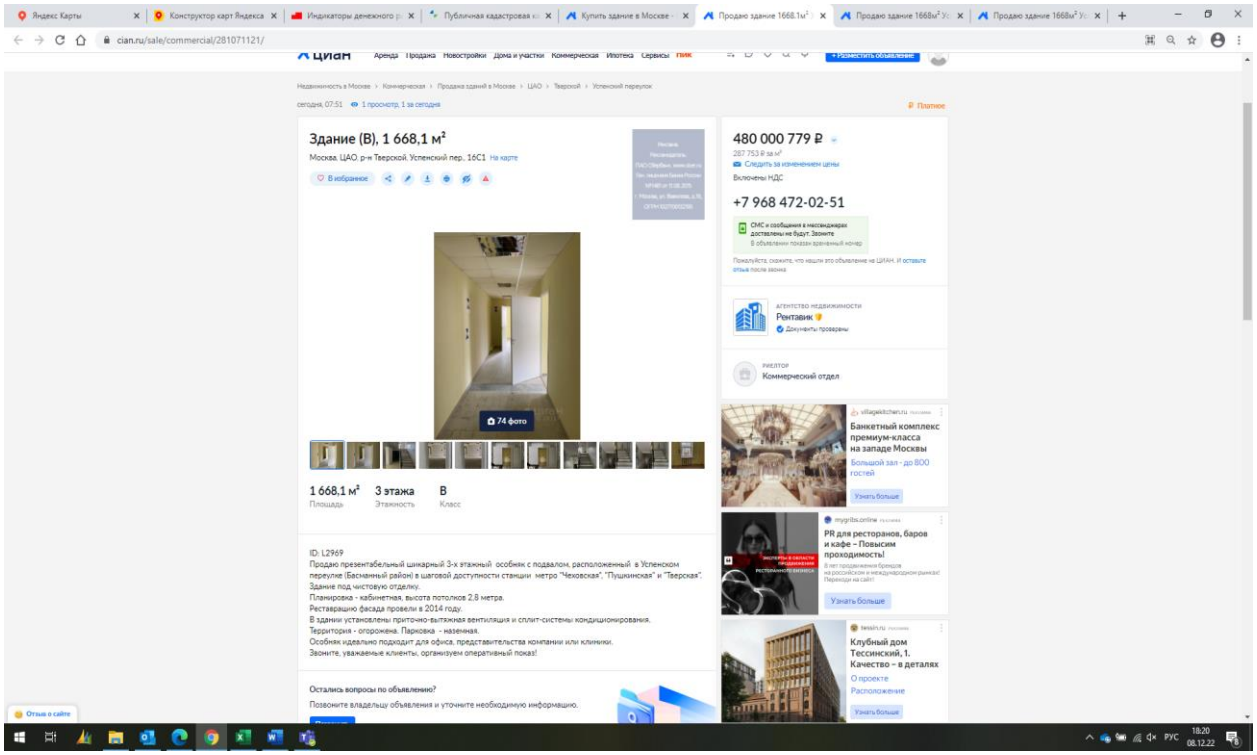
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

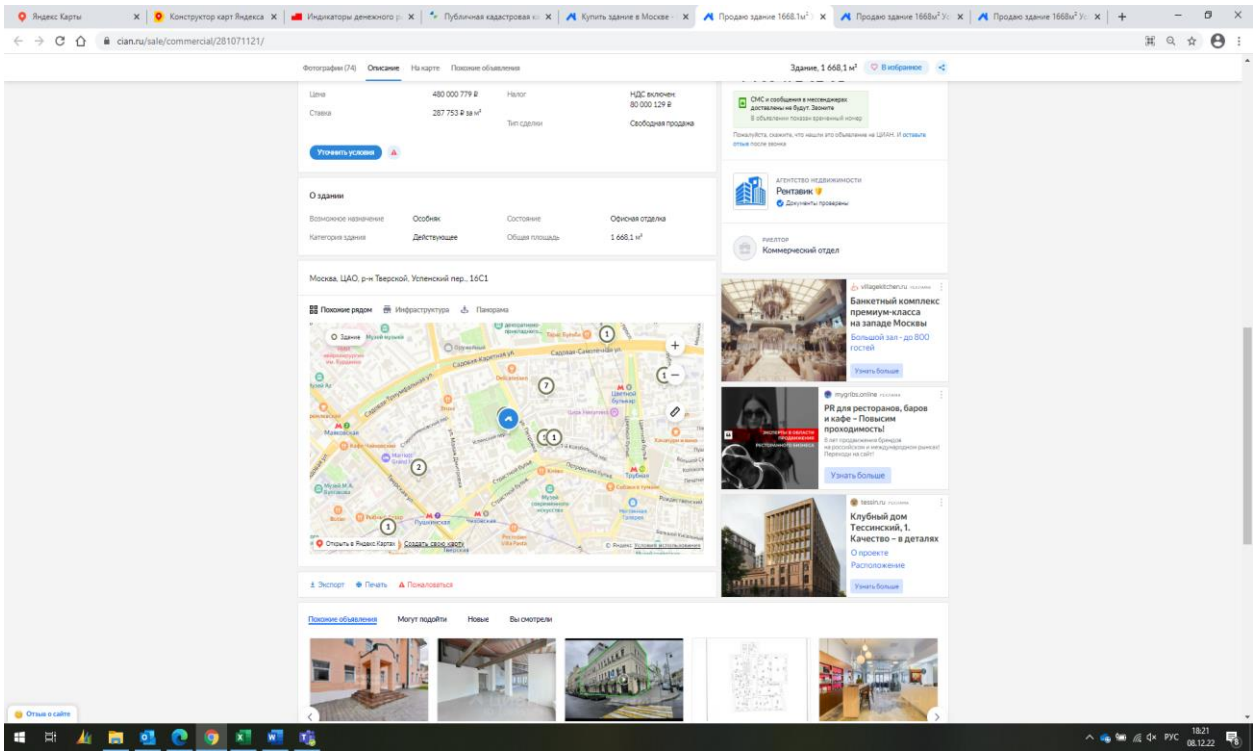
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-77-14/009/2008-681 от 12.08.2008
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.12.2018 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.12.2018 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.12.2018 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.11.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.12.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.05.2021

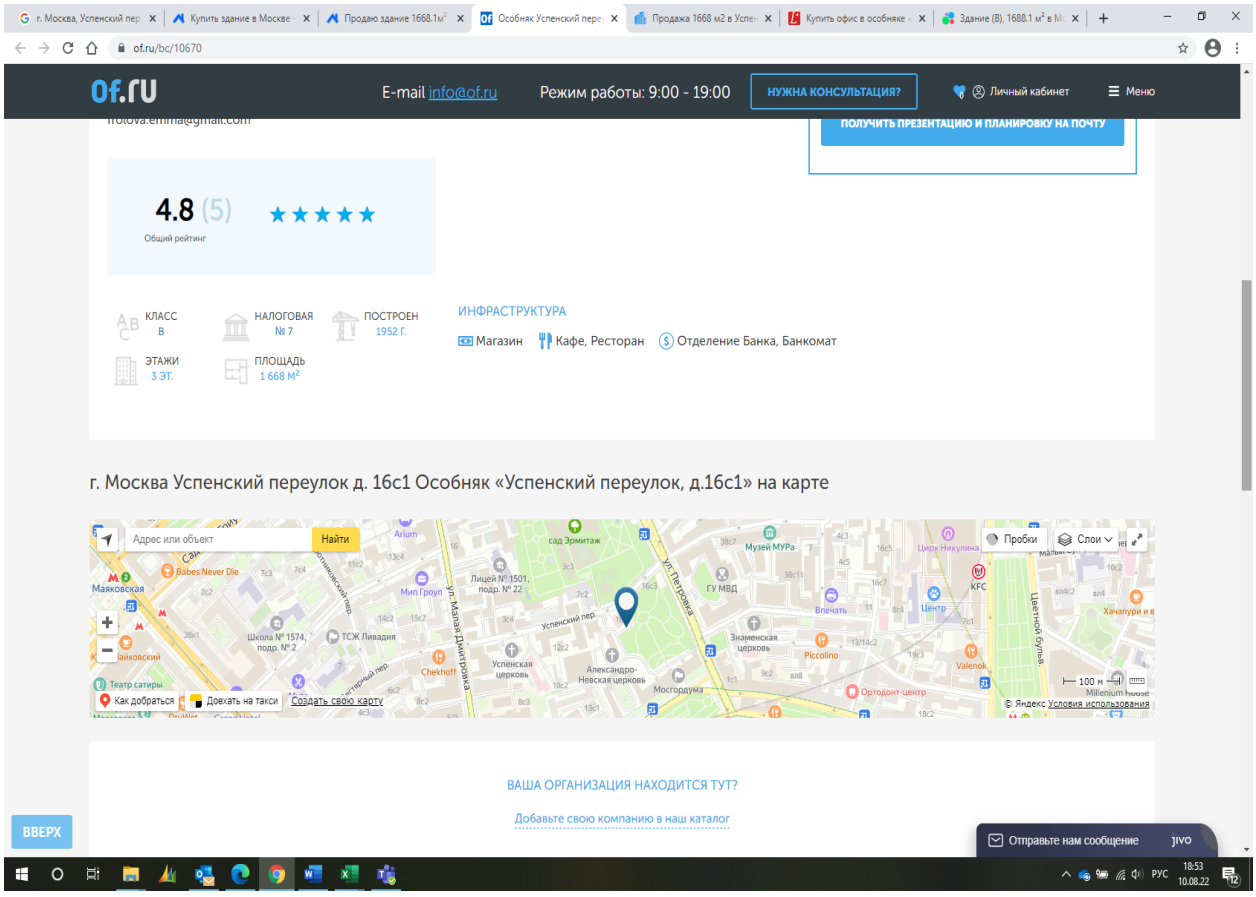
Аналог 3

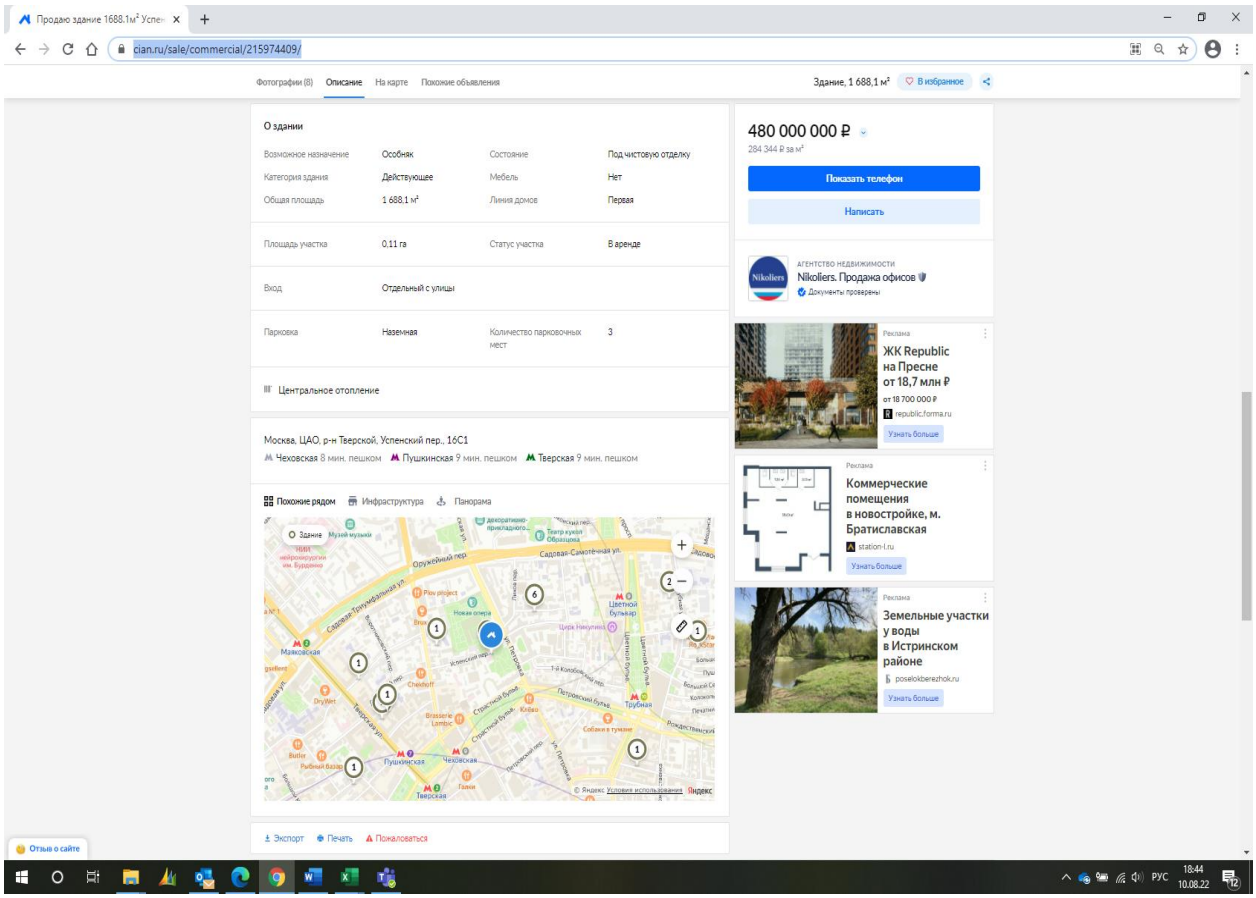
Информационный портал ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/281071121/, т. +7 968 472-02-51

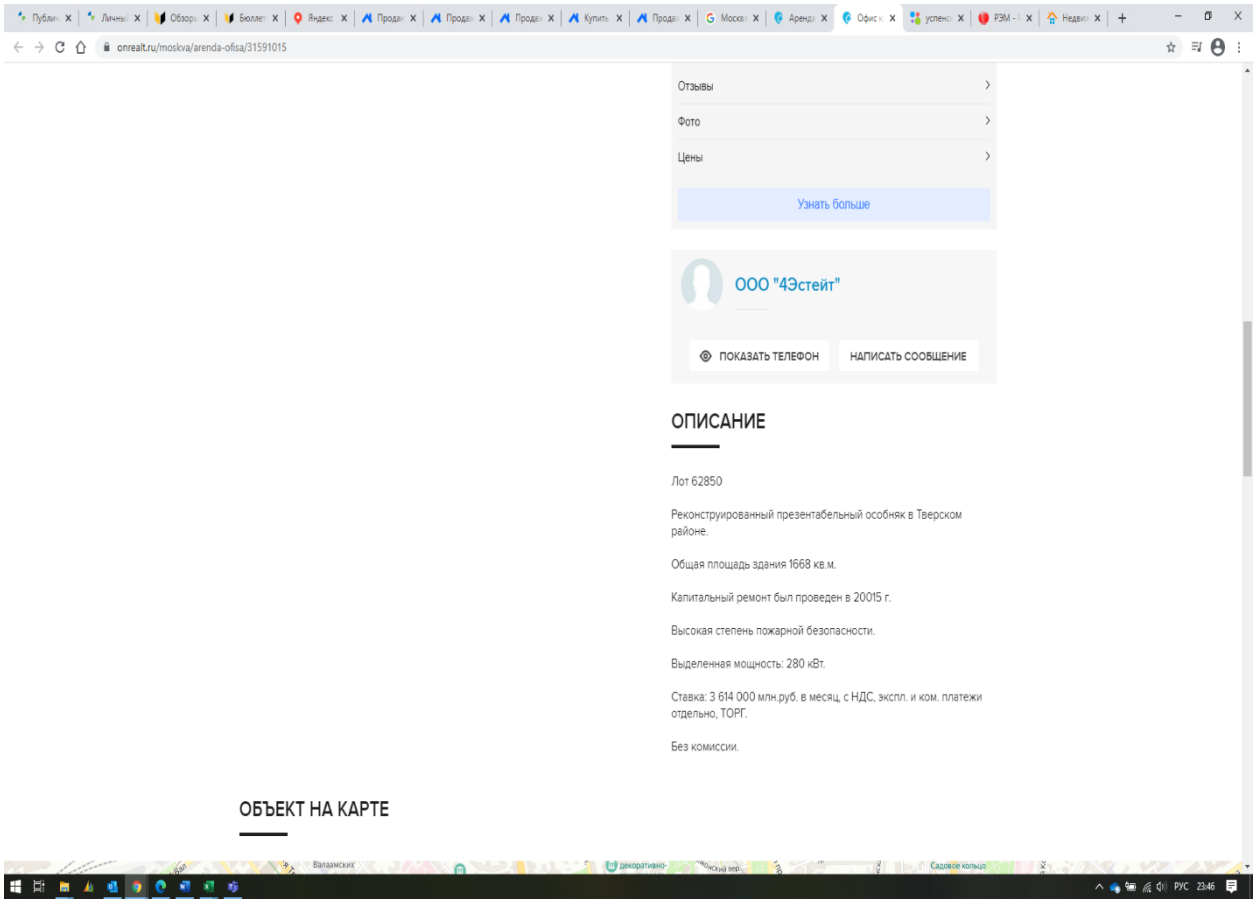


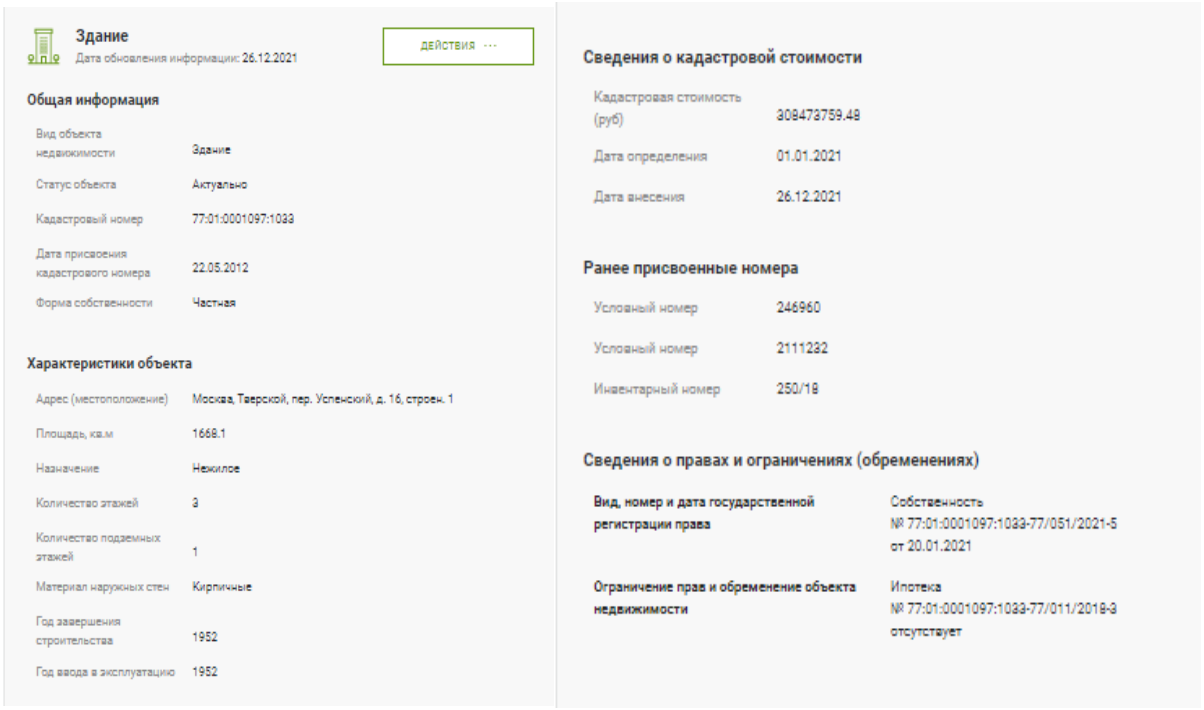

Здание (В), 1 668,1 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1
480 000 779 ₽
+7 968 472-02-51
1 668,1 м²
3 этажа
В
Банкетный комплекс премиум-класса на западе Москвы
PR для ресторанов, баров и кафе – Повысим проходимость!
Клубный дом Тессинский, 1. Качество – в деталях


Здание, 1 668,1 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1
Банкетный комплекс премиум-класса на западе Москвы
PR для ресторанов, баров и кафе – Повысим проходимость!
Клубный дом Тессинский, 1. Качество – в деталях


of.ru/bc/10670
Of.ru
E-mail info@of.ru
Режим работы: 9:00 - 19:00
НУЖНА КОНСУЛЬТАЦИЯ?
Личный кабинет
Меню
ПОЛУЧИТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ И ПЛАНИРОВКУ НА ПОЧТУ
4.8 (5)
Общий рейтинг
КЛАСС
B
НАЛОГОВАЯ
№ 7
ПОСТРОЕН
1952 Г.
ЭТАЖИ
3 ЭТ.
ПЛОЩАДЬ
1 668 М²
ИНФРАСТРУКТУРА
Магазин
Кафе, Ресторан
Отделение Банка, Банкомат
г. Москва Успенский переулок д. 16с1 Особняк «Успенский переулок, д.16с1» на карте
Адрес или объект
Найти
Пробки
Слои
Как добраться
Доехать на такси
Создать свою карту
ВАША ОРГАНИЗАЦИЯ НАХОДИТСЯ ТУТ?
Добавьте свою компанию в наш каталог
ВВЕРХ
Отправьте нам сообщение
jivo


cian.ru/sale/commercial/215974409/
Фотографии (8)
Описание
На карте
Похожие объявления
Здание, 1 688,1 м²
В избранное
О здании
Возможное назначение
Особняк
Состояние
Под чистовую отделку
Категория здания
Действующее
Мебель
Нет
Общая площадь
1 688,1 м²
Линия домов
Первая
Площадь участка
0,11 га
Статус участка
В аренде
Вход
Отдельный с улицы
Парковка
Наземная
Количество парковочных мест
3
Центральное отопление
480 000 000 ₽
284 344 ₽ за м²
Показать телефон
Написать
Nikoliers
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Nikoliers. Продажа офисов
Документы проверены
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1
Чеховская 8 мин. пешком
Пушкинская 9 мин. пешком
Тверская 9 мин. пешком
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Реклама
ЖК Republic на Пресне от 18,7 млн ₽
от 18 700 000 ₽
republic.forma.ru
Узнать больше
Реклама
Коммерческие помещения в новостройке, м. Братиславская
station-l.ru
Узнать больше
Реклама
Земельные участки у воды в Истринском районе
poselokberezhok.ru
Узнать больше
Экспорт
Печать
Пожаловаться
Отзыв о сайте


onrealt.ru/moskva/arenda-ofisa/31591015
Отзывы
Фото
Цены
Узнать больше
ООО "4Эстейт"
ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН
НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ
ОПИСАНИЕ
Лот 62850
Реконструированный презентабельный особняк в Тверском районе.
Общая площадь здания 1668 кв.м.
Капитальный ремонт был проведен в 20015 г.
Высокая степень пожарной безопасности.
Выделенная мощность: 280 кВт.
Ставка: 3 614 000 млн.руб. в месяц, с НДС, экспл. и ком. платежи отдельно, ТОРГ.
Без комиссии.
ОБЪЕКТ НА КАРТЕ


Здание
Дата обновления информации: 26.12.2021
действия
Общая информация
Вид объекта недвижимости: Здание
Статус объекта: Актуально
Кадастровый номер: 77:01:0001097:1033
Дата присвоения кадастрового номера: 22.05.2012
Форма собственности: Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение): Москва, Тверской, пер. Успенский, д. 16, строен. 1
Площадь, кв.м: 1668.1
Назначение: Нежилое
Количество этажей: 3
Количество подземных этажей: 1
Материал наружных стен: Кирпичные
Год завершения строительства: 1952
Год ввода в эксплуатацию: 1952
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб): 309473759.49
Дата определения: 01.01.2021
Дата внесения: 26.12.2021
Ранее присвоенные номера
Условный номер: 246960
Условный номер: 2111232
Инвентарный номер: 250/19
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 77:01:0001097:1033-77/051/2021-5 от 20.01.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ипотека № 77:01:0001097:1033-77/011/2019-3 отсутствует

Земельный участок

Дата обновления информации: 27.07.2022

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0001097:1754
Дата присвоения кадастрового номера	24.02.2015
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

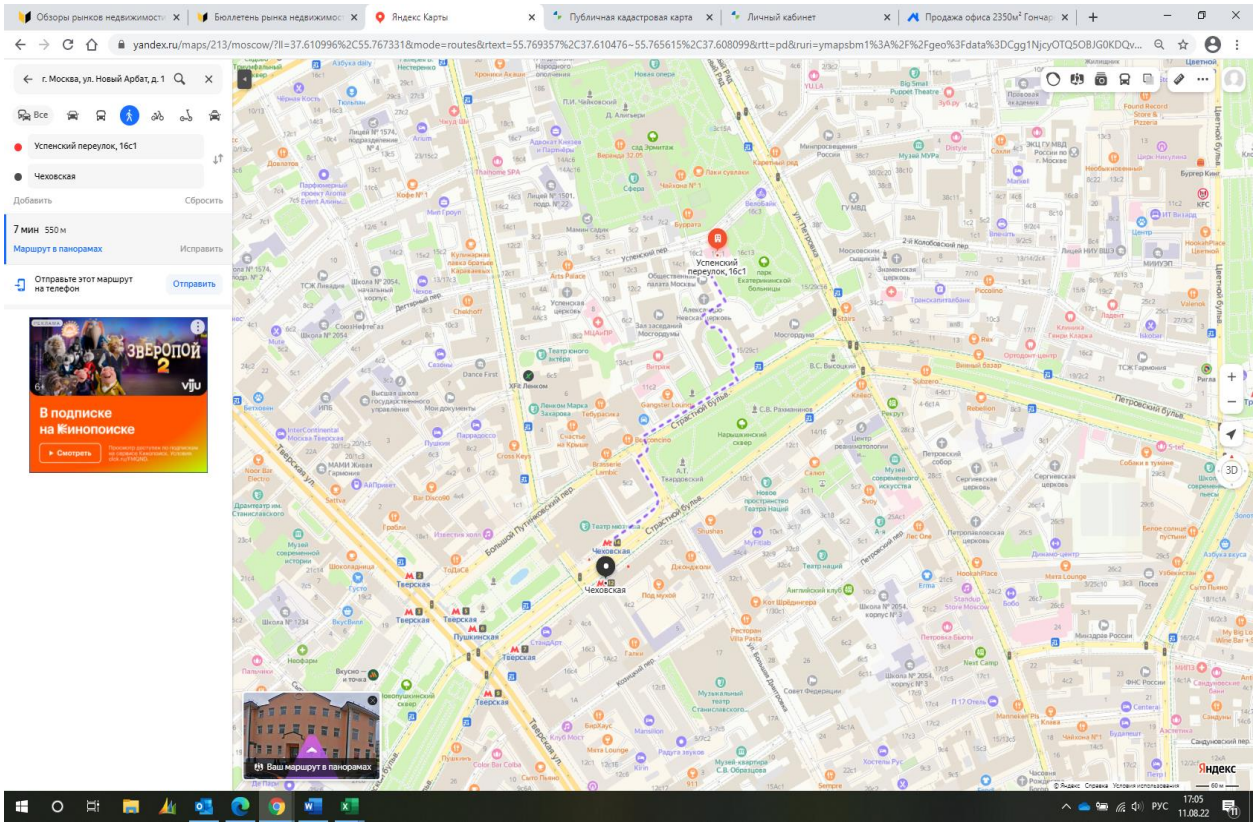
Адрес (местоположение)	г. Москва, Успенский пер., вл. 16, стр. 1
Площадь, кв.м	1153
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения административных зданий

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	54135413.97
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	24.12.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

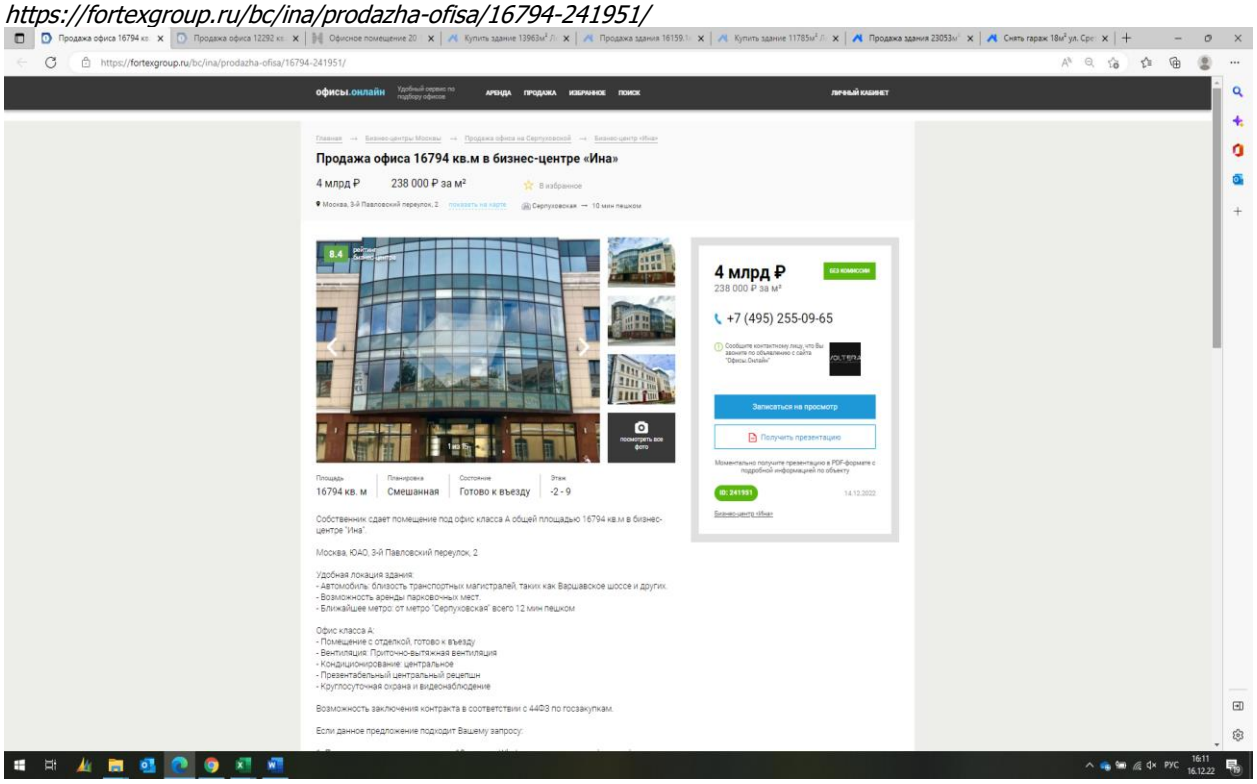
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-77/012-77/012/205/2015-978/1 от 02.04.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.12.2018 Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 24.12.2018 Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 03.11.2020 Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.11.2020 Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.01.2021 Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021 Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.05.2021 Аренда № 77:01:0001097:1754-77/051/2021-7

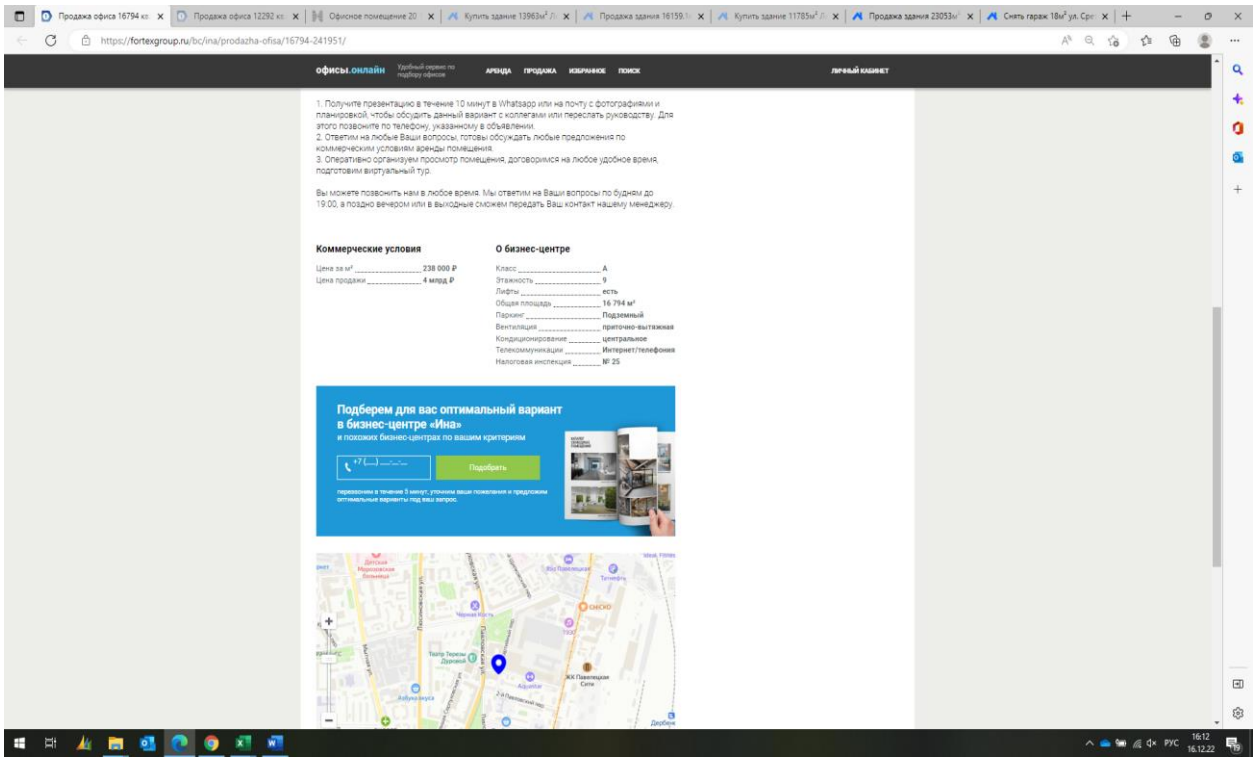


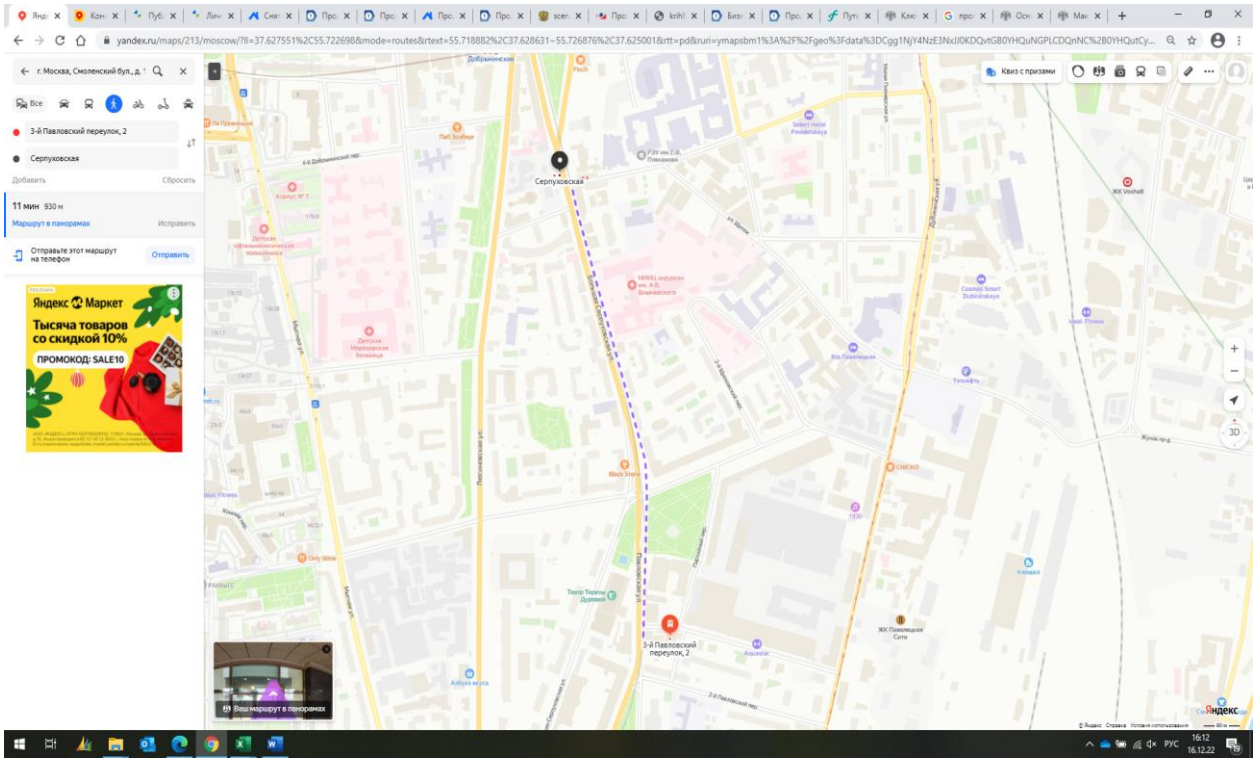
Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемых нежилых помещений

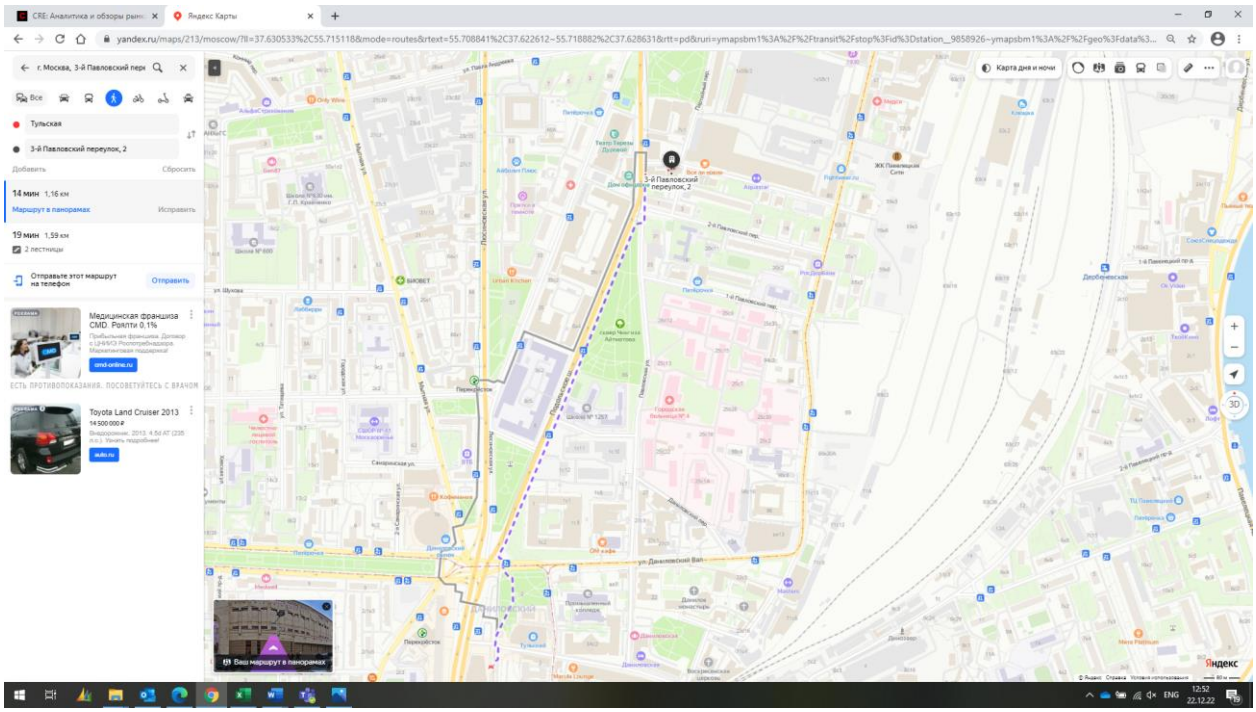
Аналог 1

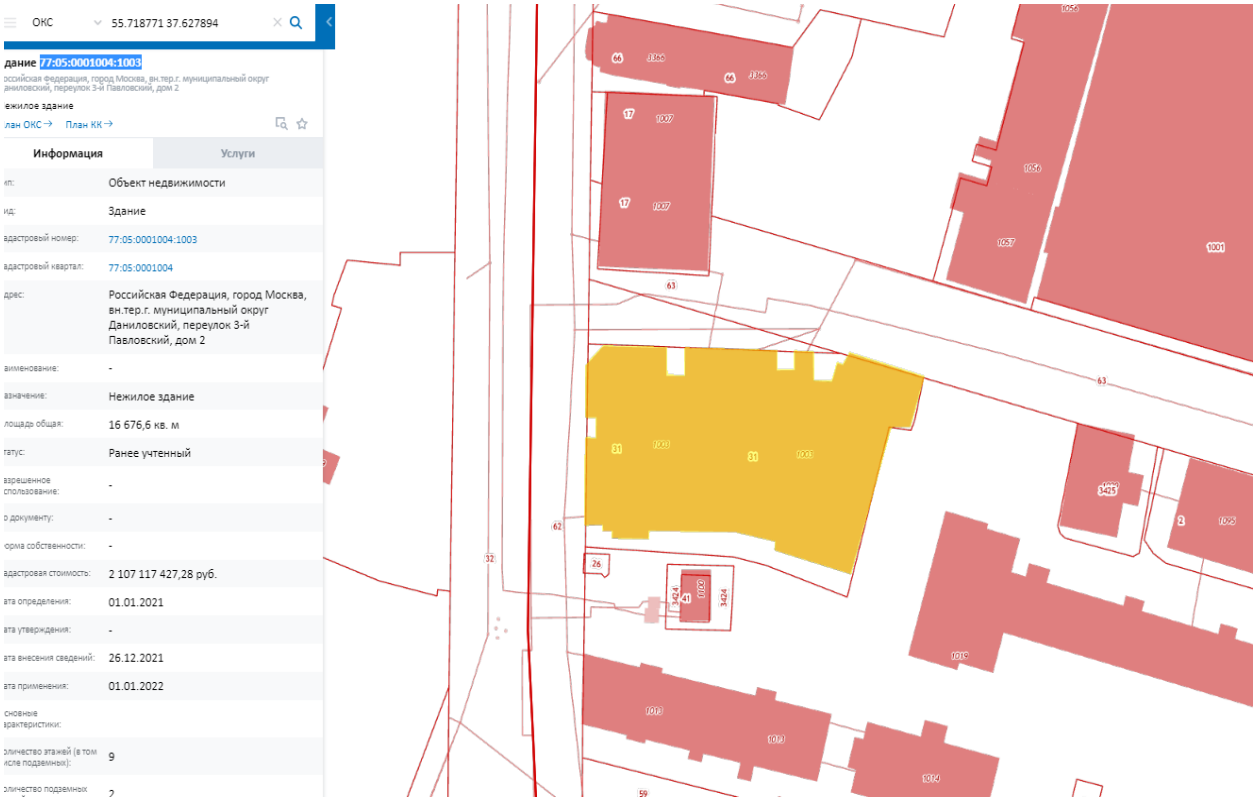
https://fortexgroup.ru/bc/ina/prodazha-ofisa/16794-241951/





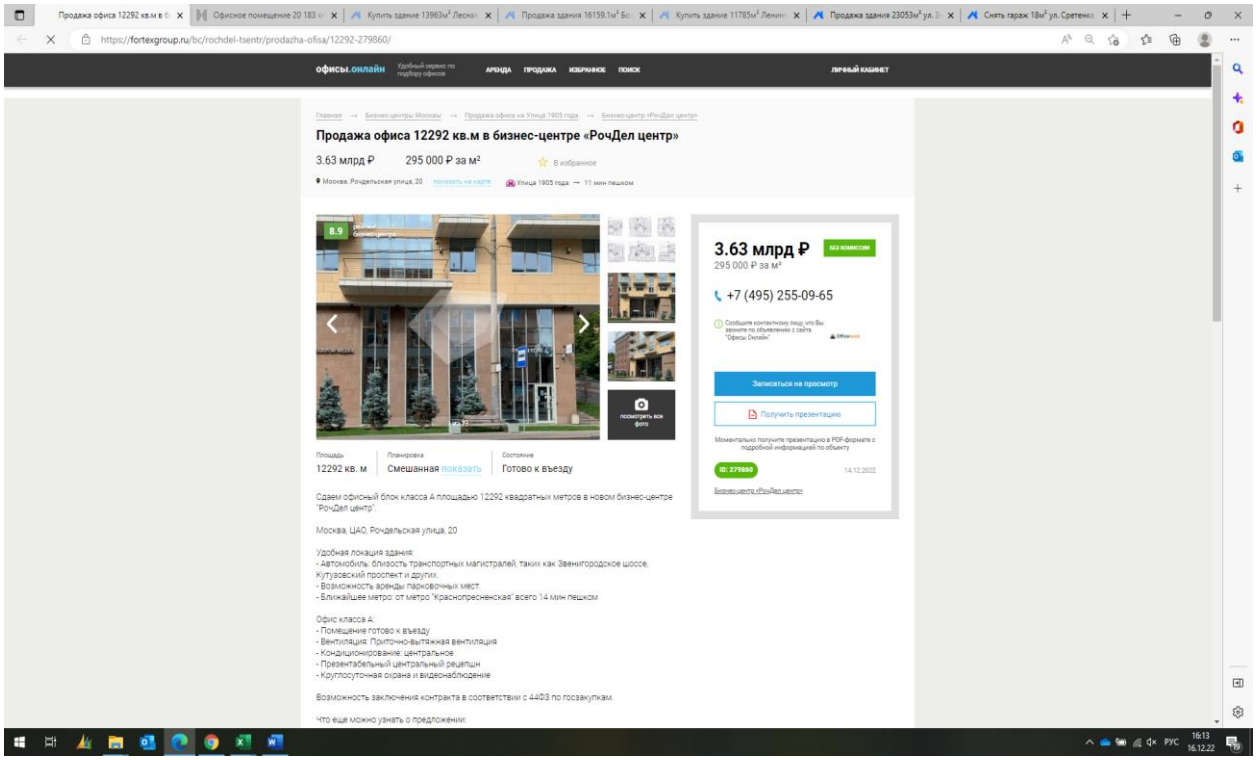

Яндекс Маркет
Тысяча товаров
со скидкой 10%
ПРОМОКОД: SALE10
Серпуховская
3-й Павловский переулок, 2

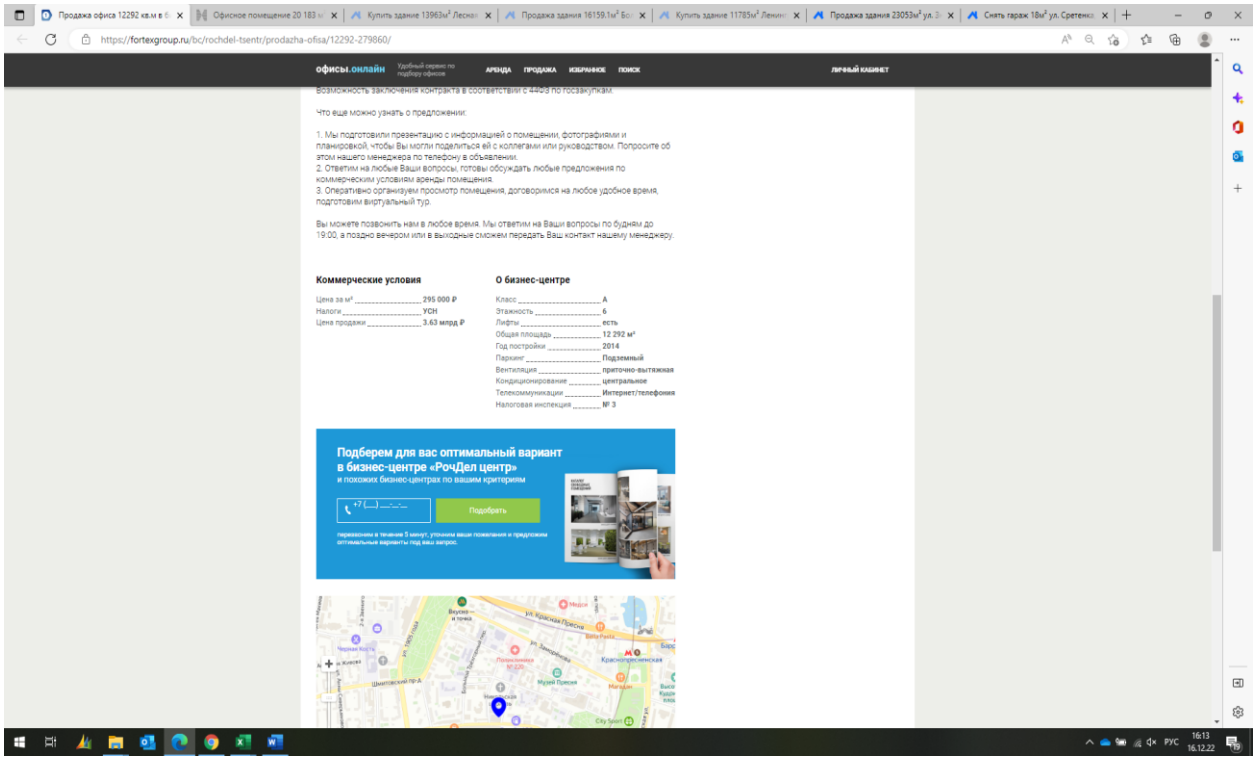

Тульская
3-й Павловский переулок, 2
Медицинская франшиза
Toyota Land Cruiser 2013

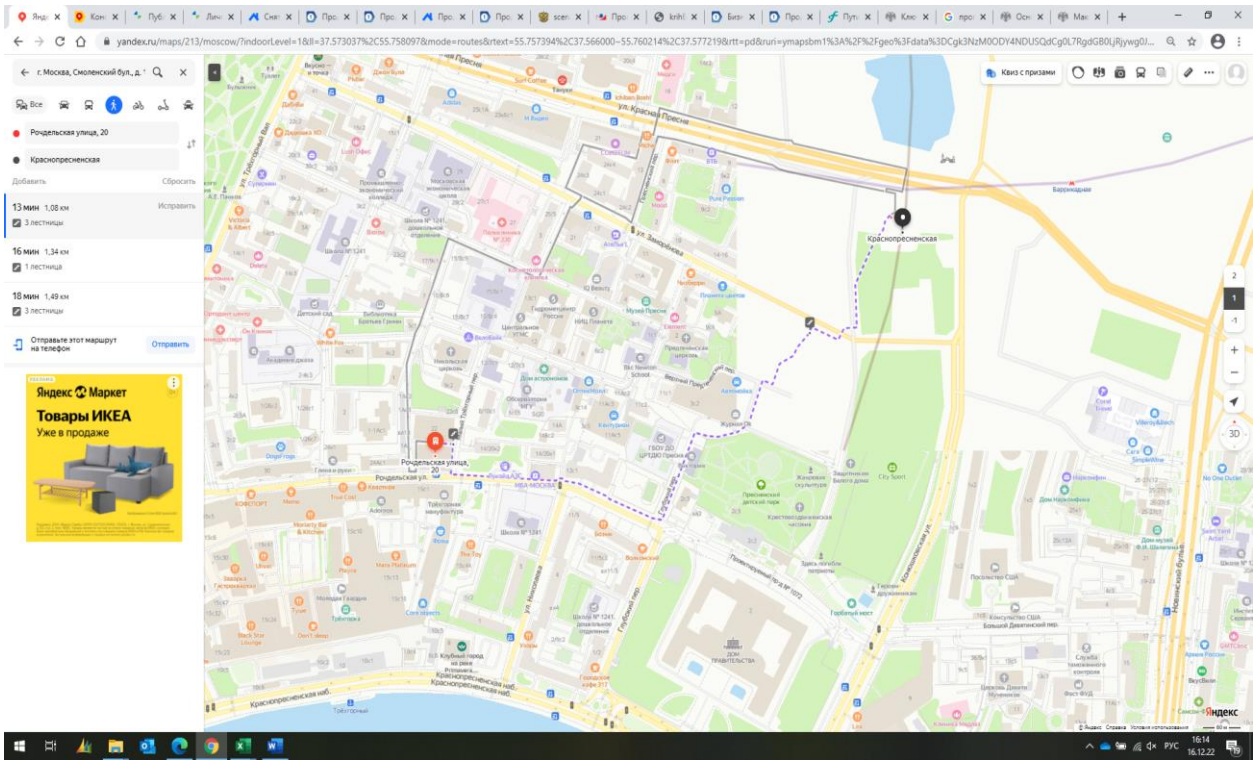


Аналог 2

https://fortexgroup.ru/bc/rochdel-tsentr/prodazha-ofisa/12292-279860/




офисы.онлайн
АРЕНДА
ПРОДАЖА
ИЗБРАННОЕ
ПОИСК
ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ
Что еще можно узнать о предложении:
1. Мы подготовили презентацию с информацией о помещении, фотографиями и планировкой, чтобы Вы могли поделиться ей с коллегами или руководством. Попросите об этом нашего менеджера по телефону в объявлении.
2. Ответим на любые Ваши вопросы, готовы обсуждать любые предложения по коммерческим условиям аренды помещения.
3. Оперативно организуем просмотр помещения, договоримся на любое удобное время, подготовим виртуальный тур.
Вы можете позвонить нам в любое время. Мы ответим на Ваши вопросы по будням до 19:00, а поздно вечером или в выходные сможем передать Ваш контакт нашему менеджеру.
Коммерческие условия
Цена за м² 295 000 ₽
Налоги УСН
Цена продажи 3.63 млрд ₽
О бизнес-центре
Класс А
Этажность 6
Лифты есть
Общая площадь 12 292 м²
Год постройки 2014
Паркинг Подземный
Вентиляция приточно-вытяжная
Кондиционирование центральное
Телекоммуникации Интернет/телефония
Налоговая инспекция № 3
Подберем для вас оптимальный вариант в бизнес-центре «РочДел центр»
и похожих бизнес-центрах по вашим критериям
Подобрать
перезвоним в течение 5 минут, уточним ваши пожелания и предложим оптимальные варианты под ваш запрос.


Рочдельская улица, 20
Краснопресненская
Яндекс Маркет
Товары ИКЕА
Уже в продаже

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 25.11.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0004031:2419
Дата присвоения кадастрового номера	14.02.2014

Характеристики объекта

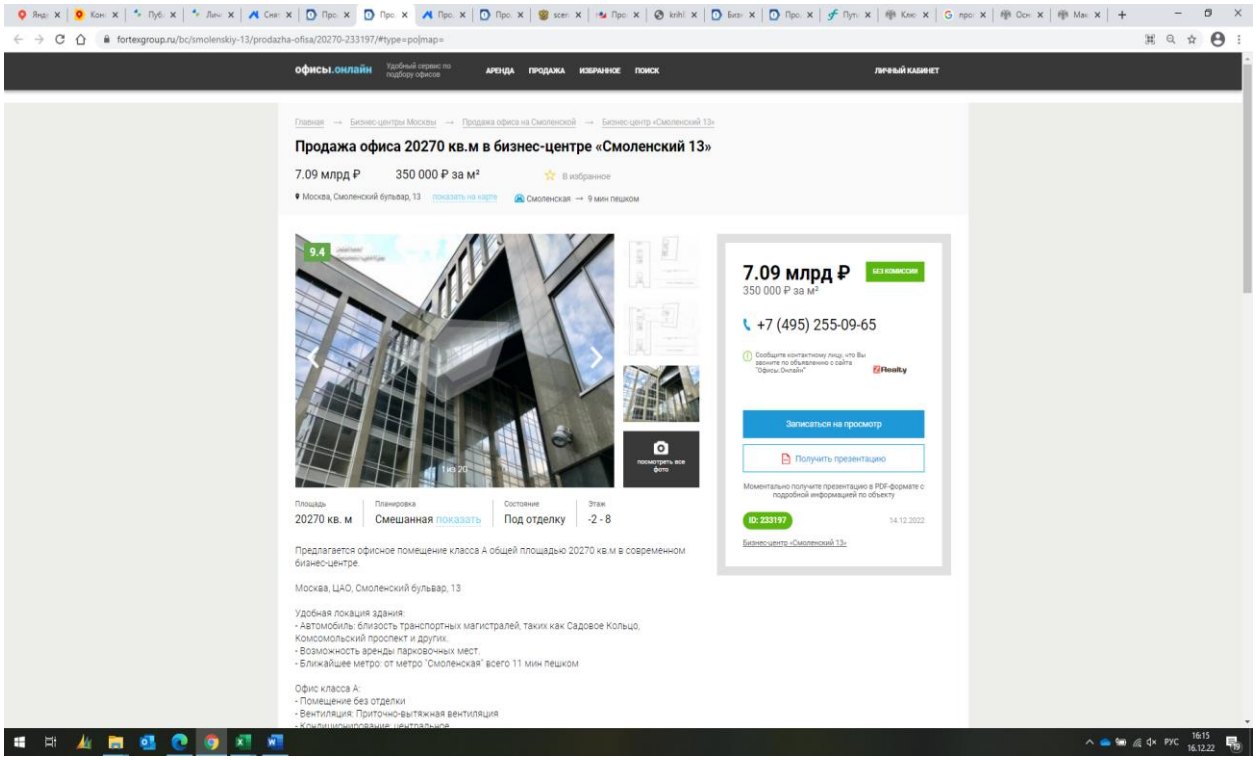
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Рочдельская, д. 20
Площадь, кв.м	12291.5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	9
Количество подземных этажей	2
Материал наружных стен	Смешанные
Год ввода в эксплуатацию	2013

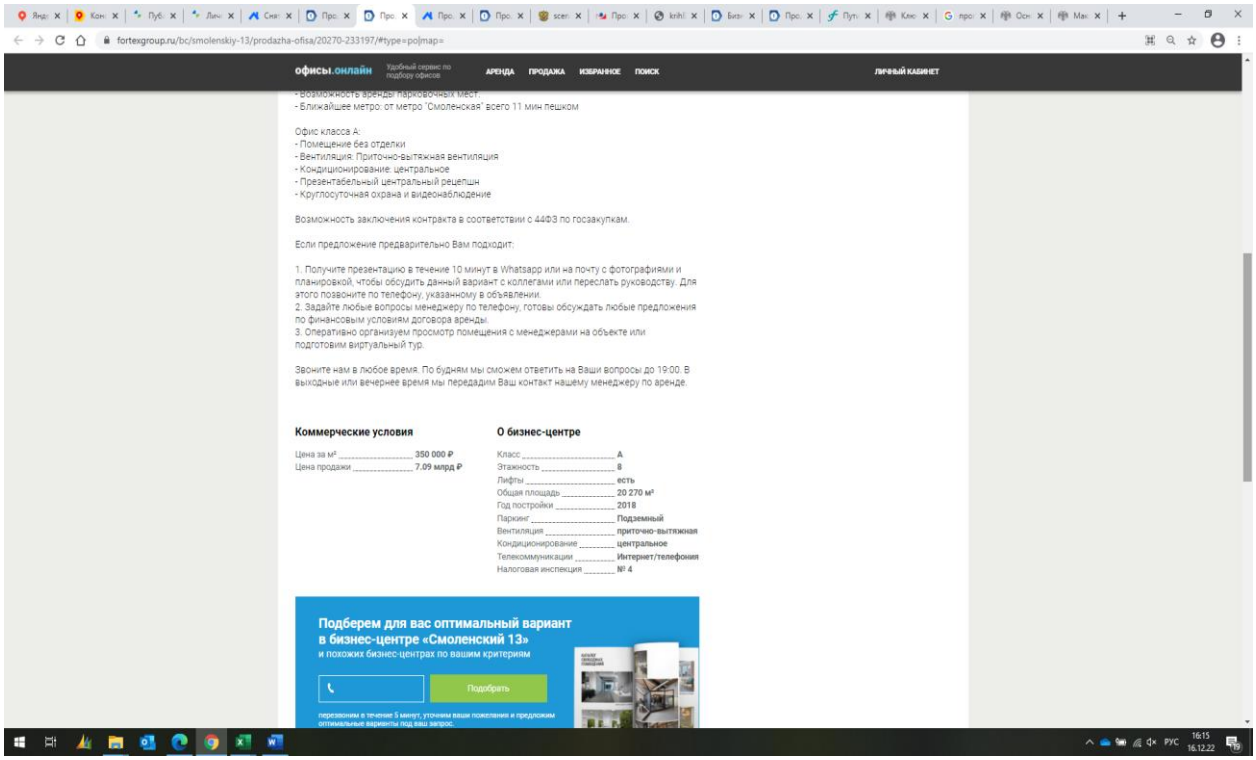
Сведения о кадастровой стоимости

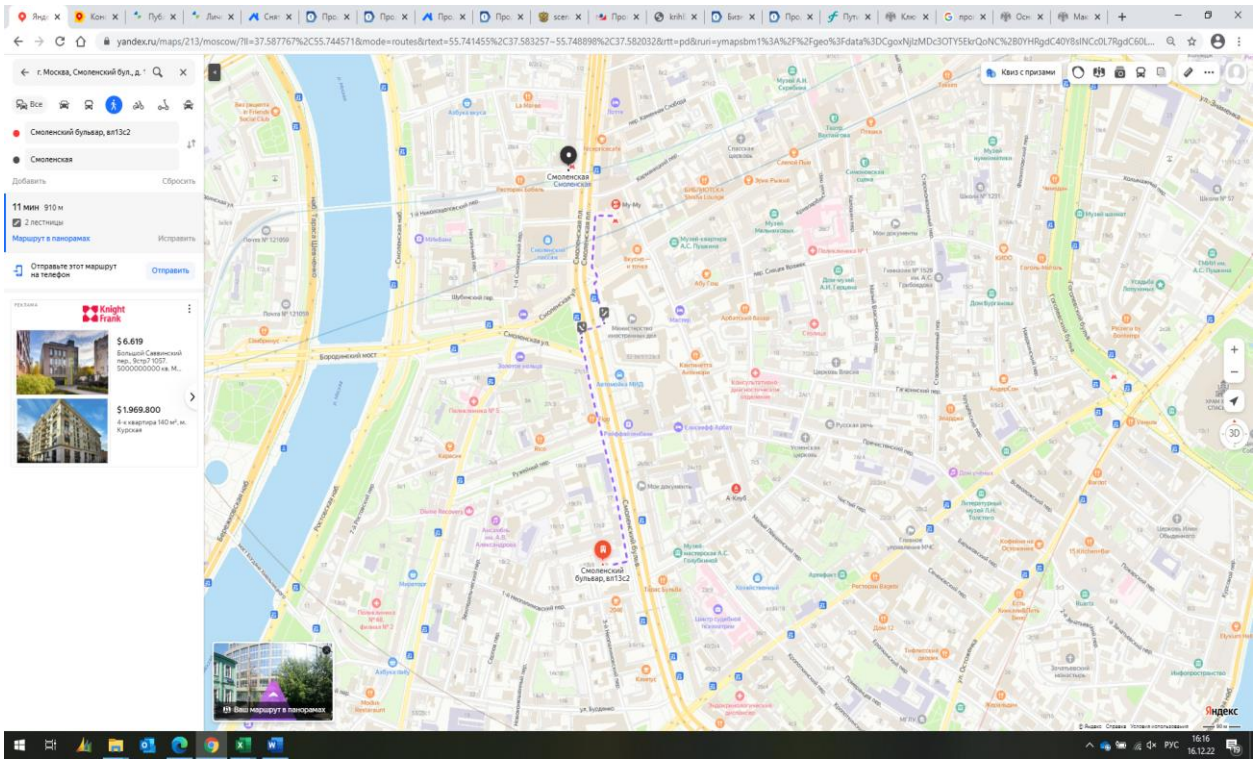
Кадастровая стоимость (руб)	1676137280.74
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	26.12.2021

Аналог 3

https://fortexgroup.ru/bc/smolenskiy-13/prodazha-ofisa/20270-233197/#type=po|map=




fortexgroup.ru/bc/smolenskiy-13/prodazha-ofisa/20270-233197/#type=po|map=
офисы.онлайн
АРЕНДА
ПРОДАЖА
ИЗБРАННОЕ
ПОИСК
ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ
- Возможность аренды парковочных мест.
- Ближайшее метро: от метро "Смоленская" всего 11 мин пешком
Офис класса А:
- Помещение без отделки
- Вентиляция: Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционирование: центральное
- Презентабельный центральный рецепшн
- Круглосуточная охрана и видеонаблюдение
Возможность заключения контракта в соответствии с 44ФЗ по госзакупкам.
Если предложение предварительно Вам подходит:
1. Получите презентацию в течение 10 минут в Whatsapp или на почту с фотографиями и планировкой, чтобы обсудить данный вариант с коллегами или переслать руководству. Для этого позвоните по телефону, указанному в объявлении.
2. Задайте любые вопросы менеджеру по телефону, готовы обсуждать любые предложения по финансовым условиям договора аренды.
3. Оперативно организуем просмотр помещения с менеджерами на объекте или подготовим виртуальный тур.
Звоните нам в любое время. По будням мы сможем ответить на Ваши вопросы до 19:00. В выходные или вечернее время мы передадим Ваш контакт нашему менеджеру по аренде.
Коммерческие условия
Цена за м² 350 000 ₽
Цена продажи 7.09 млрд ₽
О бизнес-центре
Класс А
Этажность 8
Лифты есть
Общая площадь 20 270 м²
Год постройки 2018
Паркинг Подземный
Вентиляция приточно-вытяжная
Кондиционирование центральное
Телекоммуникации Интернет/телефония
Налоговая инспекция № 4
Подберем для вас оптимальный вариант
в бизнес-центре «Смоленский 13»
и похожих бизнес-центрах по вашим критериям
Подобрать


yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.587767%2C55.744571&mode=routes&rtext=55.741455%2C37.583257~55.748898%2C37.582032&rtt=pd&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgoxNjIzMDc3OTY5EkrQoNC%2B0YHRgdC40Y8sINCc0L7RgdC60L...
г. Москва, Смоленский бул., д. 7
Все
Смоленский бульвар, вл13с2
Смоленская
Добавить
Сбросить
11 мин 910 м
2 лестницы
Маршрут в панорамах
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Knight Frank
$6.619
$1.969.800
Квиз с призами
Смоленская
Смоленский бульвар, вл13с2
Бородинский мост
Ваш маршрут в панорамах
Яндекс

Здание
Дата обновления информации: 24.11.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0005002:5330
Дата присвоения кадастрового номера	19.07.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, б-р Смоленский, д. 13А
Площадь, кв.м	20183
Назначение	Нежилое
Количество этажей	8-10
Количество подземных этажей	2
Материал наружных стен	Монолитные
Год ввода в эксплуатацию	2021

Сведения о кадастровой стоимости

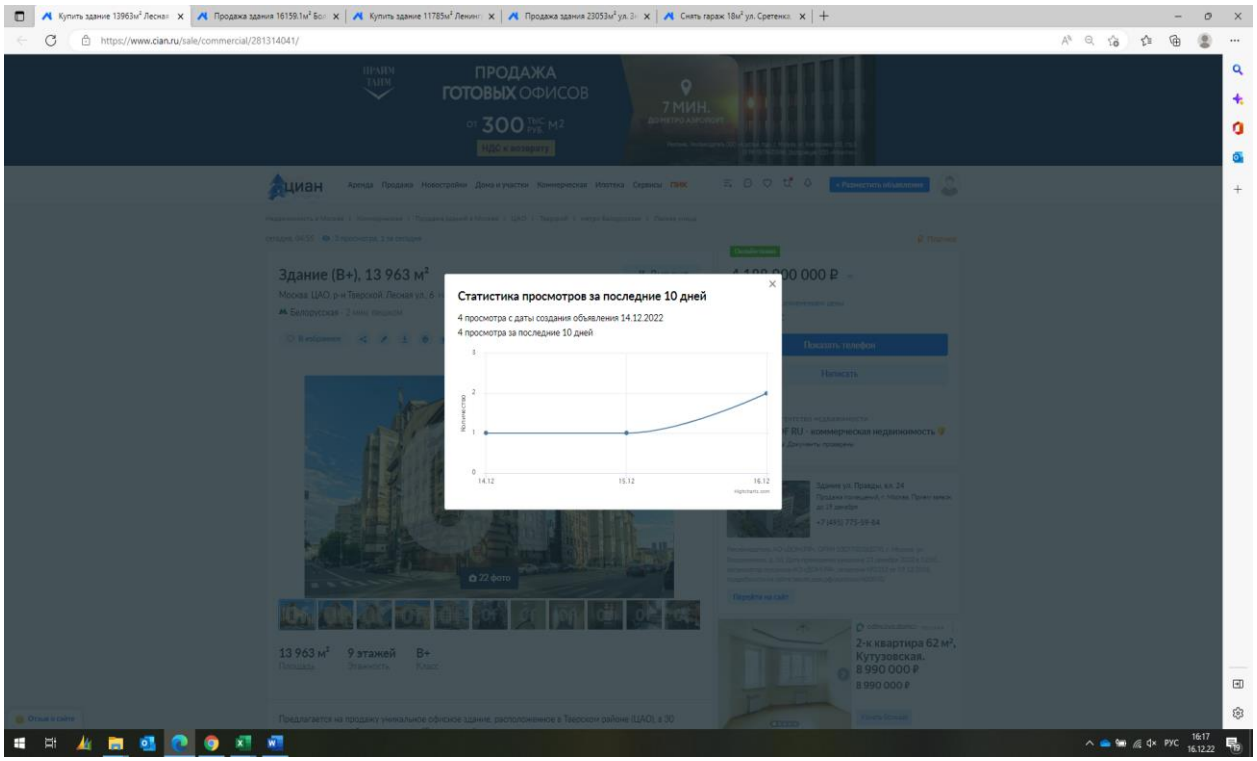
Кадастровая стоимость (руб)	4260301711.61
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	02.03.2022

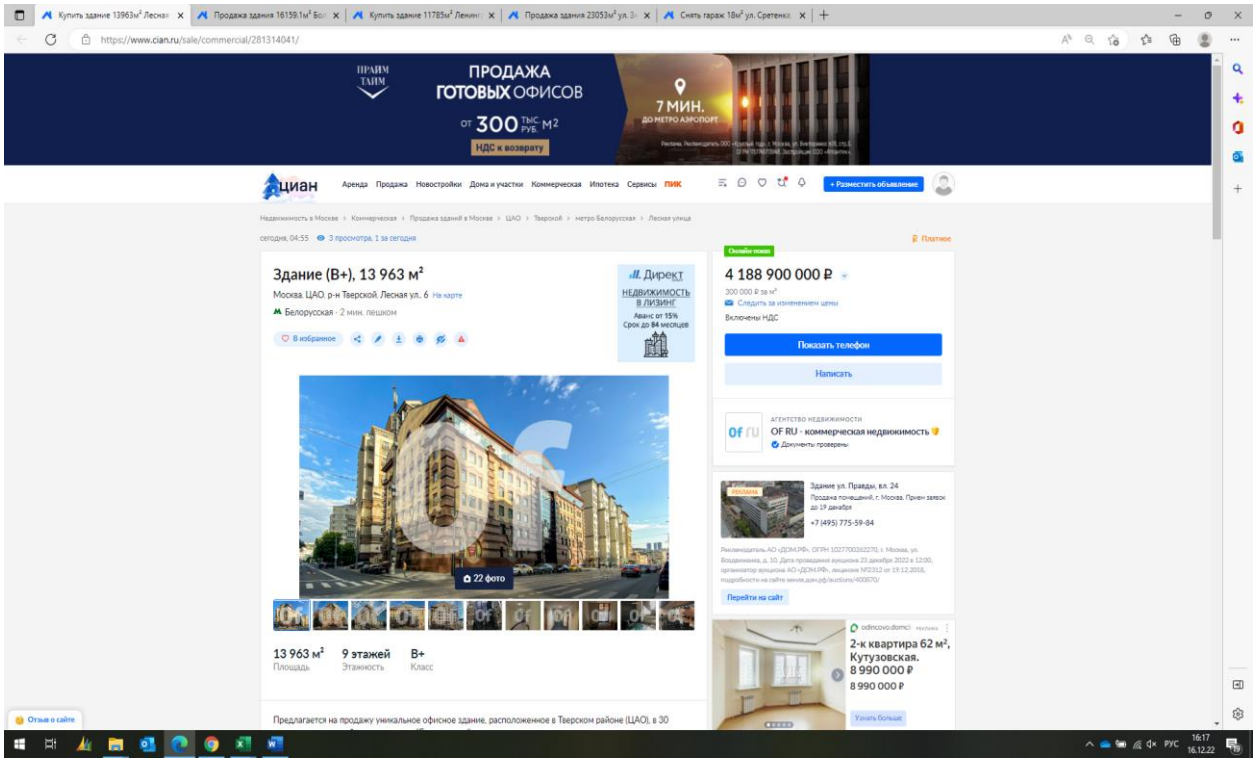
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

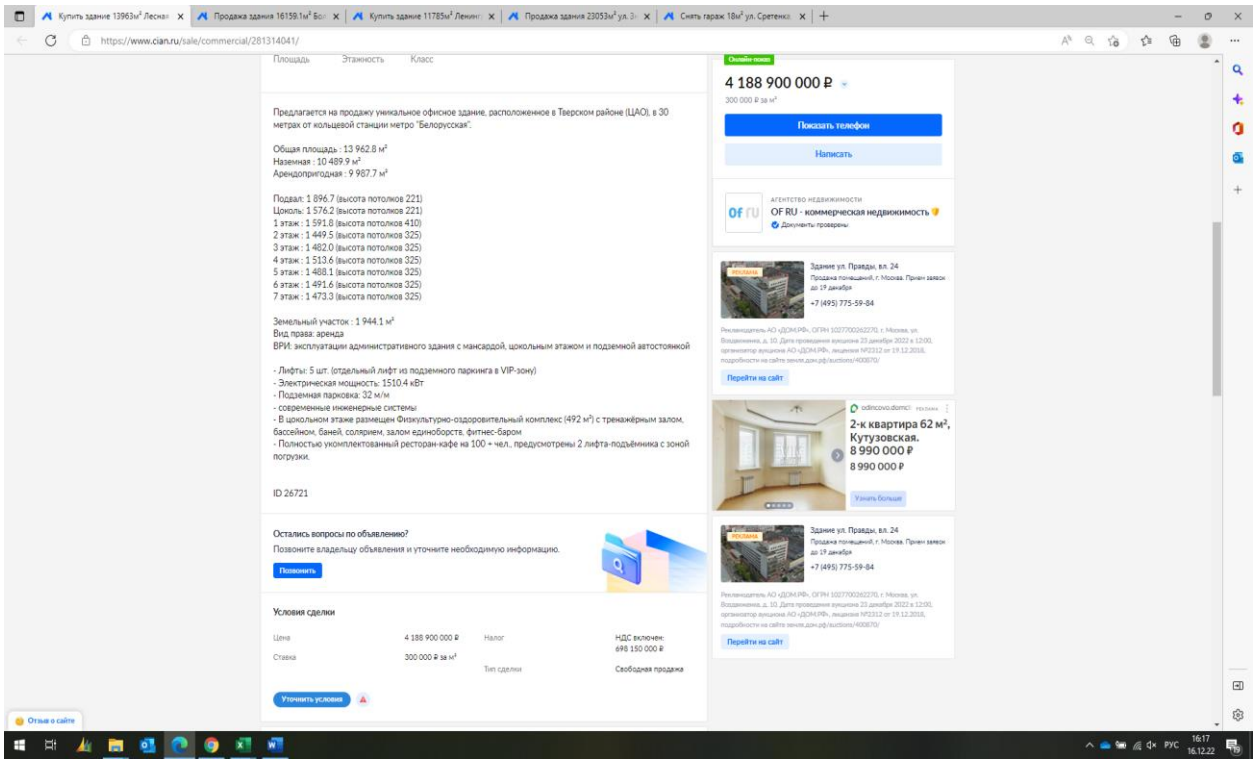
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77:01:0005002:5330-77/051/2021-1 от 26.08.2021

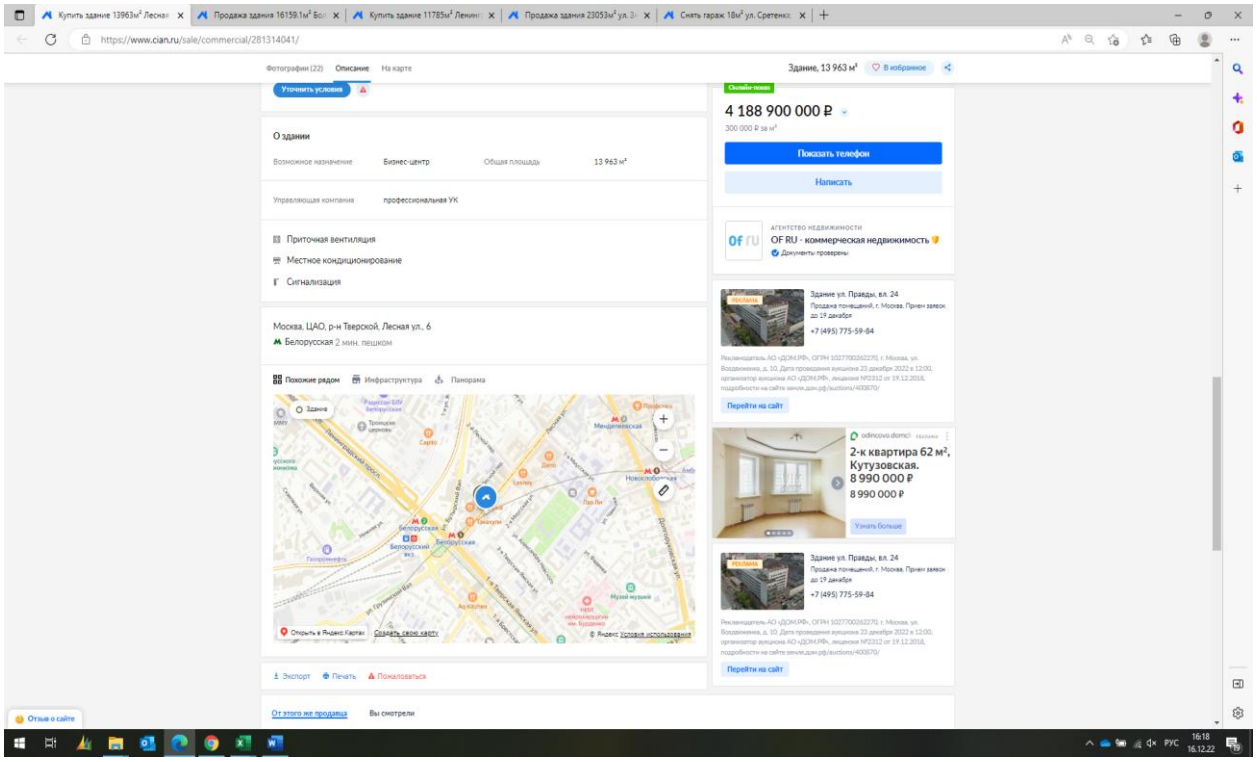
Аналог 4

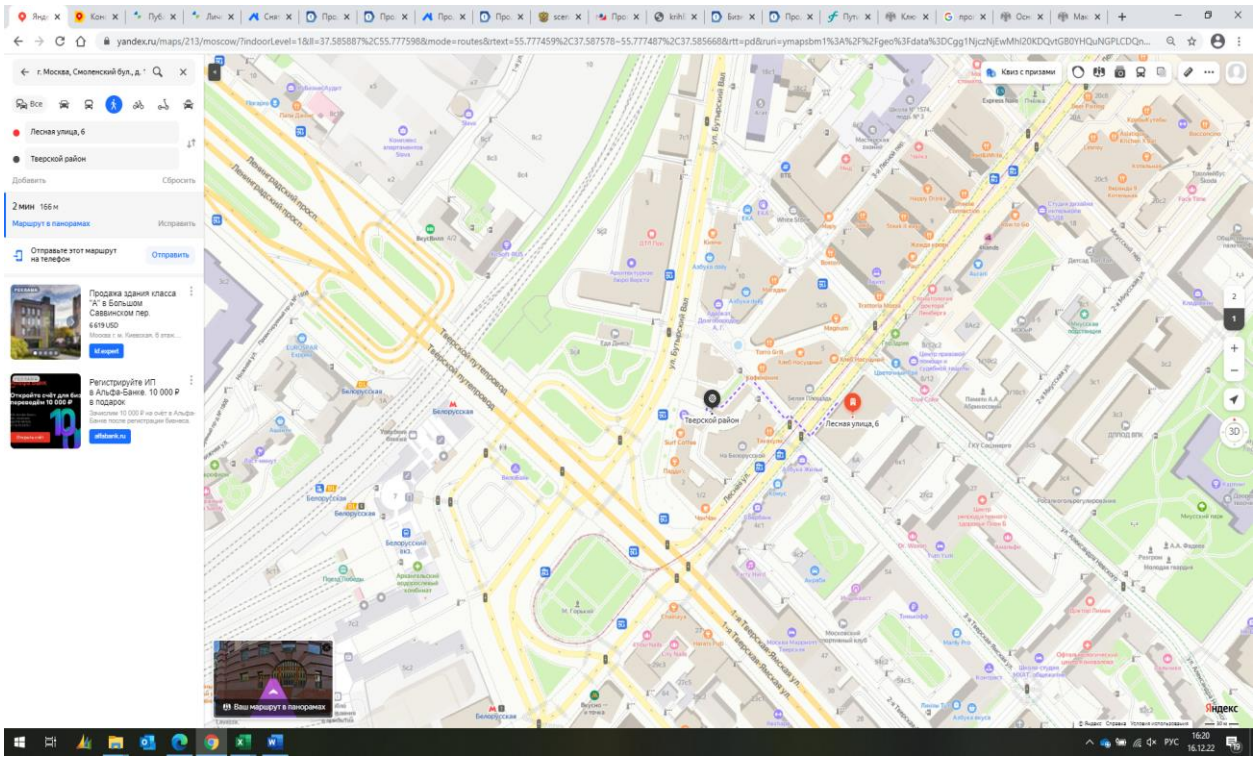
https://www.cian.ru/sale/commercial/281314041/

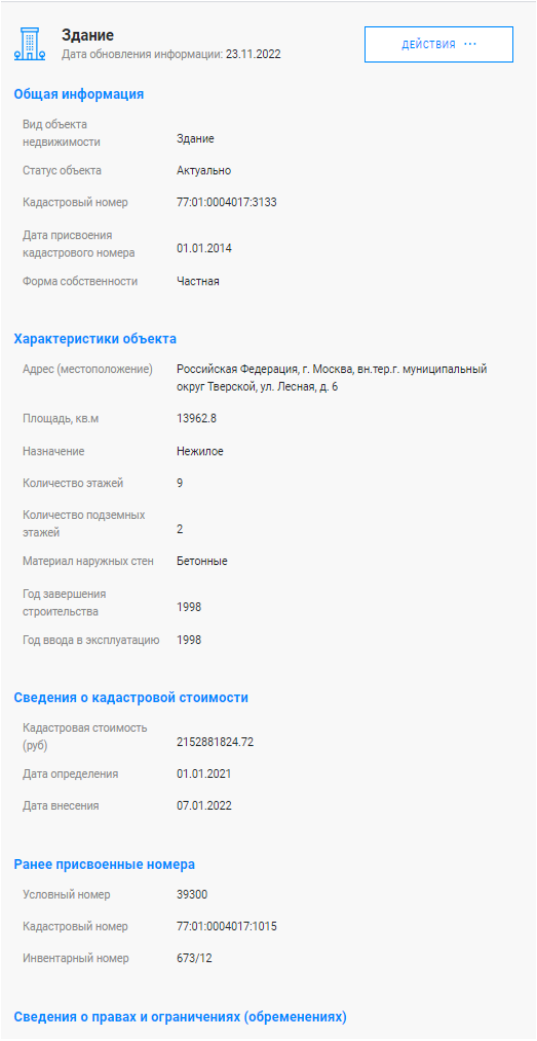



https://www.cian.ru/sale/commercial/281314041/
ПРОДАЖА ГОТОВЫХ ОФИСОВ
от 300 тыс. руб. м2
НДС к возврату
7 МИН. ДО МЕТРО АЭРОПОРТ
Здание (В+), 13 963 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 6
Белорусская · 2 мин. пешком
22 фото
13 963 м² Площадь
9 этажей Этажность
В+ Класс
4 188 900 000 ₽
Показать телефон
Написать
OF RU - коммерческая недвижимость
2-к квартира 62 м², Кутузовская.
8 990 000 ₽


Площадь Этажность Класс
Предлагается на продажу уникальное офисное здание, расположенное в Тверском районе (ЦАО), в 30 метрах от кольцевой станции метро "Белорусская".
Общая площадь : 13 962.8 м²
Наземная : 10 489.9 м²
Арендопригодная : 9 987.7 м²
Подвал: 1 896.7 (высота потолков 221)
Цоколь: 1 576.2 (высота потолков 221)
1 этаж : 1 591.8 (высота потолков 410)
2 этаж : 1 449.5 (высота потолков 325)
3 этаж : 1 482.0 (высота потолков 325)
4 этаж : 1 513.6 (высота потолков 325)
5 этаж : 1 488.1 (высота потолков 325)
6 этаж : 1 491.6 (высота потолков 325)
7 этаж : 1 473.3 (высота потолков 325)
Земельный участок : 1 944.1 м²
Вид права: аренда
ВРИ: эксплуатации административного здания с мансардой, цокольным этажом и подземной автостоянкой
- Лифты: 5 шт. (отдельный лифт из подземного паркинга в VIP-зону)
- Электрическая мощность: 1510.4 кВт
- Подземная парковка: 32 м/м
- современные инженерные системы
- В цокольном этаже размещен Физкультурно-оздоровительный комплекс (492 м²) с тренажёрным залом, бассейном, баней, солярием, залом единоборств, фитнес-баром
- Полностью укомплектованный ресторан-кафе на 100 + чел., предусмотрены 2 лифта-подъёмника с зоной погрузки.
ID 26721
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена 4 188 900 000 ₽
Ставка 300 000 ₽ за м²
Налог НДС включен: 698 150 000 ₽
Тип сделки Свободная продажа
Уточнить условия
4 188 900 000 ₽
Показать телефон
Написать
OF RU - коммерческая недвижимость
2-к квартира 62 м², Кутузовская.
8 990 000 ₽


4 188 900 000 ₽
Показать телефон
Написать
О здании
Приточная вентиляция
Местное кондиционирование
Сигнализация
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 6
Белорусская 2 мин. пешком
2-к квартира 62 м², Кутузовская.
8 990 000 ₽


Тверской район
Лесная улица, 6



Здание
Дата обновления информации: 23.11.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0004017:3133
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Лесная, д. 6
Площадь, кв.м	13962.8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	9
Количество подземных этажей	2
Материал наружных стен	Бетонные
Год завершения строительства	1998
Год ввода в эксплуатацию	1998

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2152881824.72
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	07.01.2022

Ранее присвоенные номера

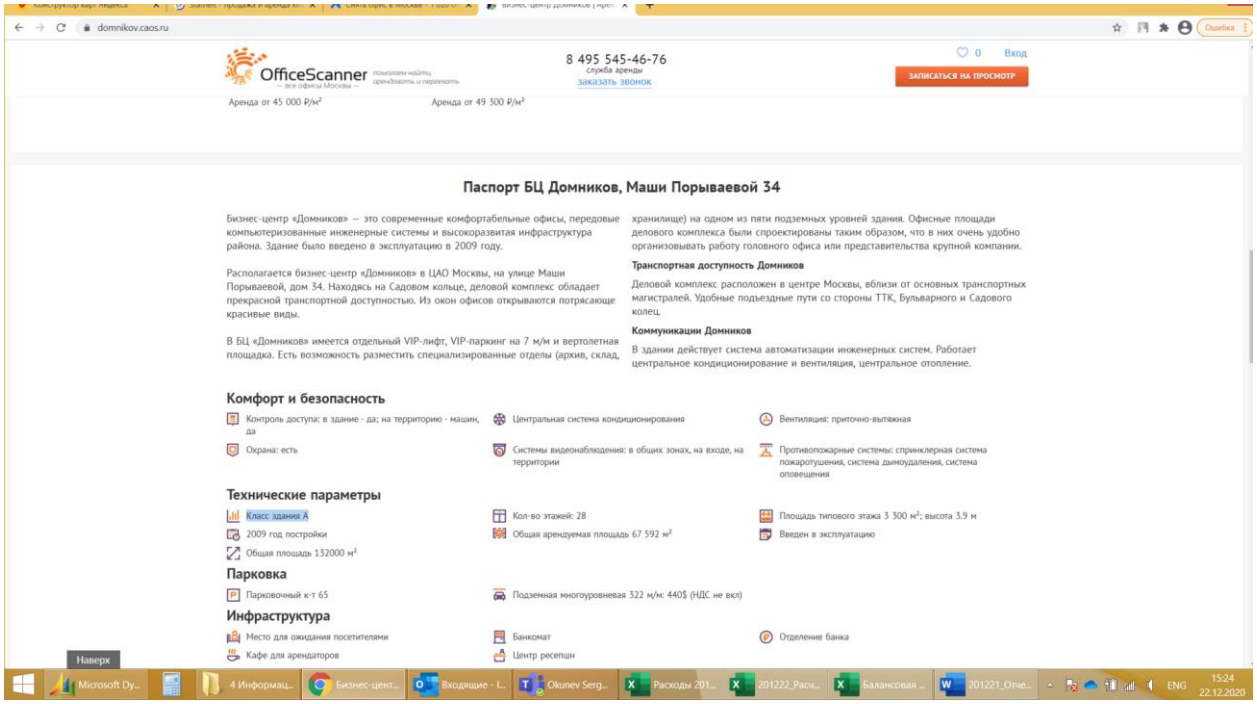
Условный номер	39300
Кадастровый номер	77:01:0004017:1015
Инвентарный номер	673/12

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

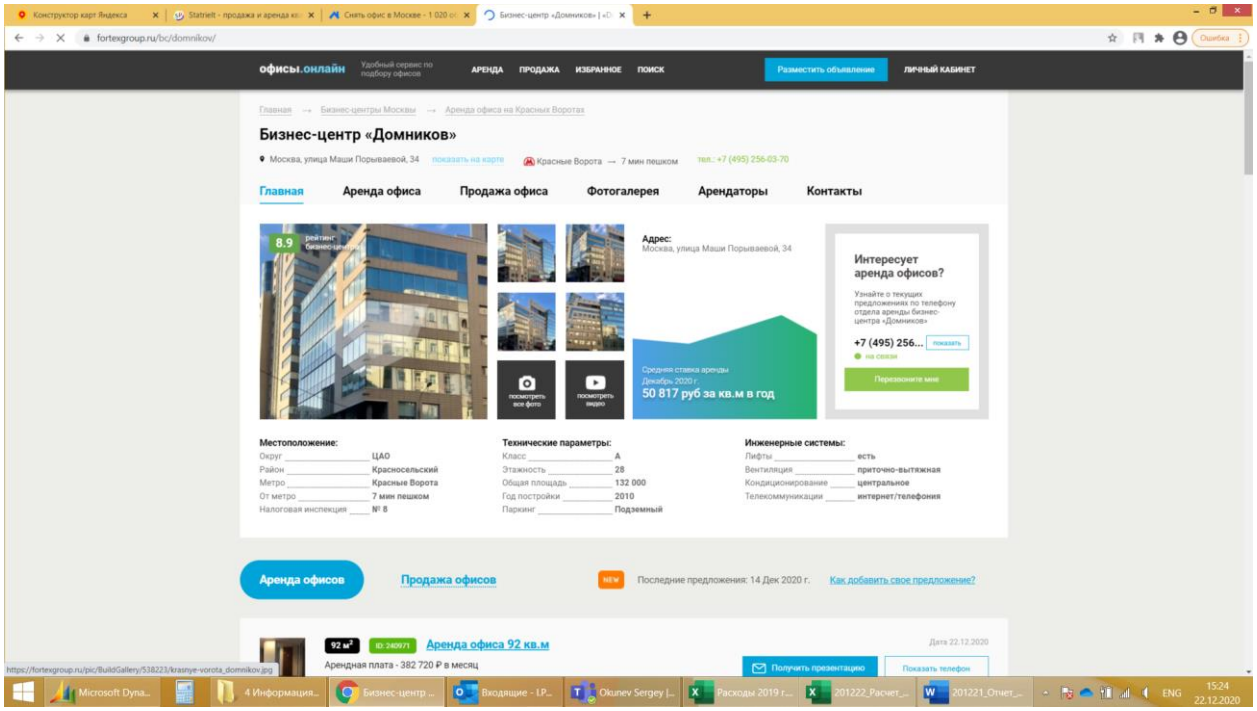
Копии информационно-аналитических материалов

Подтверждение класса объекта оценки

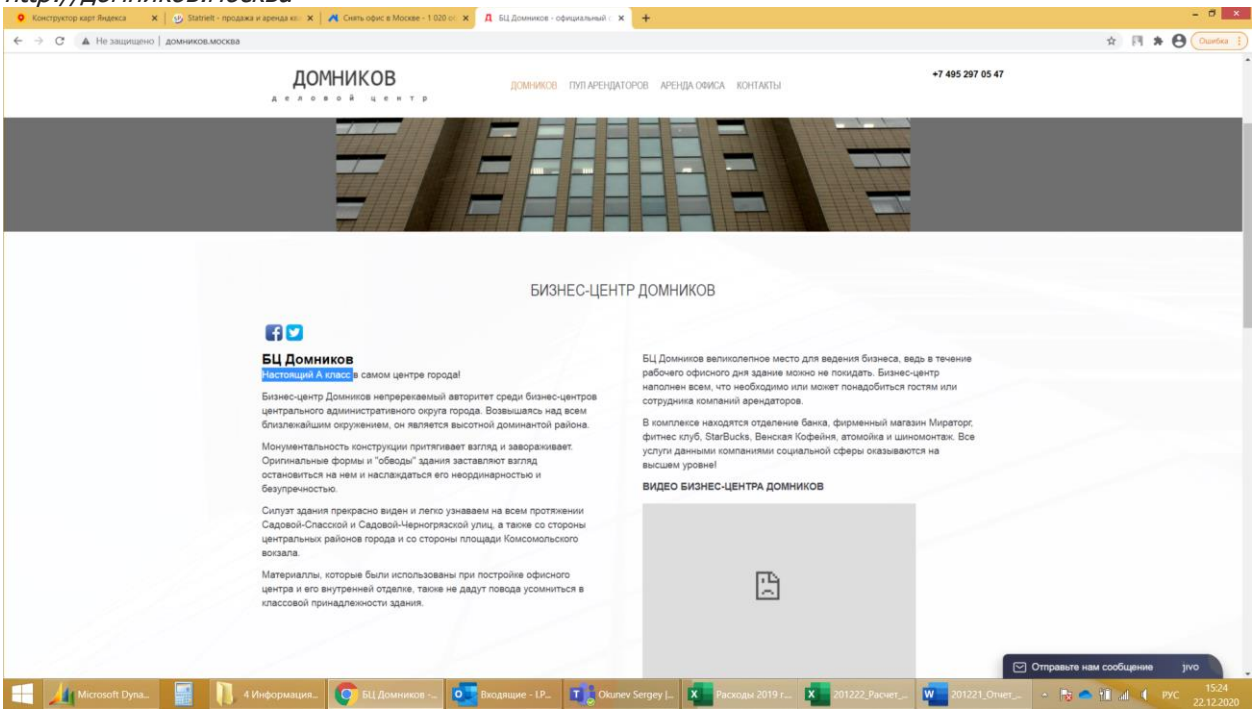
https://domnikov.caos.ru/



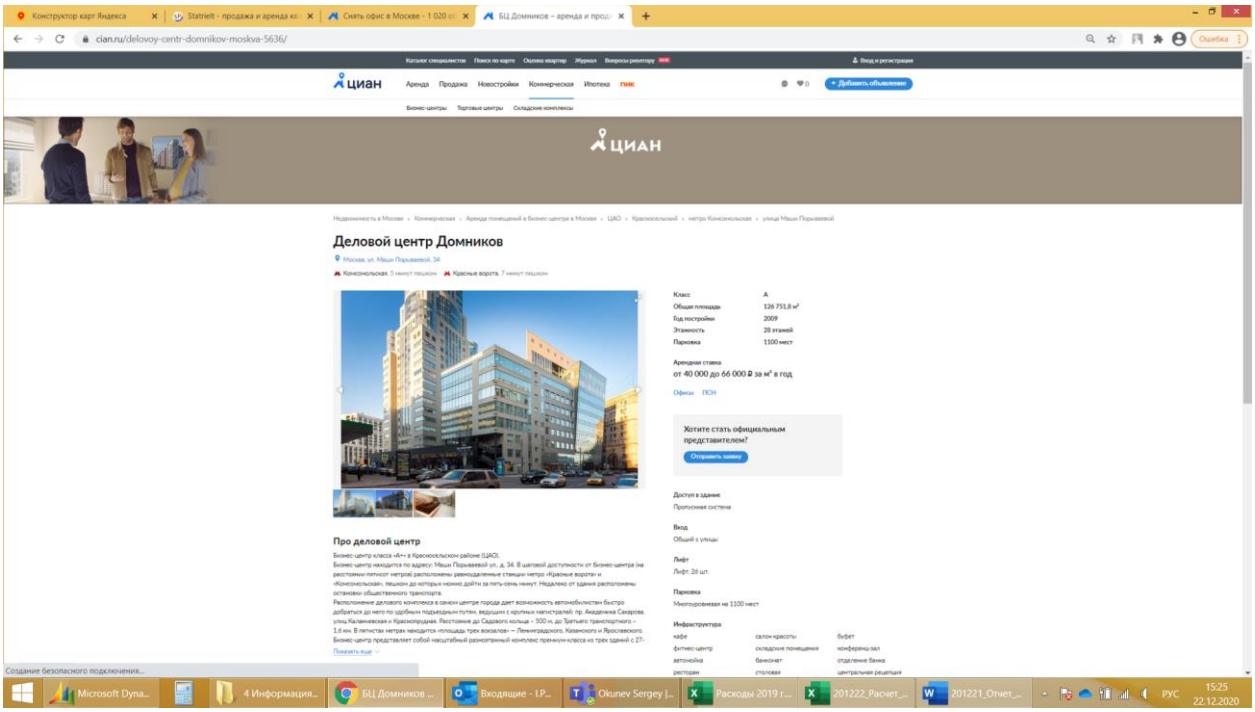
https://fortexgroup.ru/bc/domnikov/



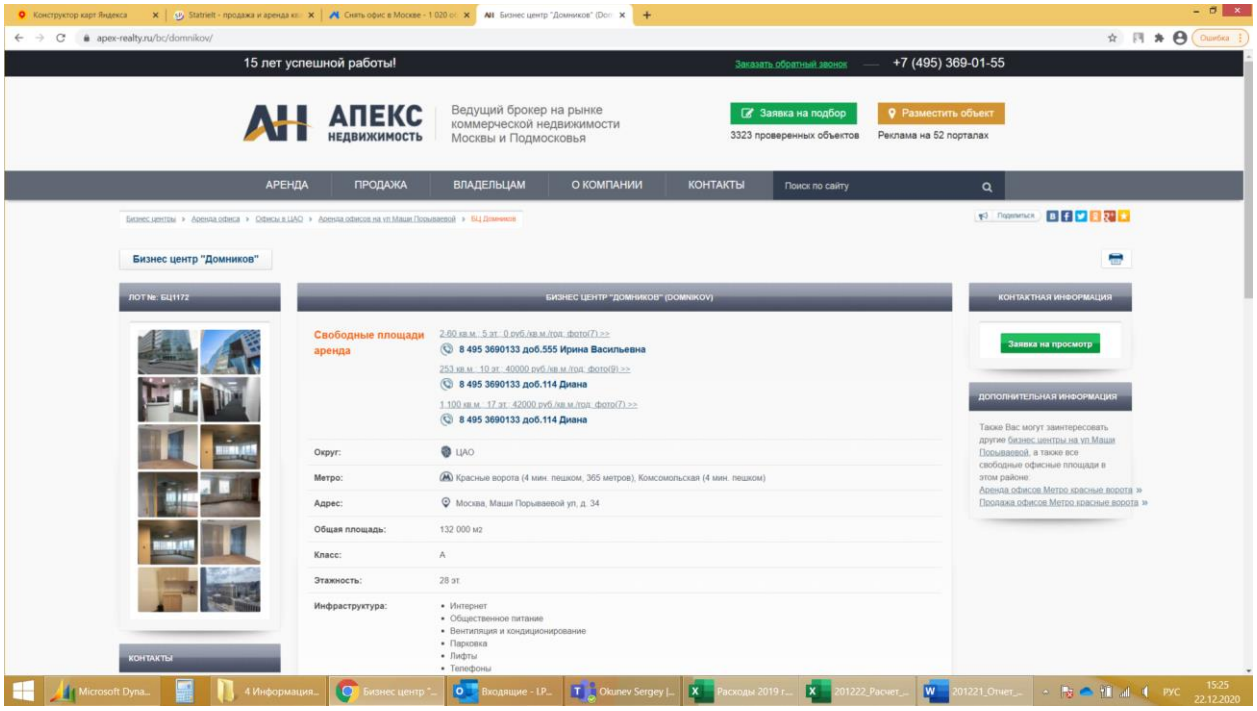
http://домников.москва



https://www.cian.ru/delovoy-centr-domnikov-moskva-5636/



https://www.apex-realty.ru/bc/domnikov/



Себестоимость строительства

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2022 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 марта 2022 г. (https://stroi.mos.ru/uploads/media/file/0002/44/c24fd247bfd50f663195e346dbb5287efd028024.pdf)

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов цены строительства

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2022, тыс. руб.

РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Таблица 02-01-001 Административные здания

Измеритель: 1 м^2 общей площади

02-01-001-01	Административные здания на 450 м2	71,43
02-01-001-02	Административные здания на 1 850 м2	62,19
02-01-001-03	Административные здания на 5 750 м2	52,39
02-01-001-04	Административные здания на 9 450 м2	46,48

Приложение к приказу
Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от «28» марта 2022 г. № 214/пр

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

НЦС 81-02-02-2022

СБОРНИК № 02. Административные здания

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Общие указания

1. Укрупнённые нормативы цены строительства (далее – НЦС), приведенные в настоящем сборнике, разработаны для определения потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства и иных целей, установленных законодательством Российской Федерации, административных зданий, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. Показатели НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2022 для базового района (Московская область).

технологического оборудования, работ по возведению фундаментов соответственно, учтенной в показателе НЦС и приведенной в Отделе 2 настоящего сборника.

13. Оплата труда рабочих-строителей и рабочих, управляющих строительными машинами, включает в себя все виды выплат и вознаграждений, входящих в фонд оплаты труда.

14. Показатели НЦС учитывают затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин (механизмов), стоимость материальных ресурсов и оборудования, накладные расходы и сметную прибыль, а также затраты на строительство титульных временных зданий и сооружений (учтенные нормативами затрат на строительство титульных временных зданий и сооружений), дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (учтенные нормативами дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время), затраты на проектно-изыскательские работы и экспертизу проекта, строительный контроль, резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

15. Размер денежных средств, связанных с выполнением работ и покрытием затрат, не учтенных в показателях НЦС, рекомендуется определять с использованием данных о стоимости объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, или расчетным методом с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов.

16. Показатели НЦС рассчитаны для отдельно стоящего здания, без учета стоимости прочих объектов, расположенных в пределах земельного участка, отведенного под застройку (трансформаторные подстанции, котельные, насосные станции, наружные инженерные сети, благоустройство территории и т.п.).

17. Показателями НЦС предусмотрен комплекс архитектурно-планировочных, конструктивных, инженерно-технических мероприятий, отвечающих нормативным требованиям обеспечения антитеррористической защищенности объектов, доступности объектов для маломобильных групп населения и иных мероприятий, обеспечивающих соблюдение обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации.

18. В показателях НЦС учтена стоимость электрической энергии от постоянных источников, если иное не указано в Отделе 2 настоящего сборника.

19. Показателями НЦС учтены затраты на вывоз излишков грунта за пределы строительной площадки на расстояние 10 км без его размещения. Расходы на вывоз грунта на расстояние сверх учтенного в показателях НЦС рекомендуется учитывать дополнительно. При этом объем грунта определяется на основании проектных данных или нормативных документов, используемых при проектировании и (или) строительстве таких объектов.

20. Показателями НЦС не учтены затраты, связанные со строительством и оборудованием: подземных автостоянок, подземных стрелковых тиров.

21. Показатели таблицы 02-01-001 «Административные здания» предназначены для определения стоимости объектов капитального строительства в населенных пунктах с численностью населения менее 500 тыс. человек.

конфигурацией зданий, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,02 – для показателя 02-02-001-02.

- коэффициент, учитывающий увеличение площади остекления и применение витражей и оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,04 – для показателя 02-02-001-02, 1,03 – для показателя 02-04-001-01.

26. При строительстве объектов в стесненных условиях застроенной части городов к показателям НЦС применяется коэффициент 1,06 (согласно Приказу № 314/пр) .

27. Коэффициенты, приведенные в Таблицах 1 и 2, предусматриваются в целях перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации.

Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации ($К_{пер.}$)

Таблица 1

Субъект Российской Федерации	Коэффициент
Центральный федеральный округ:	
Белгородская область	0,84
Брянская область	0,83
Владимирская область	0,83
Воронежская область	0,88
Ивановская область	0,85
Калужская область	0,83
Костромская область	0,81
Курская область	0,86
Липецкая область	0,77
Московская область	1,00
Орловская область	0,88
Рязанская область	0,87
Смоленская область	0,82
Тамбовская область	0,91
Тверская область	0,84
Тульская область	0,86
Ярославская область	0,85
г. Москва	1,04

Прибыль предпринимателя

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №31) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022

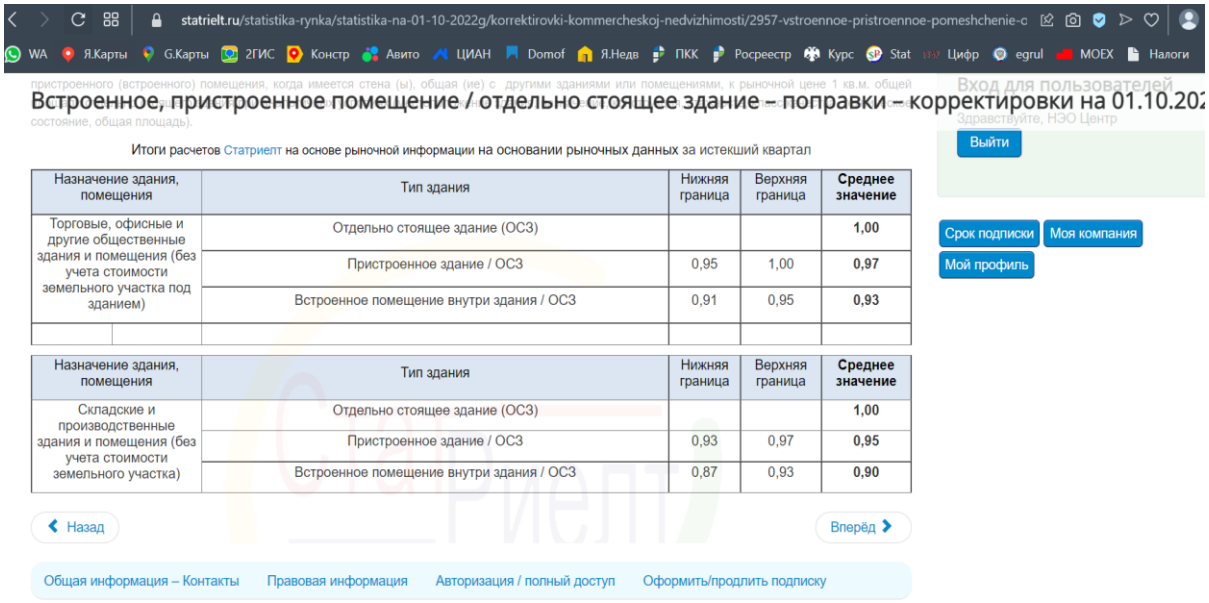
СРД-31, ноябрь 2022 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ, %	
				Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2022 г.
15.	**Москва**				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	51	58
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	46	51
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	44	43
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	73	78
	Центр	Магазины	1,4 «С»	49	51
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	76	78
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	58	59
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	36	39
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	32	33
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	61	68
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	59	60
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	46	49
	Середина	Офисы	3, 6, «В»	46	47
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	37	40
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	39	35
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	58	61
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	61	57
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	46	47
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	14	16
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	56	53
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	49	45
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	46	42
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	32	38
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	40-44	42-48

Правообладатель: АО «НЦО»

Величина корректировки на тип объекта недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2957-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda



Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.10.202

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			**1,00**
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,95	1,00	**0,97**
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,91	0,95	**0,93**

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			**1,00**
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,93	0,97	**0,95**
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,93	**0,90**

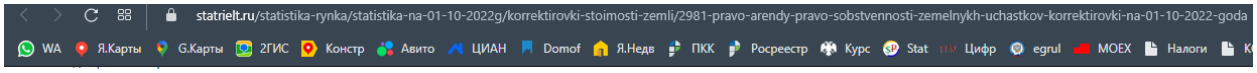
Назад | Вперёд

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

Вход для пользователей
Здравствуйте, НЭО Центр
Выйти
Срок подписки | Моя компания | Мой профиль

Величина корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2981-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda



Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2022 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,96	**0,86**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	**0,94**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,79	0,99	**0,90**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,64	0,88	**0,76**
5	Для других целей	0,69	0,95	**0,82**
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,71	0,89	**0,81**
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,81	0,94	**0,88**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,27	0,55	**0,41**

Величина корректировки на торг

Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

2.1. Офисная недвижимость

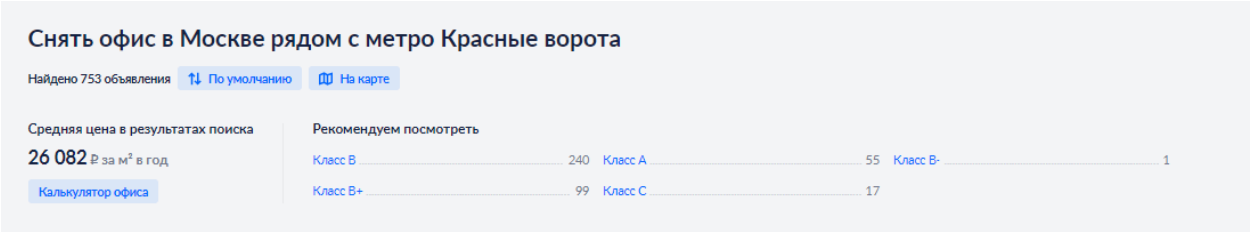
Таблица 13. Скидка на торг для цены продажи по объектам офисной недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

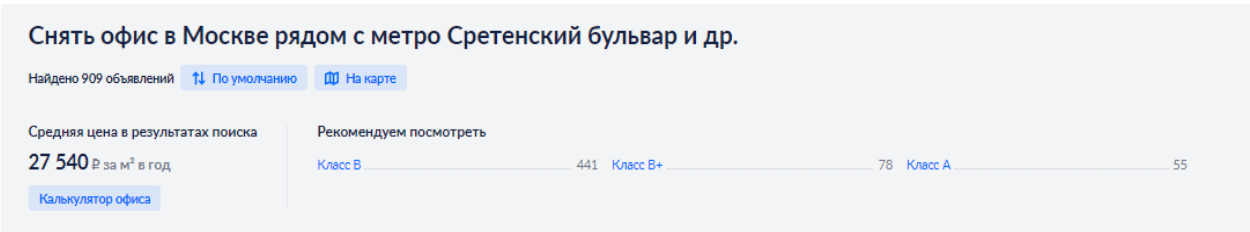
№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	6,8	5,0	3,0	10,8
2	г. Санкт-Петербург	8,3	10,0	2,5	12,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,2	5,0	0,4	10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,8	5,0	0,0	13,5
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	7,1	5,0	0,8	16,0

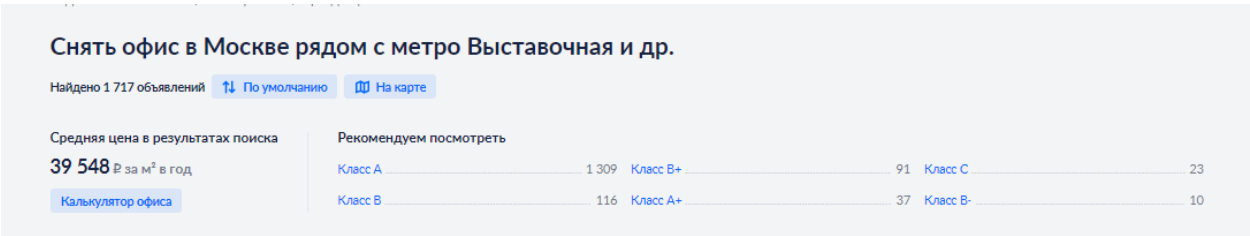
"НЭО Центр"

Величина корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Данные открытых источников: https://www.cian.ru/







Снять офис в Москве рядом с метро Сухаревская

Найдено 769 объявлений | По умолчанию | На карте

Средняя цена в результатах поиска
27 903 ₽ за м² в год
Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть

Класс B	455	Класс A	59	Класс B-	1
Класс B+	143	Класс C	9		

Снять офис в Москве рядом с метро Пушкинская и др.

Найдено 1 100 объявлений | По умолчанию | На карте

Средняя цена в результатах поиска
34 000 ₽ за м² в год
Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть

Класс B	466	Класс A	183	Класс A+	3
Класс B+	260	Класс C	20	Класс B-	2

Снять офис в Москве рядом с метро Серпуховская и др.

Найдено 1 545 объявлений | По умолчанию | На карте

Средняя цена в результатах поиска
23 585 ₽ за м² в год
Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть

Класс B	709	Класс A	199	Класс B-	1
Класс B+	403	Класс C	25		

Снять офис в Москве рядом с метро Краснопресненская

Найдено 531 объявление | По умолчанию | На карте

Средняя цена в результатах поиска
30 916 ₽ за м² в год
Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть

Класс B	162	Класс A	79	Класс B-	2
Класс B+	150	Класс C	15		

Снять офис в Москве рядом с метро Смоленская

Найдено 656 объявлений | По умолчанию | На карте

Средняя цена в результатах поиска
35 000 ₽ за м² в год
Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть

Класс B	308	Класс B+	81	Класс A+	1
Класс A	101	Класс C	2	Класс B-	1

Снять офис в Москве рядом с метро Белорусская

Найдено 1 214 объявлений | По умолчанию | На карте

Средняя цена в результатах поиска
29 047 ₽ за м² в год
Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть

Класс B	414	Класс B+	197	Класс A+	5
Класс A	399	Класс C	24	Класс B-	2

Величина корректировки на удаленность от метро

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.

Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

Перейти к списку корректировок

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области
Выпуск №3

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Дата выпуска - 2020 г.
Период применения корректировки - 2020 г.
Регион применимости: г. Москва
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается

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 зонах.*

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{мест} = K_{терр} \times K_{удаление}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – *корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);*
$K_{удаление}$ – *корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).*

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $К_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$К_{терр} = И_{оо} \div И_{оа}, \text{ где}$$

$К_{терр}$ – *корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;*
$И_{оо}$ – *индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;*
$И_{оа}$ - *индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.*

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $К_{метро}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$К_{метро} = 0{,}90 – (0{,}005 \times Т_{дм}), \text{ где}$$

$К_{метро}$ – *корректировка на удаление от станции метрополитена;*
$Т_{дм}$ – *число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.**

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Величина корректировки на линию домов земельных участков

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2972-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,84	0,95	**0,89**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,11	**1,04**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,89	0,99	**0,94**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	1,01	**0,87**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,02	**0,94**

Величина корректировки на линию домов коммерческих зданий и помещений

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2953-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,91	**0,80**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	**0,87**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	1,01	**0,96**
	Б. Аренды:			
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,91	**0,84**
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	**0,89**
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,99	**0,97**

Величина корректировки на площадь земельных участков

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b^* S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	K s = (So/Sa) ^- 0,17
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	K s = (So/Sa) ^- 0,20
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	K s = (So/Sa) ^- 0,23
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	K s = (So/Sa) ^- 0,30
Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,577	-0,34	K s = (So/Sa) ^- 0,34
Земли сельскохозяйственного назначения	0,692	-0,33	K s = (So/Sa) ^- 0,33

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Величина корректировки на площадь коммерческих зданий и помещений

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2952-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,19	0,631
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,30	0,619

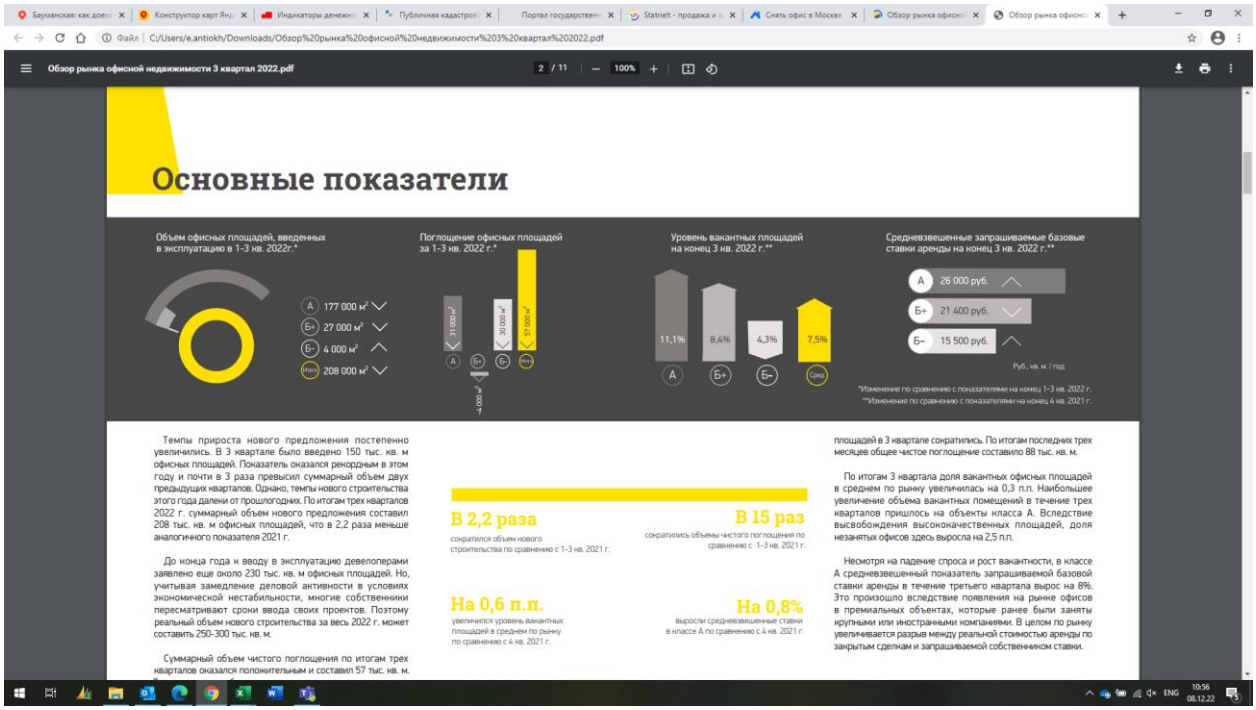
В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^n$$

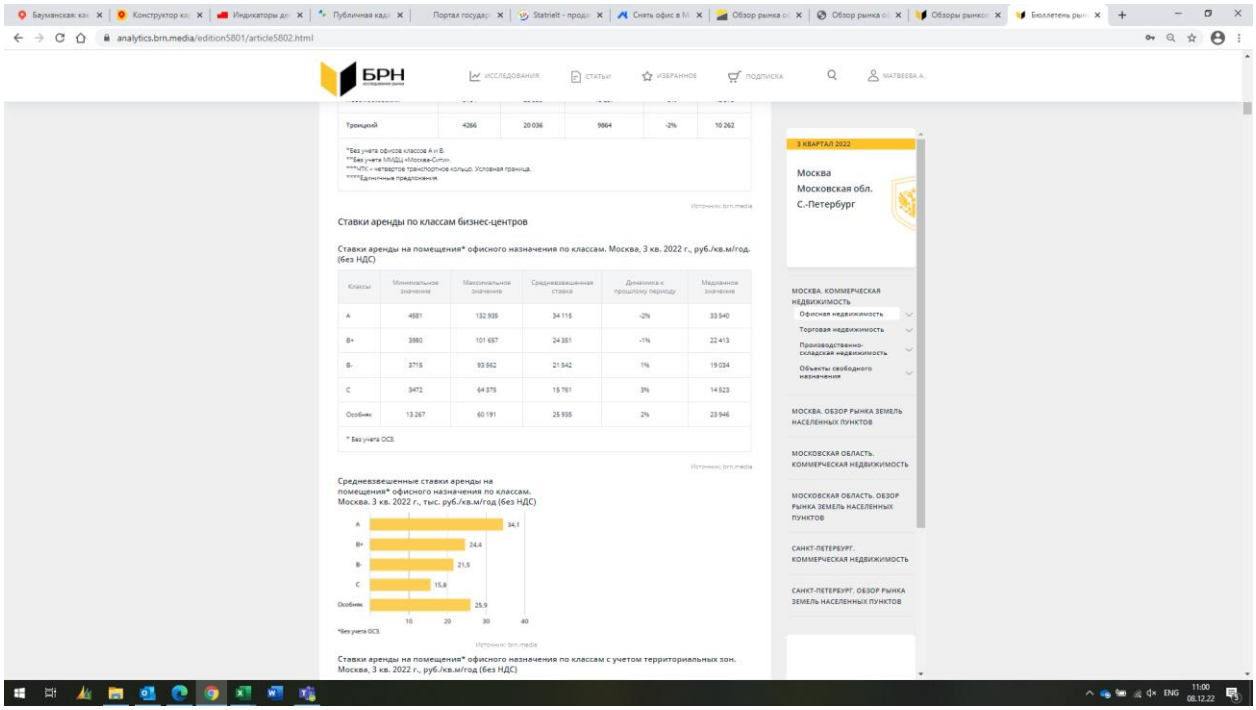
Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

Величина корректировки на класс

https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-3-kvartal-2022



https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html



Величина корректировки на состояние/уровень отделки

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2966-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,94	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочный кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,15	1,08

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-31), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.

СРД-31, ноябрь 2022 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Правообладатель: АО «НЦО»

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва***			
1.1.	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	9702	7348	5312
	Эксплуатационные расходы	6590	5270	3390
1.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	10457	8759	6540
	Эксплуатационные расходы	7355	5770	4550
1.3.	**Производственно - складские помещения**			
	Операционные расходы	3802	3508	2577
	Эксплуатационные расходы	2948	2476	1798
2	**Санкт/Петербург**			
2.1.	**Офисные помещения**			
	Операционные расходы	8109	6798	4510
2.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	8776	7102	5640
2.3.	**Производственно - складские помещения**			
	Операционные расходы	2739	2455	1785
	Эксплуатационные расходы	2108	1870	1210
3	**Московская область**			
3.1.	**Производственно - складские помещения**			
	Операционные расходы	2150 - 3211	1748 - 2904	1231 - 2345

Структура эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

тацию – это величина, которая носит **сезонный характер**, поэтому и расходы на нее в зависимости от сезона различаются. Например, при подготовке к отопительному сезону – в августе–сентябре расходы на эксплуатацию выше, чем в апреле–мае.

Летом в обязательном порядке проводится техническое обслуживание систем кондиционирования и вентиляции, которые актив-

нальные услуги, именно поэтому в итоге расходы по обслуживанию и эксплуатации объекта зимой несколько выше, чем летом.

Кроме того, **на уровень эксплуатационных расходов влияют**: конструктивные особенности здания, характеристики и особенности инженерных систем, политика собственника в отношении эксплуатации объекта, модель управления и пр.

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.

Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Clever Estate

Базовые страховые тарифы[1] по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, *в % от страховой суммы*
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32[2]
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

[1] *Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.*
[2] *Включая отделку.*

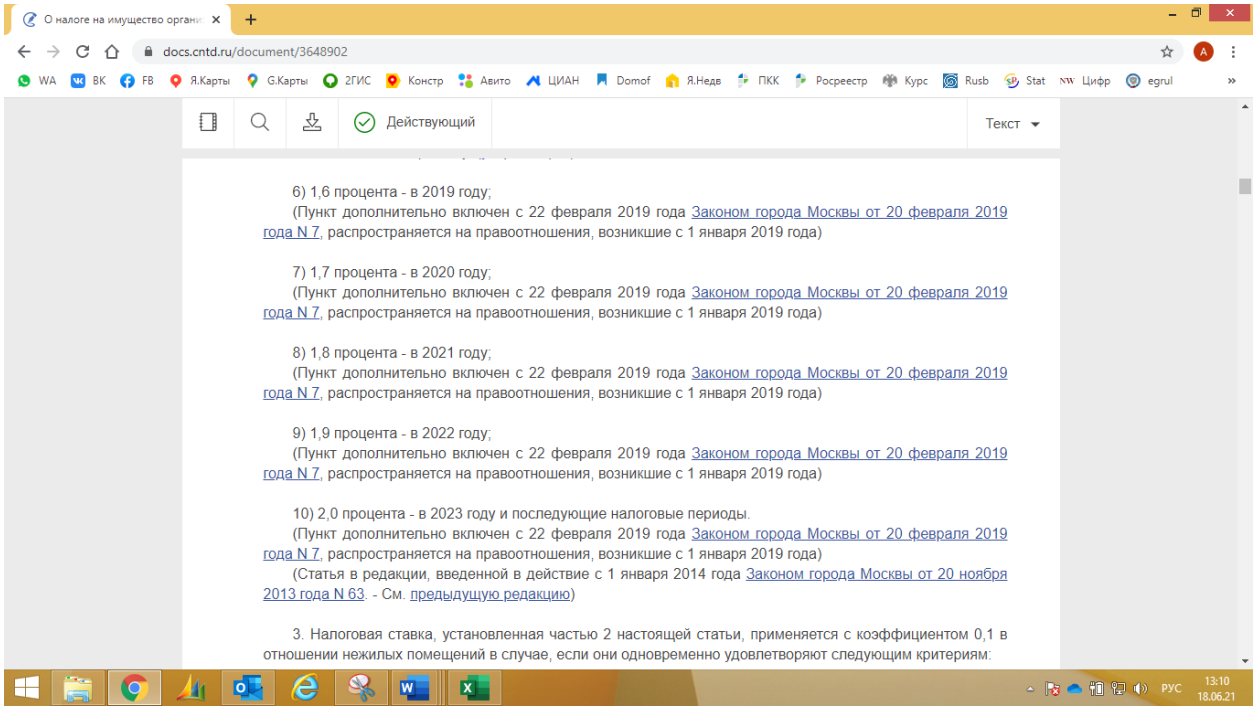
RWAY по данным компаний

№238 · ЯНВАРЬ · 2015 **103** БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

Коммерческая недвижимость

Ставка налога на имущество

Данные открытых источников: http://docs.cntd.ru/document/3648902



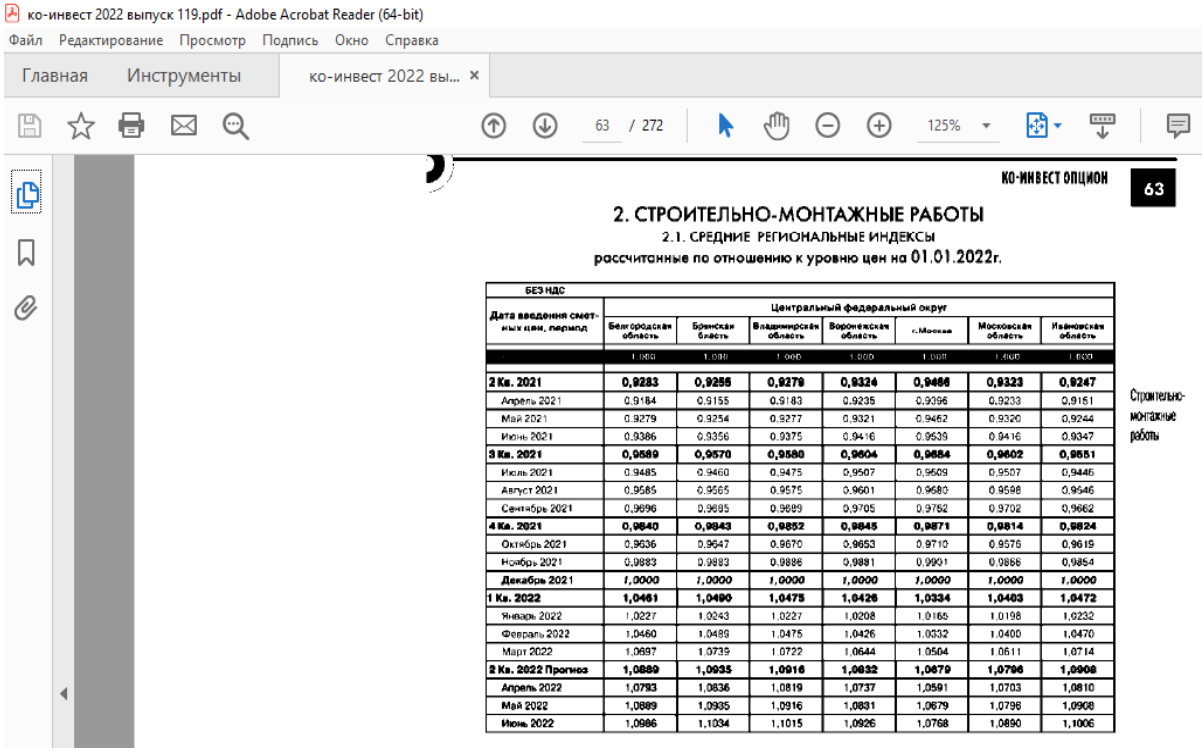
Базовые тарифы по страхованию имущества юр. лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год

https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Россгострах	Россгострах-бизнес-имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%
Ингосстрах	Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий	от 0,005-4,8%
РЕСО-Гарантия	РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия	от 6 тыс. рублей
АльфаСтрахование	АльфаОфис	от 4 тыс. рублей
ВСК	Страхование имущества предприятий	от 0,2%
Согласие	Страхование имущества предприятий	0,010-0,020%
ВТБ страхование	Страхование имущества предприятий	0,03-0,70%
Уралсиб страхование	Страхование имущества предприятий	от 3 тыс. рублей
МСК	Страхование имущества предприятий	от 0,1%

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 119, Табл.2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2022 г.


ко-инвест 2022 выпуск 119.pdf - Adobe Acrobat Reader (64-bit)

Файл Редактирование Просмотр Подпись Окно Справка

Главная Инструменты ко-инвест 2022 вы... ×

63 / 272 125%

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 63

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

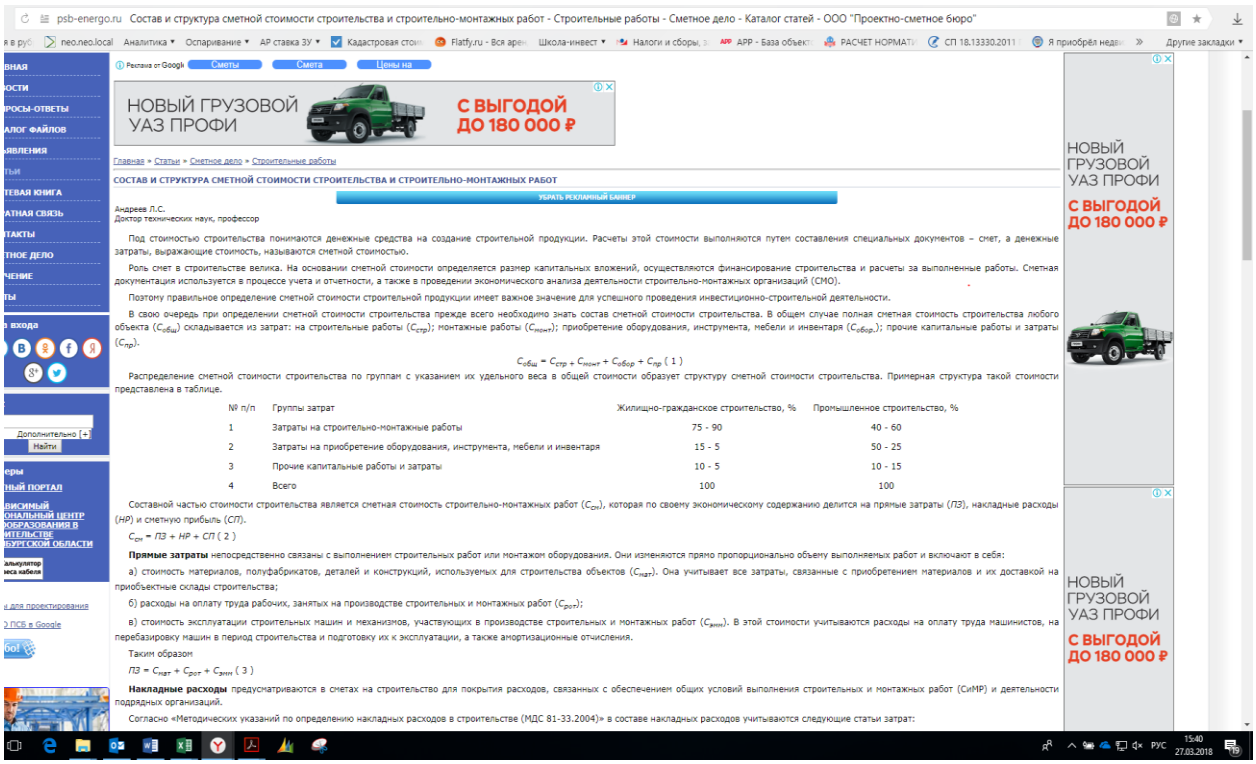
БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
2 Кв. 2021	**0,9283**	**0,9255**	**0,9278**	**0,9324**	**0,9466**	**0,9323**	**0,9247**
Апрель 2021	0,9184	0,9155	0,9183	0,9235	0,9396	0,9233	0,9151
Май 2021	0,9279	0,9254	0,9277	0,9321	0,9462	0,9320	0,9244
Июнь 2021	0,9386	0,9356	0,9375	0,9416	0,9539	0,9416	0,9347
3 Кв. 2021	**0,9589**	**0,9570**	**0,9580**	**0,9604**	**0,9684**	**0,9602**	**0,9551**
Июль 2021	0,9485	0,9460	0,9475	0,9507	0,9609	0,9507	0,9446
Август 2021	0,9585	0,9565	0,9575	0,9601	0,9680	0,9598	0,9546
Сентябрь 2021	0,9696	0,9685	0,9689	0,9705	0,9752	0,9702	0,9662
4 Кв. 2021	**0,9840**	**0,9843**	**0,9852**	**0,9845**	**0,9871**	**0,9814**	**0,9824**
Октябрь 2021	0,9636	0,9647	0,9670	0,9653	0,9710	0,9576	0,9619
Ноябрь 2021	0,9883	0,9883	0,9886	0,9881	0,9901	0,9866	0,9854
Декабрь 2021	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**
1 Кв. 2022	**1,0461**	**1,0490**	**1,0475**	**1,0426**	**1,0334**	**1,0403**	**1,0472**
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714
2 Кв. 2022 Прогноз	**1,0889**	**1,0935**	**1,0916**	**1,0832**	**1,0679**	**1,0796**	**1,0908**
Апрель 2022	**1,0793**	**1,0836**	**1,0819**	**1,0737**	**1,0591**	**1,0703**	**1,0810**
Май 2022	1,0889	1,0935	1,0916	1,0831	1,0679	1,0796	1,0908
Июнь 2022	**1,0986**	**1,1034**	**1,1015**	**1,0926**	**1,0768**	**1,0890**	**1,1006**

Строительно-монтажные работы

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17


psb-energo.ru Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

Главная » Статьи » Сметное дело » Строительные работы

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

УБРАТЬ РЕКЛАМНЫЙ БАННЕР

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{об.ш}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{стр}$); монтажные работы ($C_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{об.пр}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

$$C_{об.ш} = C_{стр} + C_{монт} + C_{об.пр} + C_{пр} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{см}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (*ПЗ*), накладные расходы (*НР*) и сметную прибыль (*СП*).

$$C_{см} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;

б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{рот}$);

в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{маш}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

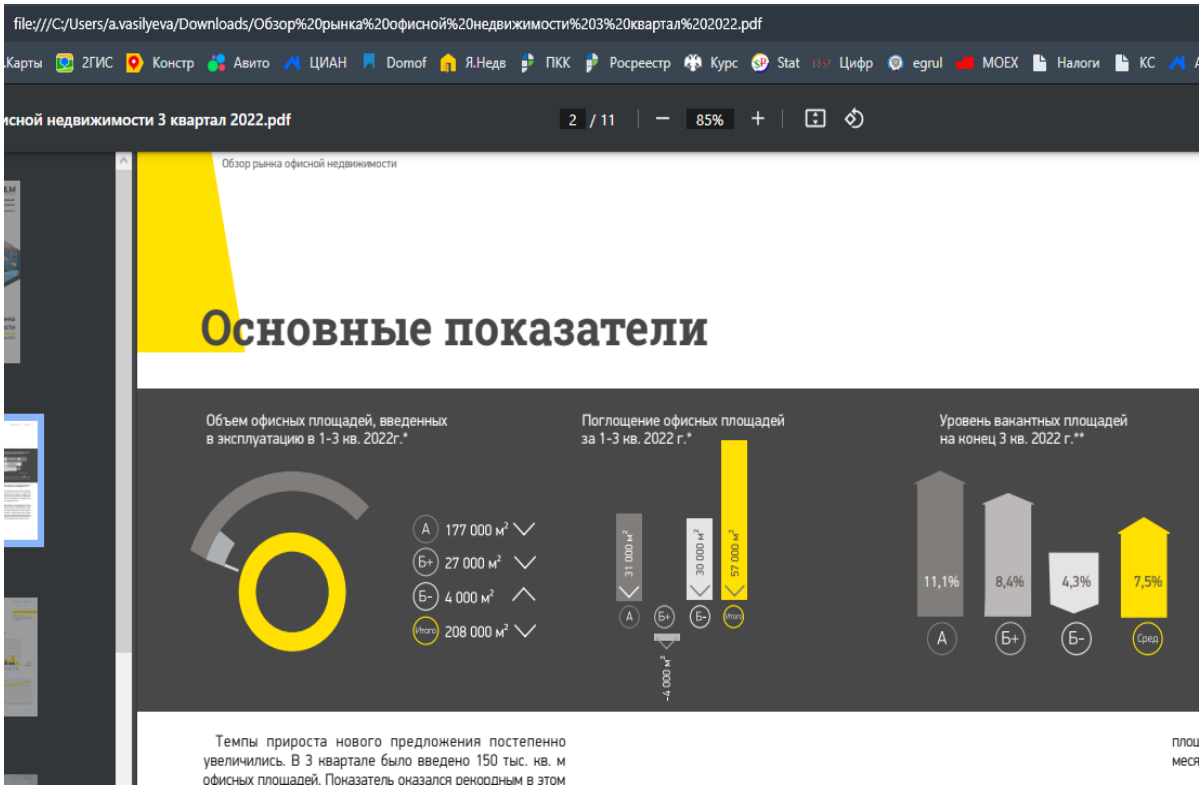
$$ПЗ = C_{мат} + C_{рот} + C_{маш} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СиМР) и деятельности подрядных организаций.

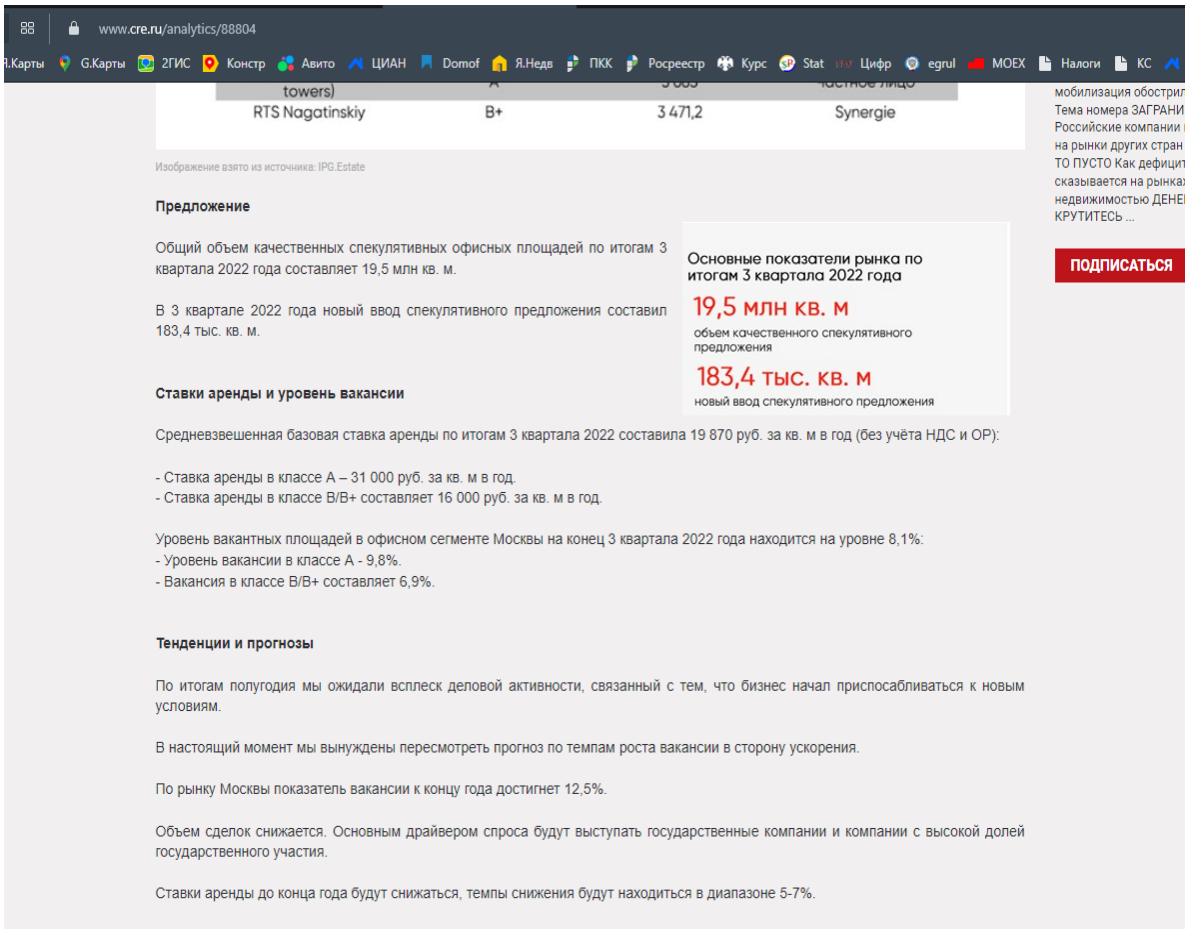
Согласно «Методических указаний по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Уровень вакантности для офисной недвижимости

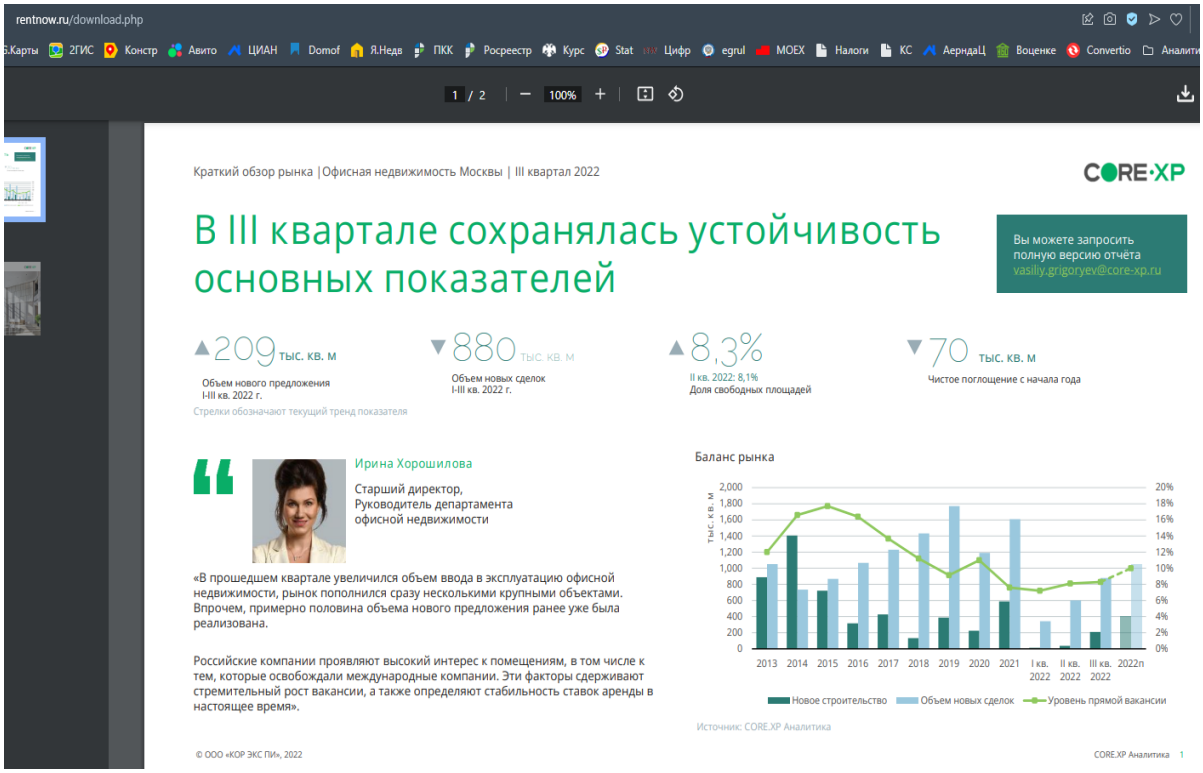
https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-3-kvartal-2022



https://www.cre.ru/analytics/88804



https://rentnow.ru/download.php?fid=2128



rentnow.ru/download.php

Краткий обзор рынка | Офисная недвижимость Москвы | III квартал 2022

CORE·XP

В III квартале сохранялась устойчивость основных показателей

Вы можете запросить полную версию отчёта
vasiliy.grigoryev@core-xp.ru

▲209 тыс. кв. м — Объем нового предложения I-III кв. 2022 г.

▼880 тыс. кв. м — Объем новых сделок I-III кв. 2022 г.

▲8,3% — II кв. 2022: 8,1% — Доля свободных площадей

▼70 тыс. кв. м — Чистое поглощение с начала года

Стрелки обозначают текущий тренд показателя

Ирина Хорошилова
Старший директор,
Руководитель департамента
офисной недвижимости

«В прошедшем квартале увеличился объем ввода в эксплуатацию офисной недвижимости, рынок пополнился сразу несколькими крупными объектами. Впрочем, примерно половина объема нового предложения ранее уже была реализована.

Российские компании проявляют высокий интерес к помещениям, в том числе к тем, которые освобождали международные компании. Эти факторы сдерживают стремительный рост вакансии, а также определяют стабильность ставок аренды в настоящее время».

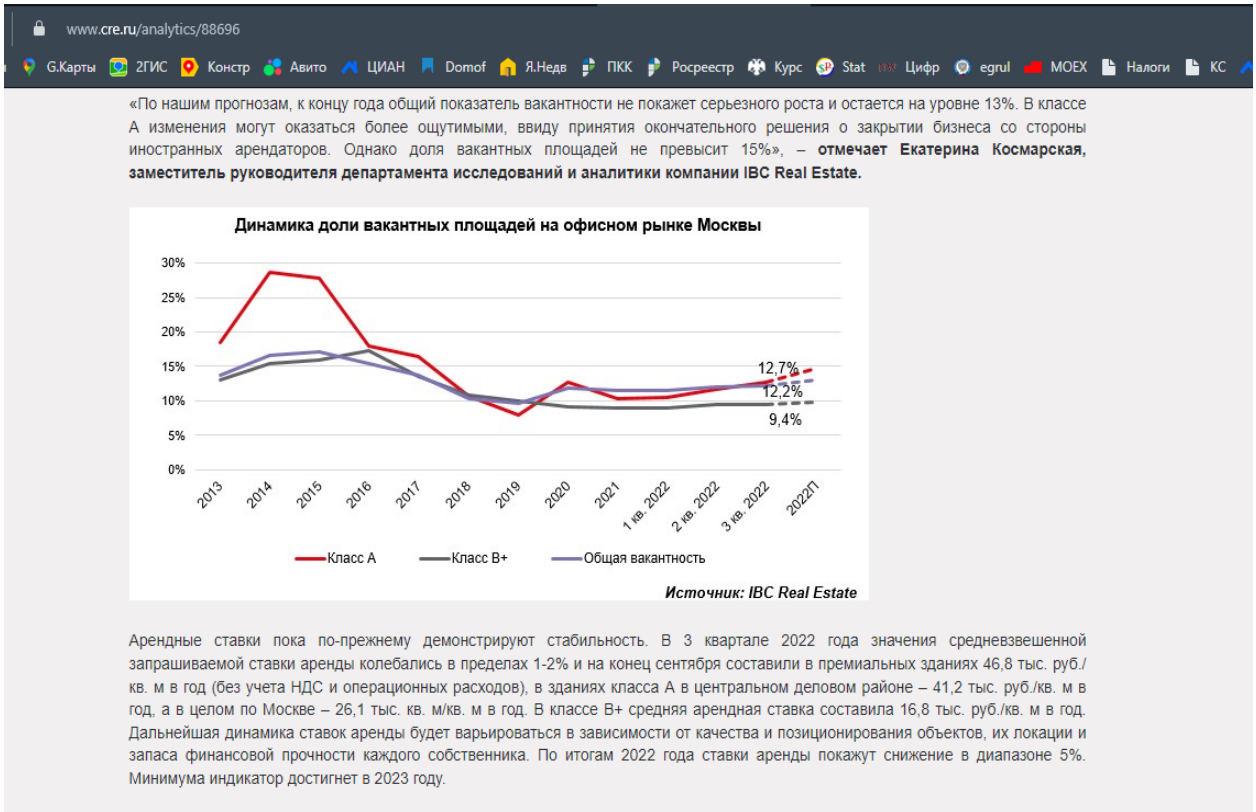
Баланс рынка

Источник: CORE.XP Аналитика

© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2022

CORE.XP Аналитика 1

https://www.cre.ru/analytics/88696



www.cre.ru/analytics/88696

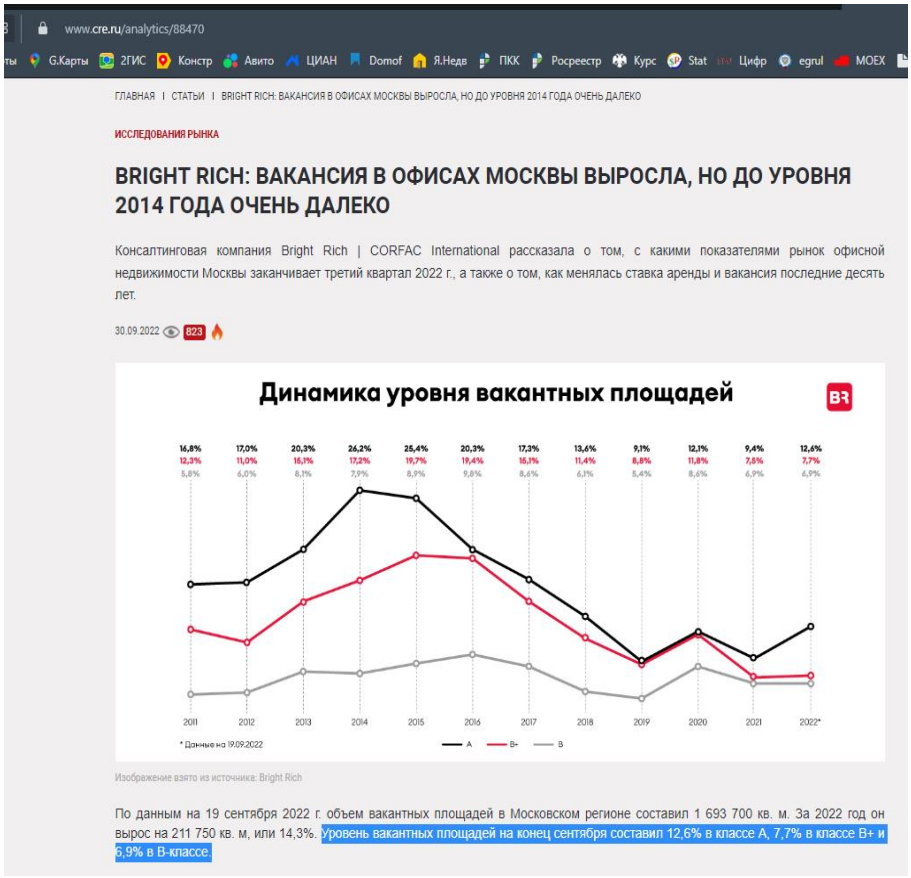
«По нашим прогнозам, к концу года общий показатель вакантности не покажет серьезного роста и остается на уровне 13%. В классе А изменения могут оказаться более ощутимыми, ввиду принятия окончательного решения о закрытии бизнеса со стороны иностранных арендаторов. Однако доля вакантных площадей не превысит 15%», – **отмечает Екатерина Космарская, заместитель руководителя департамента исследований и аналитики компании IBC Real Estate.**

Динамика доли вакантных площадей на офисном рынке Москвы

Источник: IBC Real Estate

Арендные ставки пока по-прежнему демонстрируют стабильность. В 3 квартале 2022 года значения средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды колебались в пределах 1-2% и на конец сентября составили в премиальных зданиях 46,8 тыс. руб./кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), в зданиях класса А в центральном деловом районе – 41,2 тыс. руб./кв. м в год, а в целом по Москве – 26,1 тыс. кв. м/кв. м в год. В классе В+ средняя арендная ставка составила 16,8 тыс. руб./кв. м в год. Дальнейшая динамика ставок аренды будет варьироваться в зависимости от качества и позиционирования объектов, их локации и запаса финансовой прочности каждого собственника. По итогам 2022 года ставки аренды покажут снижение в диапазоне 5%. Минимума индикатор достигнет в 2023 году.

https://www.cre.ru/analytics/88470



www.cre.ru/analytics/88470

ГЛАВНАЯ I СТАТЬИ I BRIGHT RICH: ВАКАНСИЯ В ОФИСАХ МОСКВЫ ВЫРОСЛА, НО ДО УРОВНЯ 2014 ГОДА ОЧЕНЬ ДАЛЕКО

ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА

BRIGHT RICH: ВАКАНСИЯ В ОФИСАХ МОСКВЫ ВЫРОСЛА, НО ДО УРОВНЯ 2014 ГОДА ОЧЕНЬ ДАЛЕКО

Консалтинговая компания Bright Rich | CORFAC International рассказала о том, с какими показателями рынок офисной недвижимости Москвы заканчивает третий квартал 2022 г., а также о том, как менялась ставка аренды и вакансия последние десять лет.

30.09.2022 823

Динамика уровня вакантных площадей

16,8% 17,0% 20,3% 26,2% 25,4% 20,3% 17,3% 13,6% 9,1% 12,1% 9,4% 12,6%
12,3% 11,0% 10,1% 17,2% 19,7% 19,4% 16,1% 11,4% 8,8% 11,8% 7,6% 7,7%
5,8% 6,0% 8,1% 7,9% 8,9% 9,6% 8,6% 6,1% 5,4% 8,6% 6,9% 6,9%

2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022*

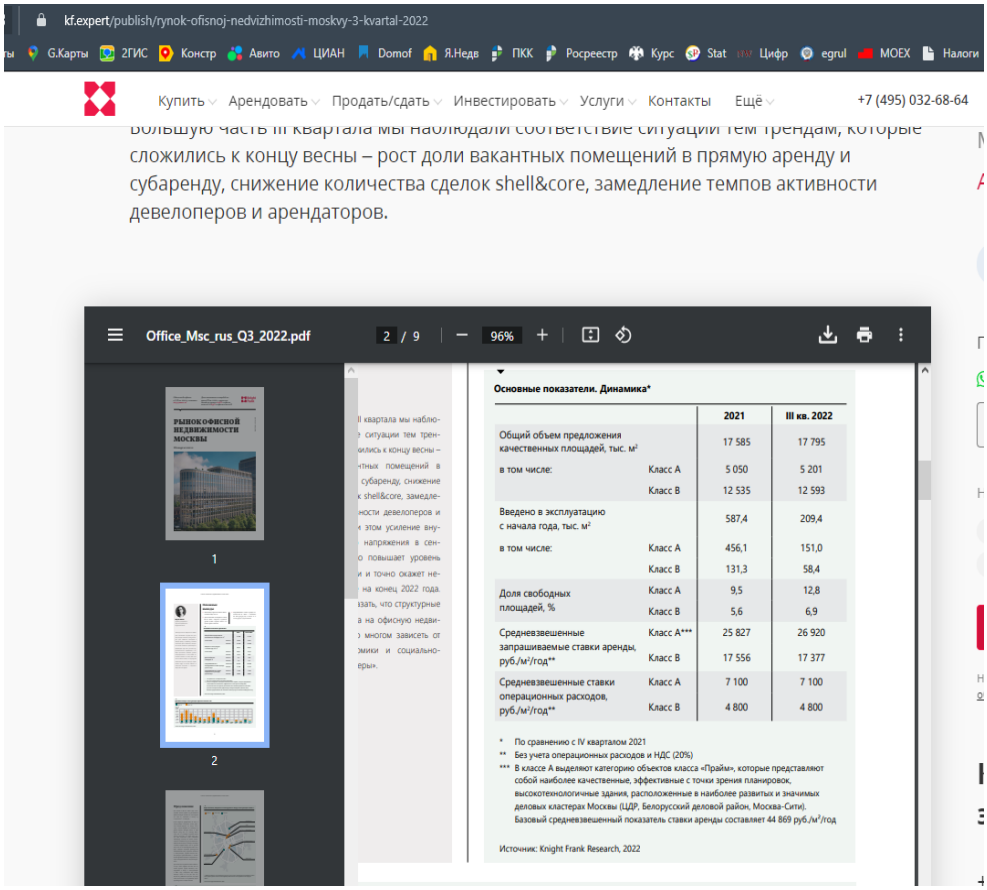
* Данные на 19.09.2022

A B+ B

Изображение взято из источника: Bright Rich

По данным на 19 сентября 2022 г. объем вакантных площадей в Московском регионе составил 1 693 700 кв. м. За 2022 год он вырос на 211 750 кв. м, или 14,3%. Уровень вакантных площадей на конец сентября составил 12,6% в классе А, 7,7% в классе В+ и 6,9% в В-классе.

https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2022



kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2022

Купить Арендовать Продать/сдать Инвестировать Услуги Контакты Ещё +7 (495) 032-68-64

сложились к концу весны – рост доли вакантных помещений в прямую аренду и субаренду, снижение количества сделок shell&core, замедление темпов активности девелоперов и арендаторов.

Office_Msc_rus_Q3_2022.pdf 2 / 9 96%

Основные показатели. Динамика*

		2021	III кв. 2022
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		17 585	17 795
в том числе:	Класс А	5 050	5 201
	Класс В	12 535	12 593
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²		587,4	209,4
в том числе:	Класс А	456,1	151,0
	Класс В	131,3	58,4
Доля свободных площадей, %	Класс А	9,5	12,8
	Класс В	5,6	6,9
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А***	25 827	26 920
	Класс В	17 556	17 377
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год**	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

* По сравнению с IV кварталом 2021
** Без учета операционных расходов и НДС (20%)
*** В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 44 869 руб./м²/год

Источник: Knight Frank Research, 2022

https://www.cre.ru/analytics/88902

ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА

RICCI: ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ III КВАРТАЛ 2022

По данным аналитиков компании, новый ввод с начала года составил 188,5 кв. м, а общий спрос – 634 тыс. кв. м. При этом, уровень вакантности в классе А достиг 16,1%. Отдельно стоит отметить средний уровень дисконта – если в прошлом году он составлял 5-7%, то по итогам третьего квартала достигает 15-20%.

31.10.2022 725

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ | 9 МЕСЯЦЕВ 2022

Показатели за 9 месяцев 2022 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем сделок, тыс. кв. м	224 500	102 400	99 300
Доля вакантных площадей	16,1%	11,3%	12,0%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	28 900	18 000	16 500

* здесь и далее для помещений в состоянии под чистовую отделку, без учета НДС и эксплуатационных расходов

Величина коэффициента капитализации для офисной недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2965-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	**0,10**	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	**0,12**	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	**0,12**	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	**0,14**	0,19

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

https://nikoliers.ru/analytics

2

III кв. 2022 г.| Россия
Рынок инвестиций

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	I-III кв. 2020	I-III кв. 2021	I-III кв. 2022
Общий объем инвестиций, $ млн	1 399	1 245	1 575
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9-10	9–9,5	10-11
Торговая недвижимость	9-10	9-10	10-11
Складская недвижимость	11,5–12,5	10,5–11,5	11-13

https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/54e/2in20bm1cizmvve1nvcl3y3tv4nmj3r5.pdf



КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

	2021 год	1-3 квартал 2022 года	3 квартал 2022 года
Объем транзакций, млрд руб.	400	338	132
		+42% г/г	+33% г/г
Количество транзакций	189	148	52
		+21% г/г	-9% г/г

Ставки капитализации, 3 кв. 2022 год

	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	9,25 – 10,75%	9,75 – 11,75%
Торговые центры	10,25 – 11,5%	10,75 – 12,5%
Склады	10,25 – 11,5%	10,5 – 12%

3

Значение безрисковой ставки

https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

Выбрать дату: 20.12.2022

Значения КБД Московской биржи 20.12.2022

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	7.2	7.1938	7.2411	7.325	7.8309	8.3837	9.3452	9.9707	10.4547	10.8261	11.018	11.2309

Сроки экспозиции типичные для рынка коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2949-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) в месяцах коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[1], мес.	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	7	20	13	11	14	16
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	3	15	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	8	10	11
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	15	9	8	10	11
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	8	9
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	12	7	6	8	9
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	8	19	13	11	14	16
8	**Нефтебазы**	18	36	26	22	28	33
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	24	11	9	12	14
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	16	10	8	11	13
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	11	25	16	13	18	21
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	6	24	14	12	15	18
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	3	14	8	7	9	10
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	5	16	10	8	11	13
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11	9	12	14
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	4	12	8	6	8	10
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	14	9	8	10	12
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	8	15	11	9	12	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	**Базы отдыха, санатории**	8	16	12	10	13	15
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	3	9	6	5	6	7
	Вспомогательные здания						
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни** и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			**по срокам зданий основного назначения**			

Примечание:

СтатРиелт 01.10.2022

Ассоциация

развития рынка недвижимости

СтатРиелт

ОГРН 1165200050510 от 24.02.2016 года, ИНН 5260422839, КПП 526001001
Адрес: 603000 г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 77/19, оф. 25, Сайт: http://statrielt.ru/, E-mail: statrielt@bk.ru
расч.счет № 40703810642000000862, Дополнительный офис № 9042/0610 ПАО «Сбербанк России» РФ 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 1, кор. счет № 30101810900000000603 в Волго-Вятском ГУ Банка России, БИК 042202603т.8-930-700-88-23

№ 29 от 03.11.2021 года

Генеральному директору АО "НЭО Центр"
Плотниковой В. В.

ИНН/КПП: 7706793139/770601001
Почтовый адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
E-mail: v.plotnikova@neoconsult.ru

На Ваш запрос сообщаем:

Организация АО "НЭО Центр" является подписчиком интернет-сервиса «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru.

Информация, представленная в разделе «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru, в том числе корректировки и другие данные статистики, основана на значительном объёме опубликованных на открытых интернет-площадках объявлений о продаже и о покупке конкретных объектов недвижимости всех регионов Российской Федерации, опубликованных за истекший квартал года на сайтах: www.avito.ru/, https://realty.yandex.ru//, http://www.domofond.ru/, Statrielt, http://realty.dmir.ru/, http://zdanie.info, http://www.rosrealt.ru/. Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны методами математической статистики на основе анализа и сопоставления рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости. Полученная таким образом и опубликованная на сайте www.statrielt.ru статистическая рыночная информация публична, открыта неограниченному кругу подписчиков и используется ими в практической профессиональной деятельности, так как отражает реальный рынок недвижимости России с учетом изменяющихся рыночных факторов ценообразования.

Наши специалисты и участники Ассоциации, осуществляющие сбор, анализ и обработку рыночных данных, независимы от заказчиков оценки и не заинтересованы ни в завышенных, ни в заниженных показателях, поскольку итоговая статистическая информация используется в равной мере всеми нашими пользователями: покупателями, продавцами, риелторами, а также специалистами и экспертами в различных областях исследований, в том числе, специалистами БТИ и кадастровых госучреждений всех регионов Российской Федерации.

С уважением,
Исполнительный директор Р. Д. Чирков

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

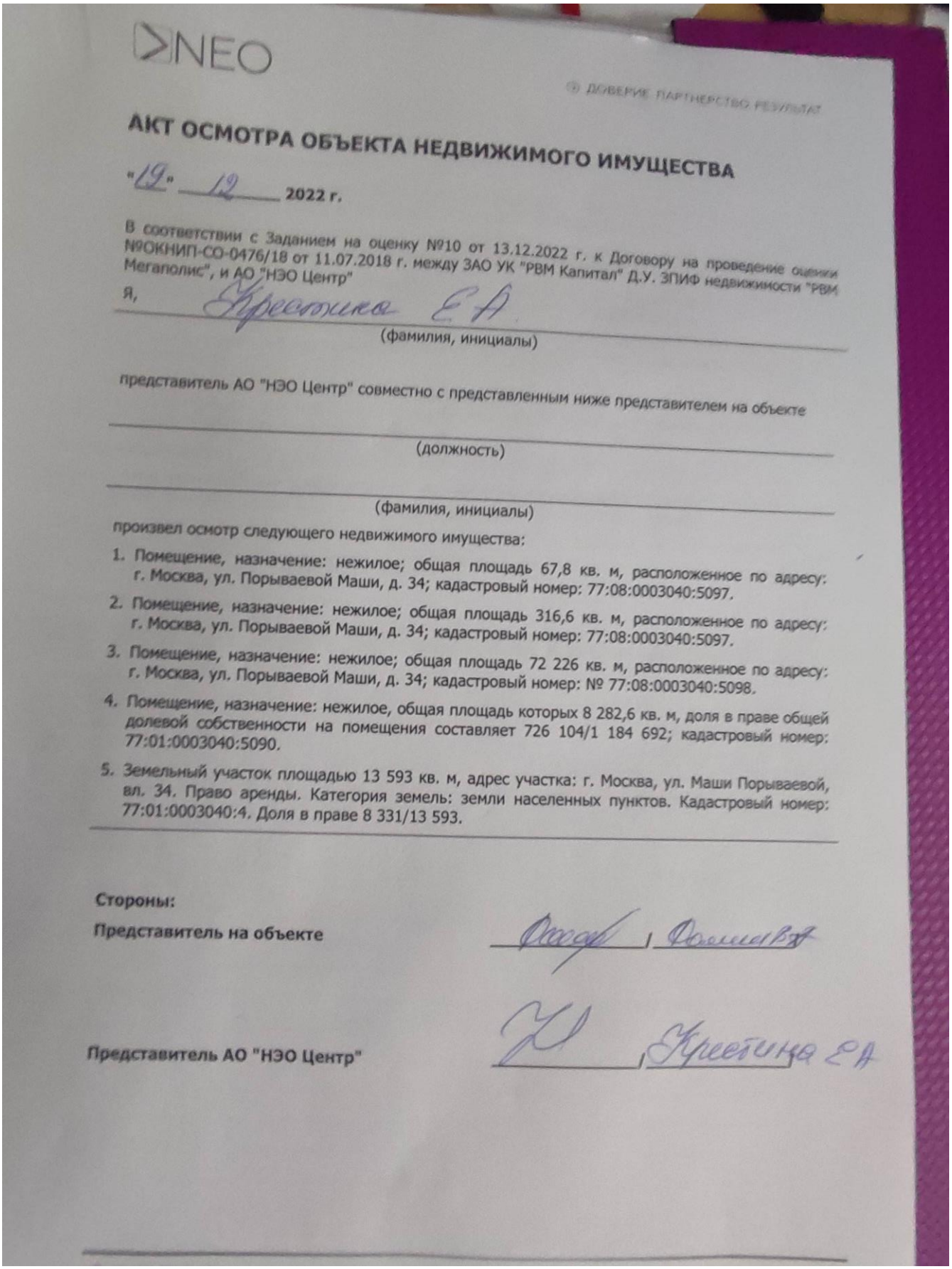
АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



NEO

ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"19" 12 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №10 от 13.12.2022 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0476/18 от 11.07.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис", и АО "НЭО Центр"

Я, Кретинина Е.А.
(фамилия, инициалы)

представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(должность)

(фамилия, инициалы)

произвел осмотр следующего недвижимого имущества:

1. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 67,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5097.
2. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 316,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5097.
3. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 72 226 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: № 77:08:0003040:5098.
4. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь которых 8 282,6 кв. м, доля в праве общей долевой собственности на помещения составляет 726 104/1 184 692; кадастровый номер: 77:01:0003040:5090.
5. Земельный участок площадью 13 593 кв. м, адрес участка: г. Москва, ул. Маши Порываевой, вл. 34. Право аренды. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 77:01:0003040:4. Доля в праве 8 331/13 593.

Стороны:

Представитель на объекте _____ / _____

Представитель АО "НЭО Центр" _____ / Кретинина Е.А.

NEO

Дата проведения осмотра: "19" 12 2022 г.

Объект оценки представляет собой:

- Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 67,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5097.
- Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 316,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: 77:08:0003040:5097.
- Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 72 226 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34; кадастровый номер: № 77:08:0003040:5098.
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь которых 8 282,6 кв. м, доля в праве общей долевой собственности на помещения составляет 726 104/1 184 692; кадастровый номер: 77:01:0003040:5090.
- Земельный участок площадью 13 593 кв. м, адрес участка: г. Москва, ул. Маши Порываевой, вл. 34. Право аренды. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 77:01:0003040:4. Доля в праве 8 331/13 593.

Окружающая застройка: офисы, пл. Коммунальная

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	гор
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	гор
Канализация	гор
Лифт	1 VIP. + 9 лифтов + 2 грузовых
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: _____

Наличие 1, 2, 3, 4, 5, 177 парковки (организованная/стихийная)

Дополнительные примечания: нет доступа: здания 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 87

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегаполис"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 2. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 3. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 4. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 5. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 6. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 7. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 8. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 9. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 10. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 11. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 12. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 13. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 14. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 15. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 16. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 17. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 18. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 19. Внутренние помещения -2 этаж.

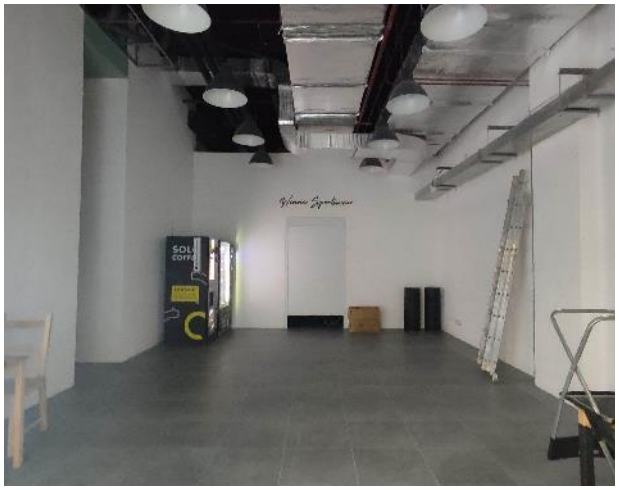


Фото 20. Внутренние помещения -2 этаж.

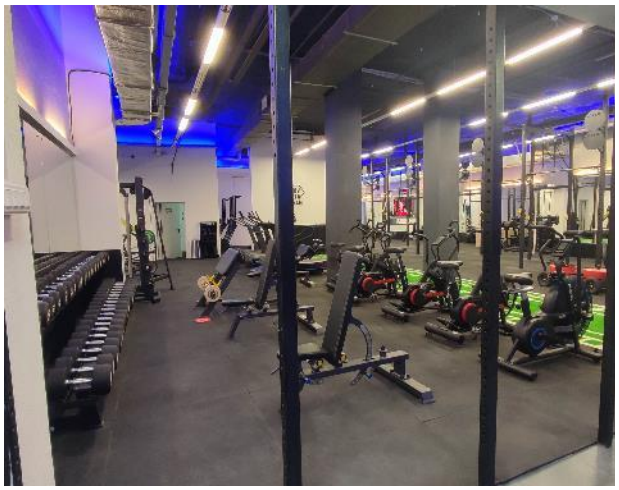


Фото 21. Внутренние помещения -2 этаж.



Фото 22. Внутренние помещения -3 этаж.



Фото 23. Внутренние помещения -3 этаж.

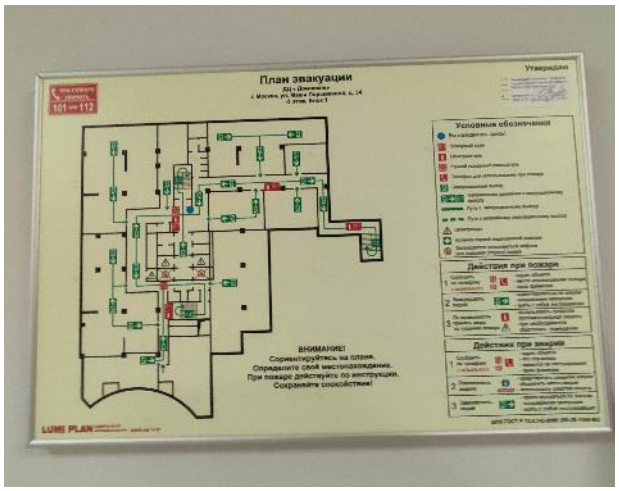


Фото 24. Внутренние помещения -3 этаж.



Фото 25. Внутренние помещения -3 этаж.



Фото 26. Внутренние помещения -3 этаж.



Фото 27. Внутренние помещения -3 этаж.



Фото 28. Внутренние помещения -3 этаж.



Фото 29. Внутренние помещения -3 этаж.

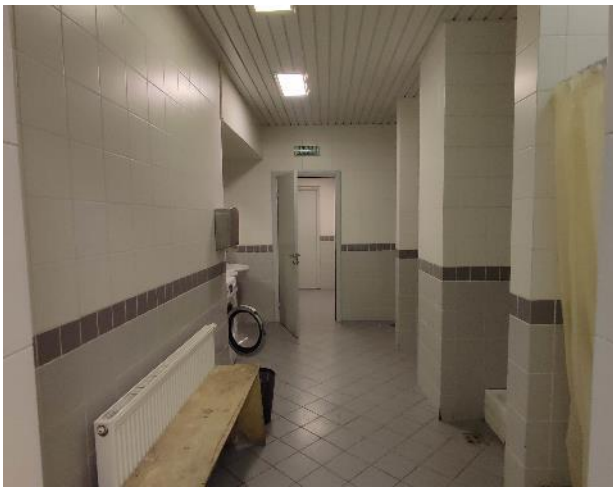


Фото 30. Внутренние помещения -3 этаж.



Фото 31. Внутренние помещения -3 этаж.



Фото 32. Внутренние помещения -3 этаж.



Фото 33. Внутренние помещения -3 этаж.



Фото 34. Внутренние помещения -3 этаж.



Фото 35. Внутренние помещения -4 этаж.



Фото 36. Внутренние помещения -4 этаж.

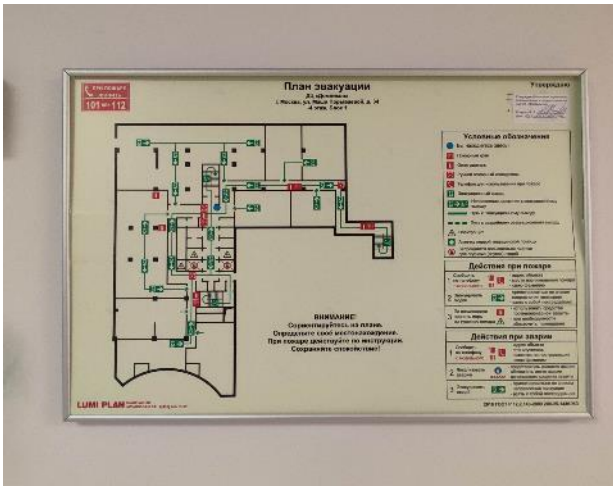


Фото 37. Внутренние помещения -4 этаж.



Фото 38. Внутренние помещения -4 этаж.



Фото 39. Внутренние помещения -4 этаж.



Фото 40. Внутренние помещения -4 этаж.

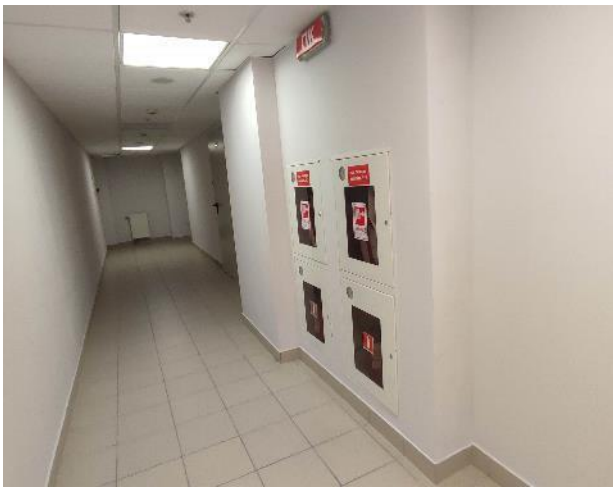


Фото 41. Внутренние помещения -4 этаж.

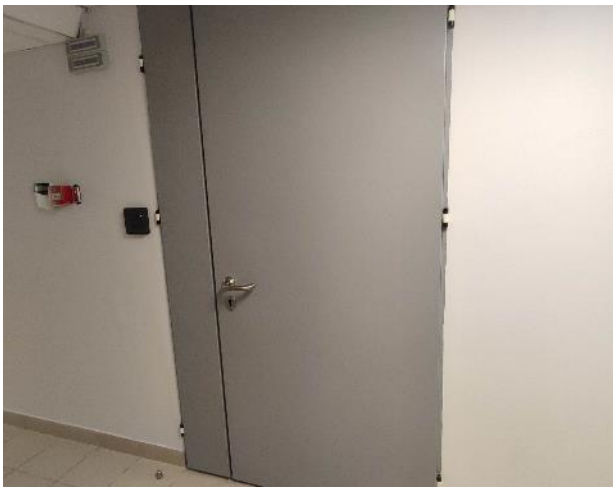


Фото 42. Внутренние помещения -4 этаж.



Фото 43. Внутренние помещения -4 этаж.

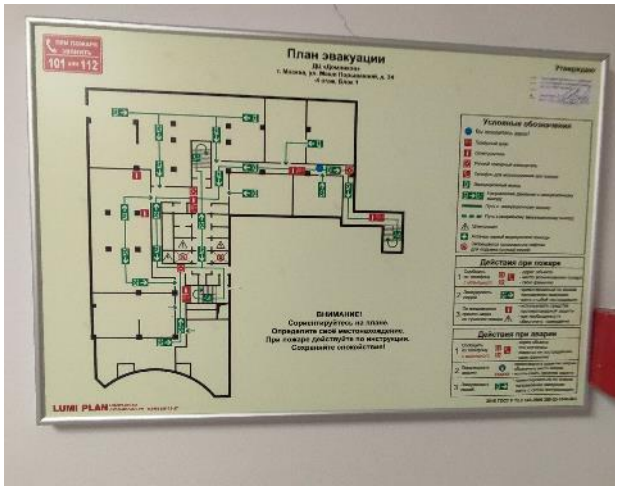


Фото 44. Внутренние помещения -4 этаж.



Фото 45. Внутренние помещения -4 этаж.



Фото 46. Внутренние помещения -4 этаж.



Фото 47. Внутренние помещения -4 этаж.



Фото 48. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 49. Внутренние помещения -5 этаж.

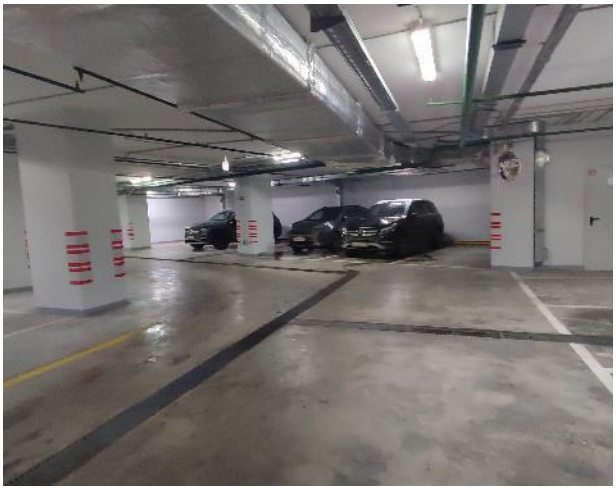


Фото 50. Внутренние помещения -5 этаж.

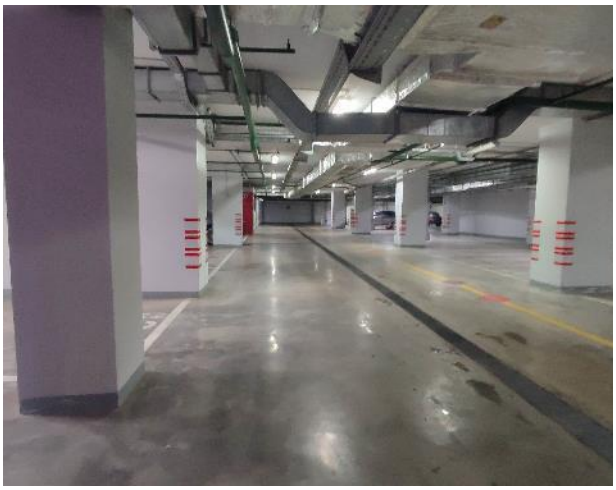


Фото 51. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 52. Внутренние помещения -5 этаж.

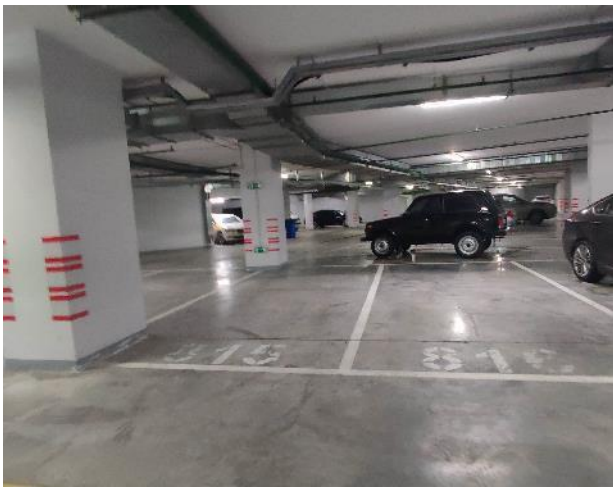


Фото 53. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 54. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 55. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 56. Внутренние помещения -5 этаж.

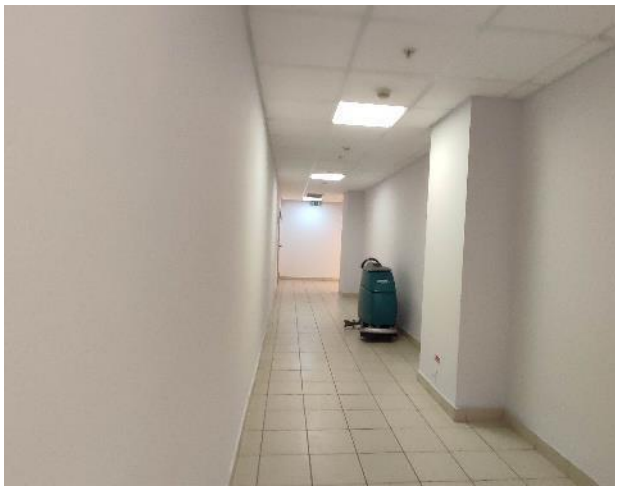


Фото 57. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 58. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 59. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 60. Внутренние помещения -5 этаж.

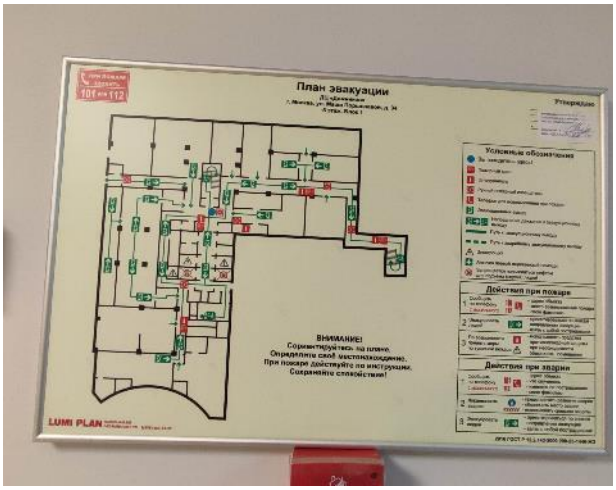


Фото 61. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 62. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 63. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 64. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 65. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 66. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 67. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 68. Внутренние помещения -5 этаж.

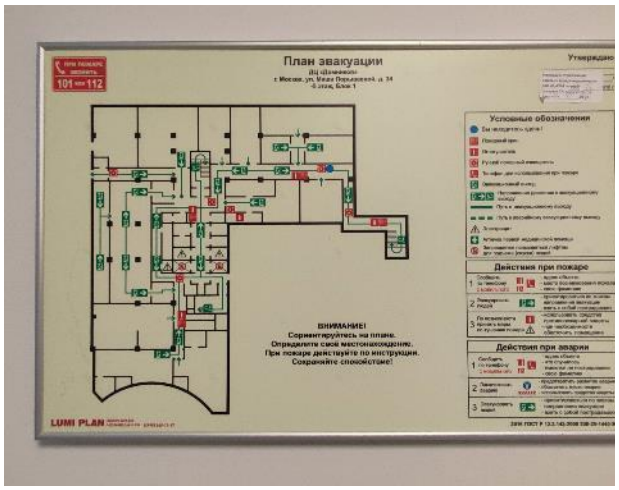


Фото 69. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 70. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 71. Внутренние помещения -5 этаж.



Фото 72. Внутренние помещения 1 этаж.

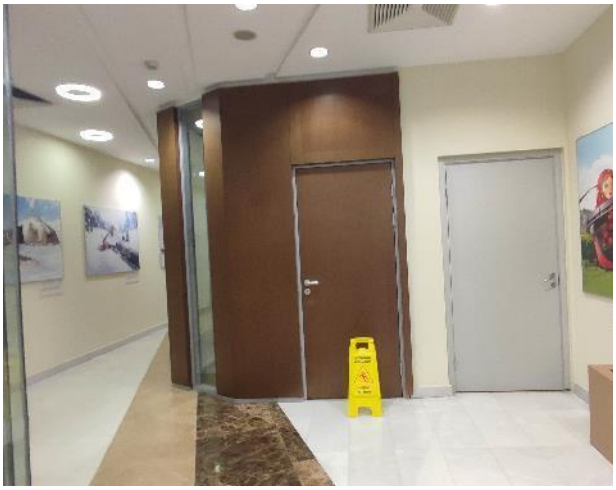


Фото 73. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 74. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 75. Внутренние помещения 1 этаж.

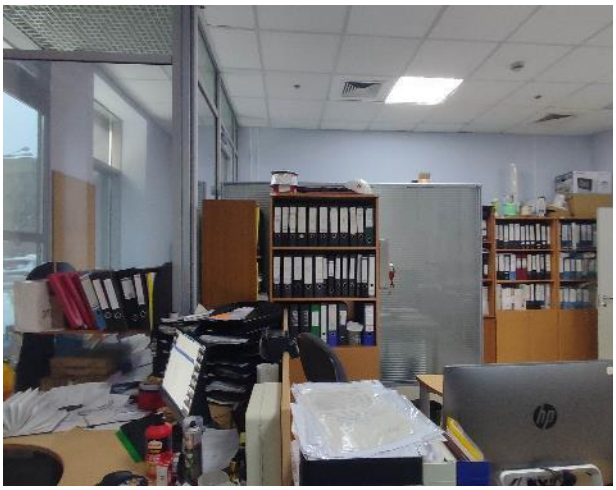


Фото 76. Внутренние помещения 1 этаж.

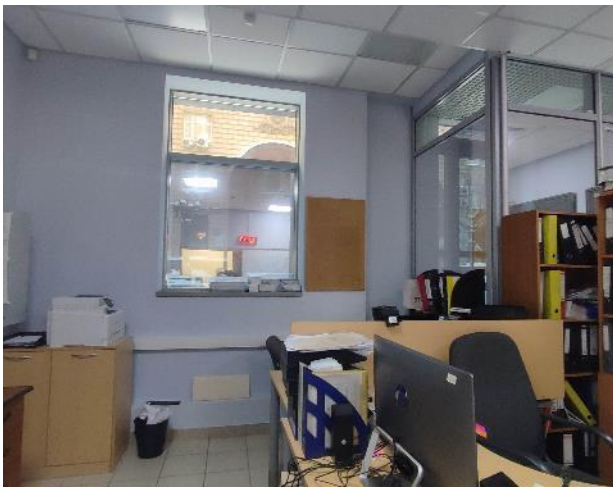


Фото 77. Внутренние помещения 1 этаж.

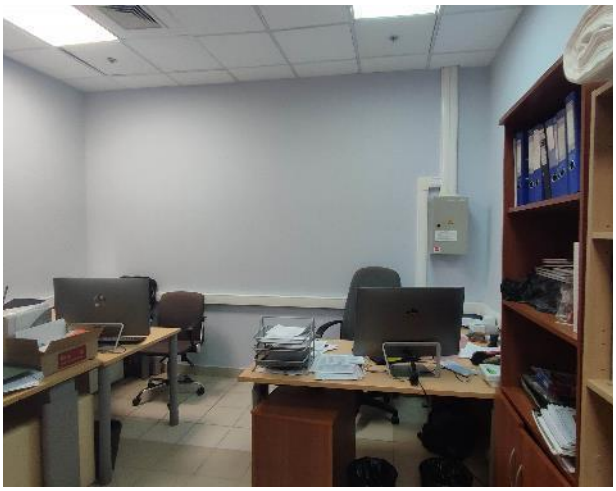


Фото 78. Внутренние помещения 1 этаж.

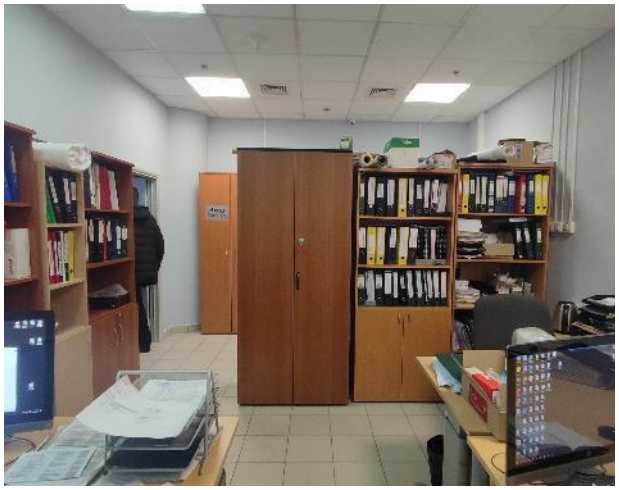


Фото 79. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 80. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 81. Внутренние помещения 1 этаж.

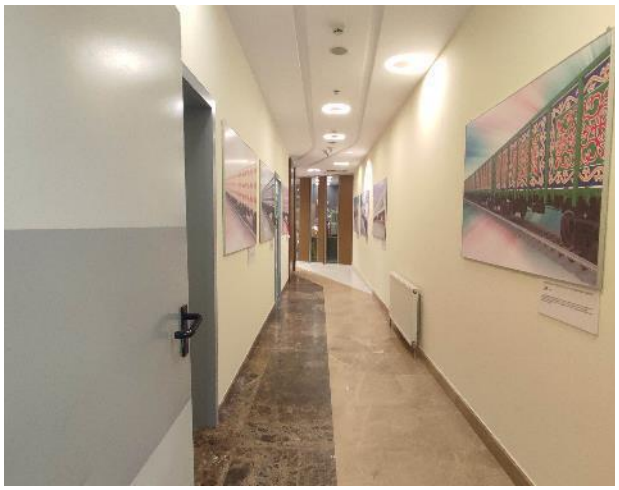


Фото 82. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 83. Внутренние помещения 1 этаж.

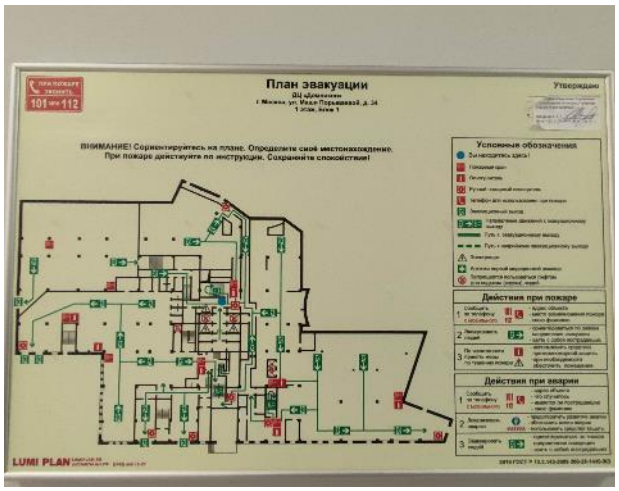


Фото 84. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 85. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 86. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 87. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 88. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 89. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 90. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 91. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 92. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 93. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 94. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 95. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 96. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 97. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 98. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 99. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 100. Внутренние помещения 1 этаж.

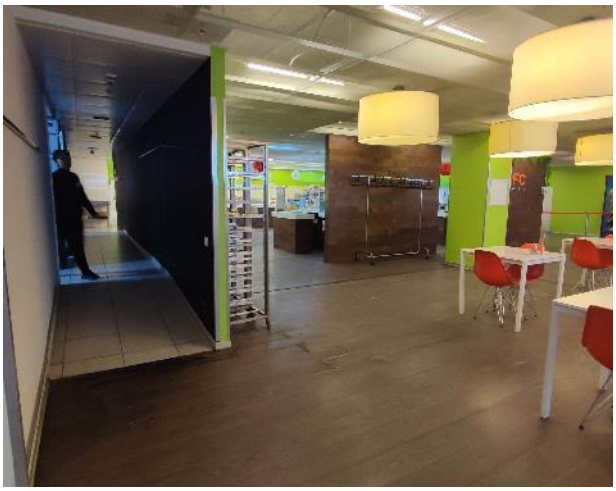


Фото 101. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 102. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 103. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 104. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 105. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 106. Внутренние помещения 1 этаж.

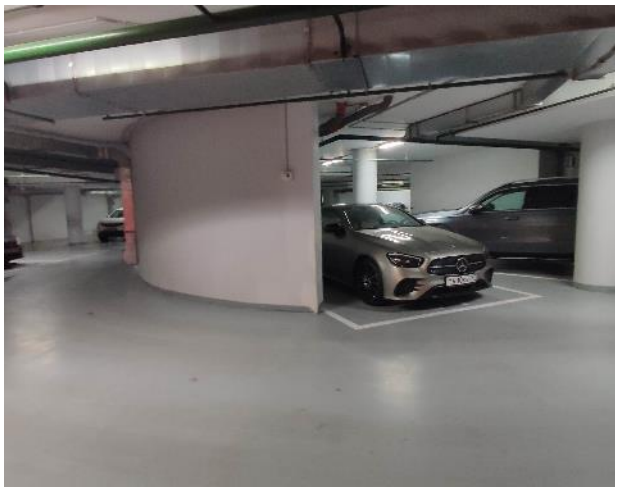


Фото 107. Внутренние помещения 1 этаж.

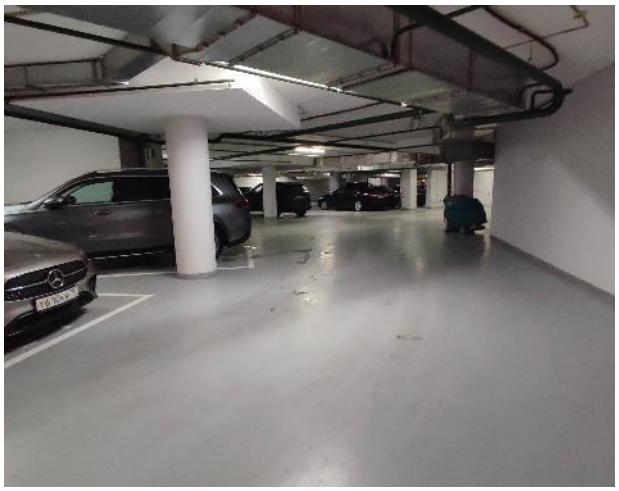


Фото 108. Внутренние помещения 1 этаж.

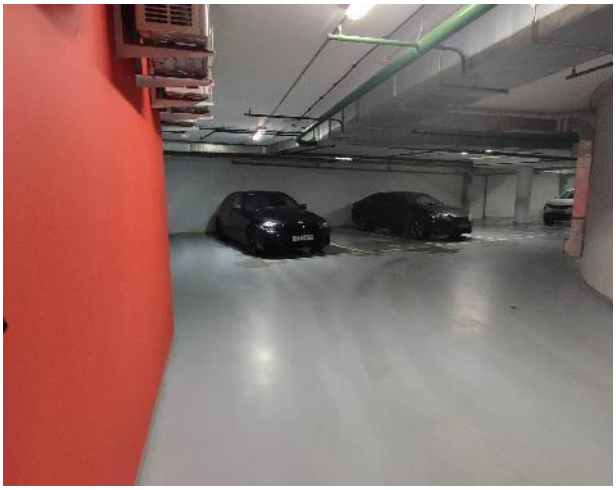


Фото 109. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 110. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 111. Внутренние помещения 1 этаж.



Фото 112. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 113. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 114. Внутренние помещения 14 этаж.

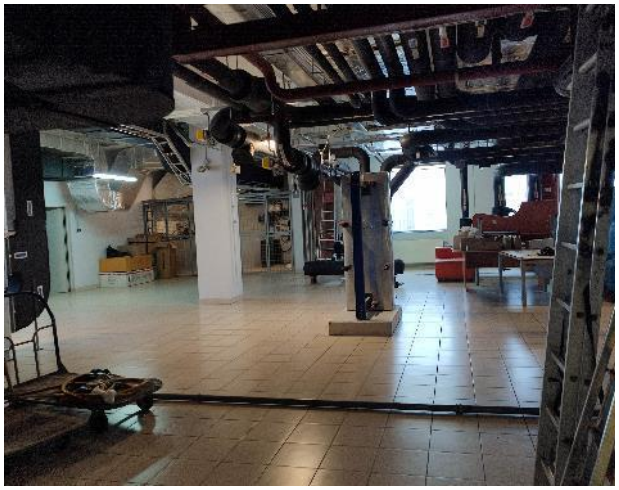


Фото 115. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 116. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 117. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 118. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 119. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 120. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 121. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 122. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 123. Внутренние помещения 14 этаж.

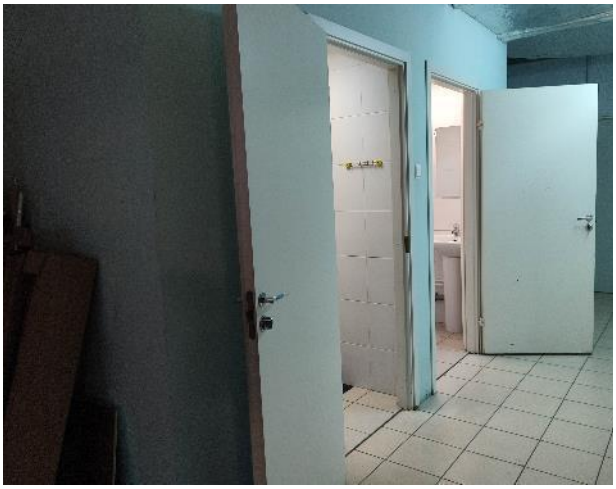


Фото 124. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 125. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 126. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 127. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 128. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 129. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 130. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 131. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 132. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 133. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 134. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 135. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 136. Внутренние помещения 14 этаж.

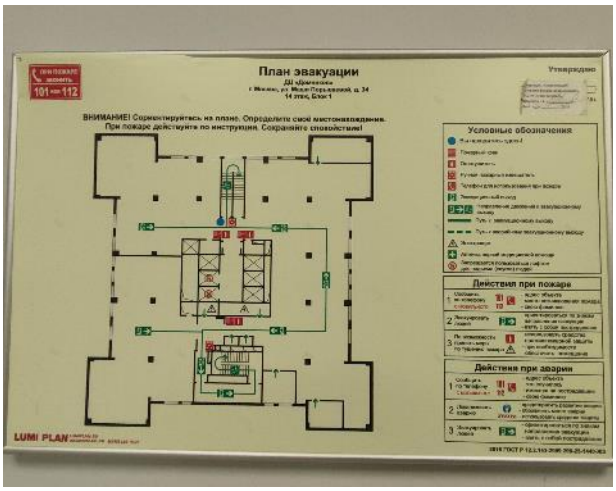


Фото 137. Внутренние помещения 14 этаж.

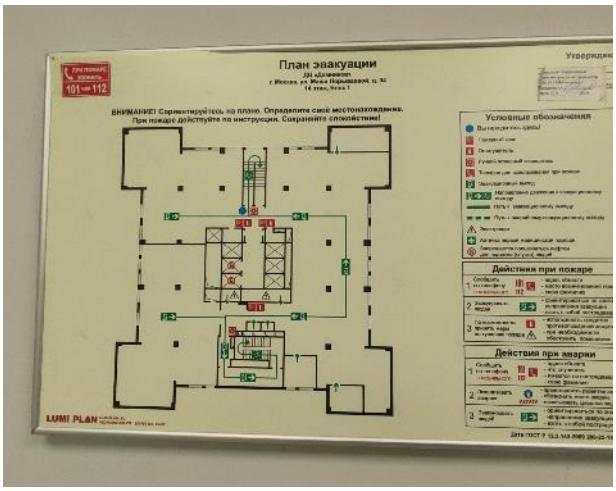


Фото 138. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 139. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 140. Внутренние помещения 14 этаж.

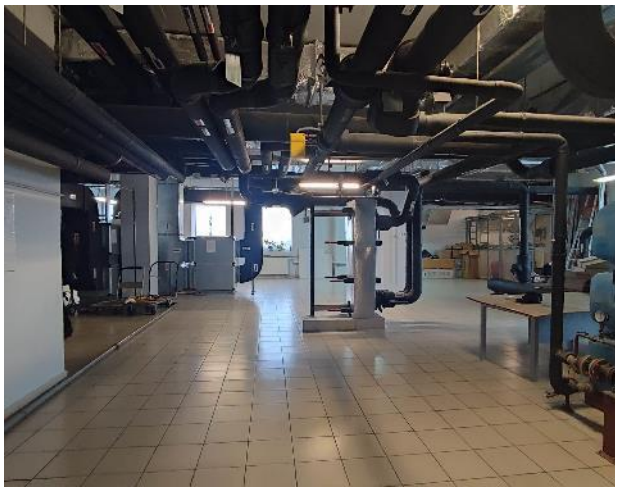


Фото 141. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 142. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 143. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 144. Внутренние помещения 14 этаж.

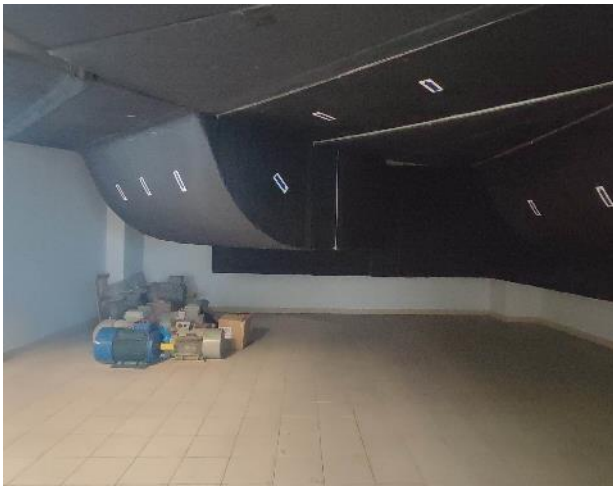


Фото 145. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 146. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 147. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 148. Внутренние помещения 14 этаж.



Фото 149. Внутренние помещения 14 этаж.

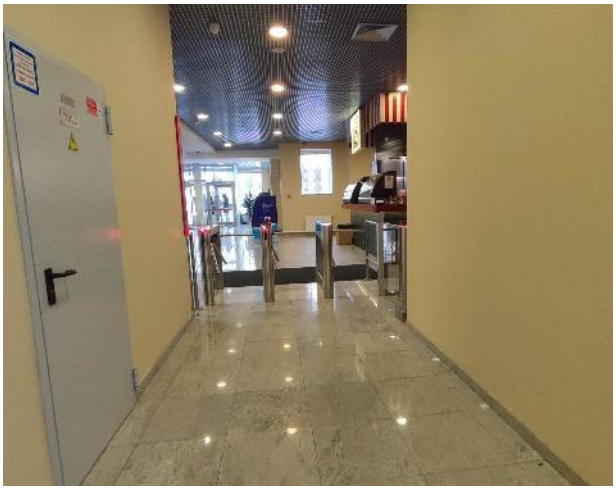


Фото 150. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.

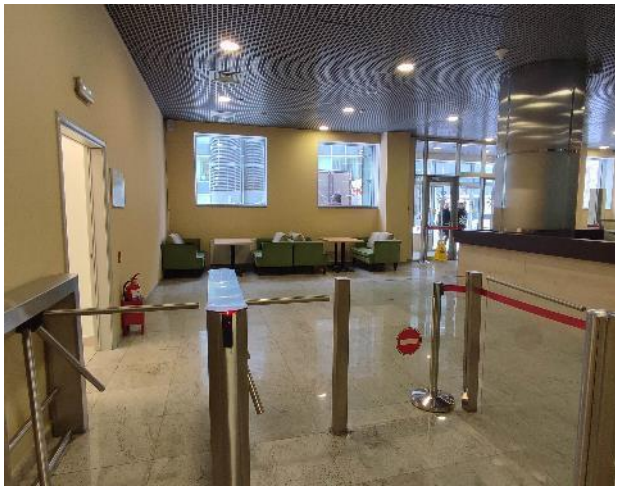


Фото 151. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.

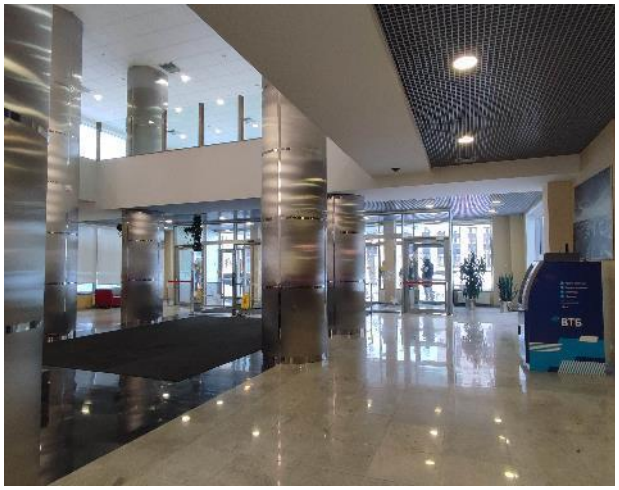


Фото 152. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 153. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.

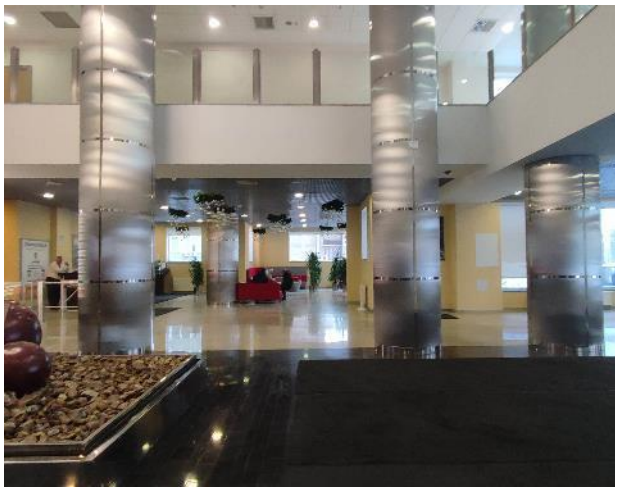


Фото 154. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 155. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.

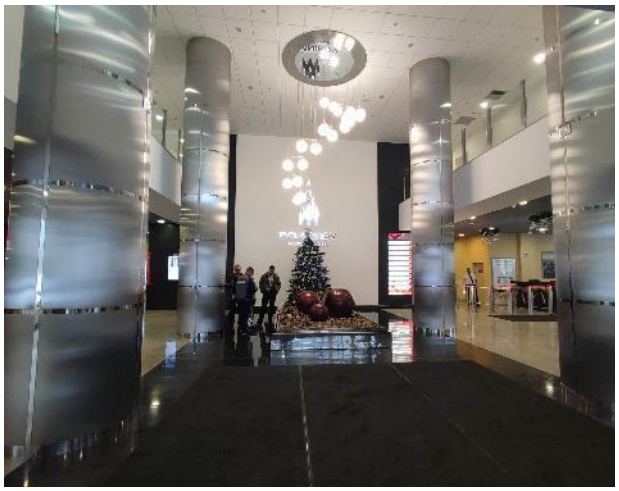


Фото 156. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 157. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 158. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.

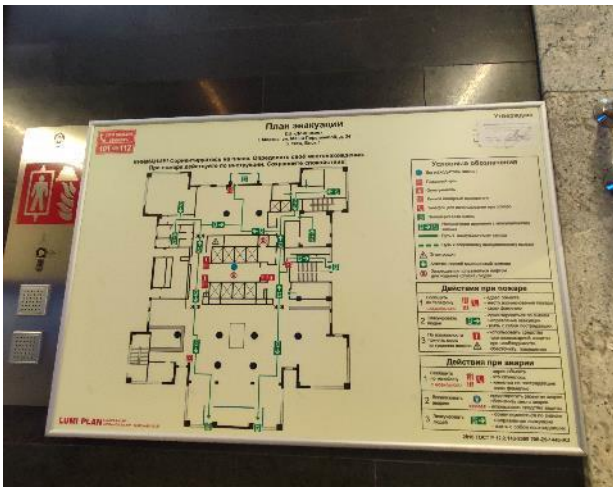


Фото 159. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 160. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.

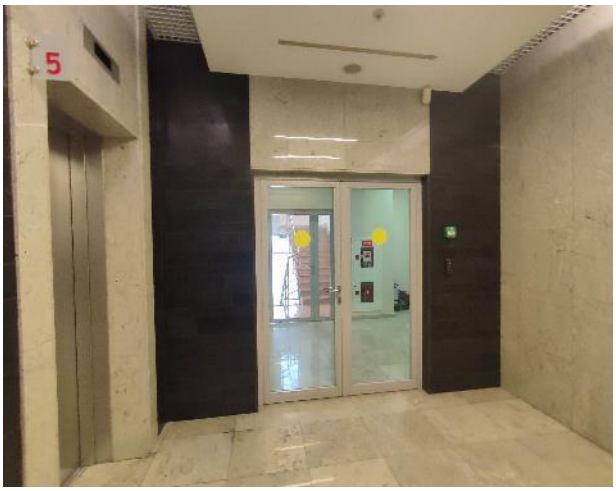


Фото 161. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 162. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 163. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 164. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.

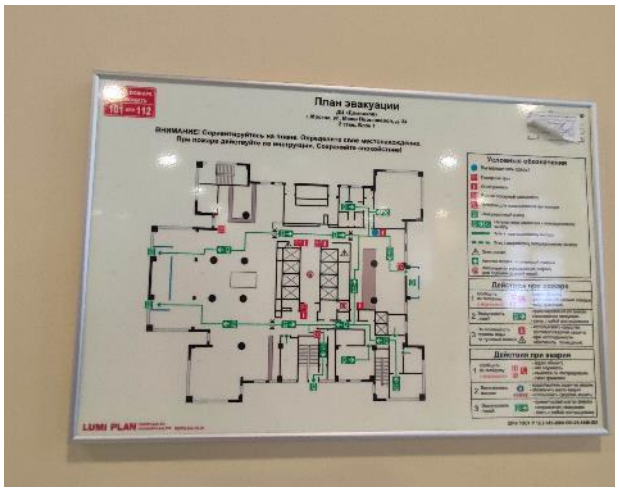


Фото 165. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.

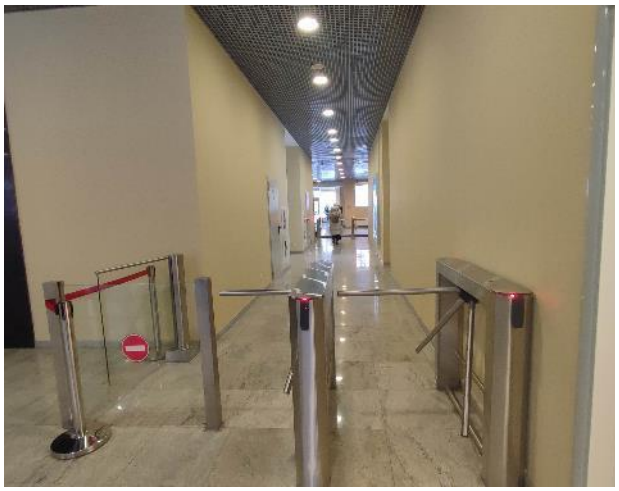


Фото 166. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.

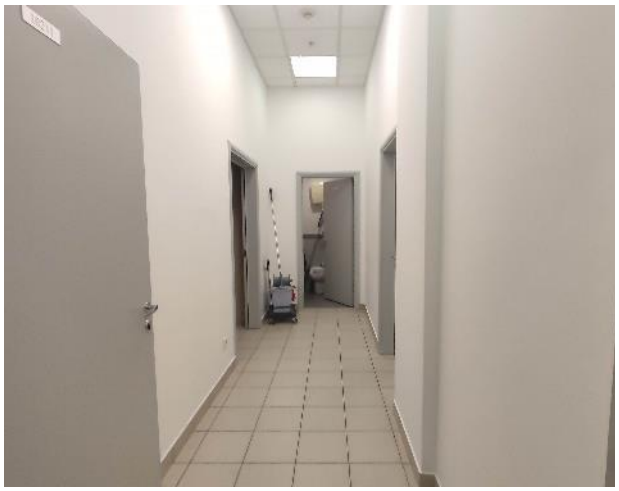


Фото 167. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 168. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 169. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 170. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 171. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 172. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 173. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.



Фото 174. Внутренние помещения 2 этаж и внутренний двор.

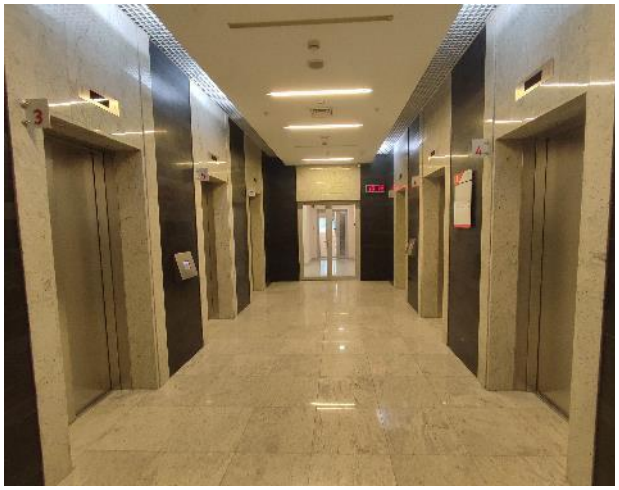


Фото 175. Внутренние помещения 3 этаж.



Фото 176. Внутренние помещения 3 этаж.

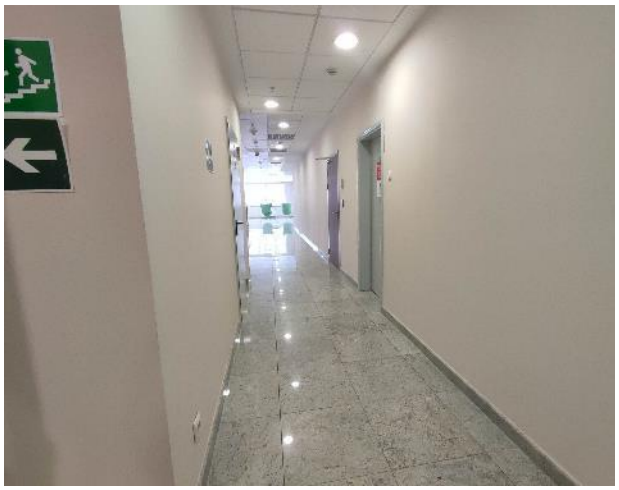


Фото 177. Внутренние помещения 3 этаж.



Фото 178. Внутренние помещения 3 этаж.



Фото 179. Внутренние помещения 3 этаж.



Фото 180. Внутренние помещения 3 этаж.



Фото 181. Внутренние помещения 3 этаж.



Фото 182. Внутренние помещения 3 этаж.



Фото 183. Внутренние помещения 3 этаж.



Фото 184. Внутренние помещения 3 этаж.

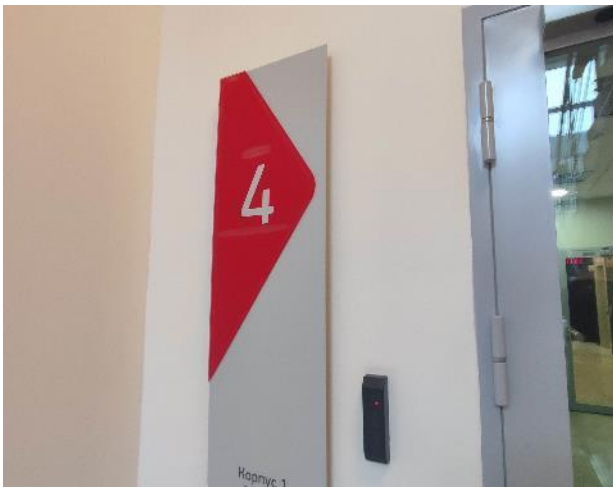


Фото 185. Внутренние помещения 4 этаж.

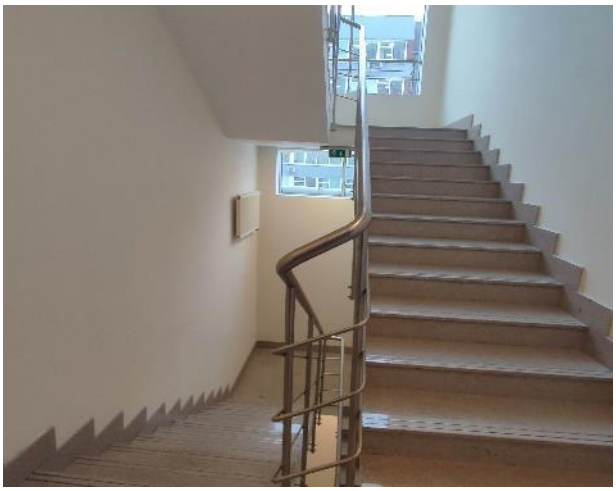


Фото 186. Внутренние помещения 4 этаж.

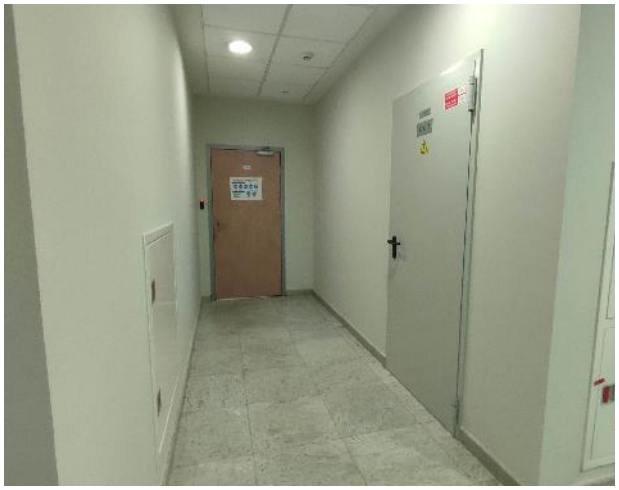


Фото 187. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 188. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 189. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 190. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 191. Внутренние помещения 4 этаж.

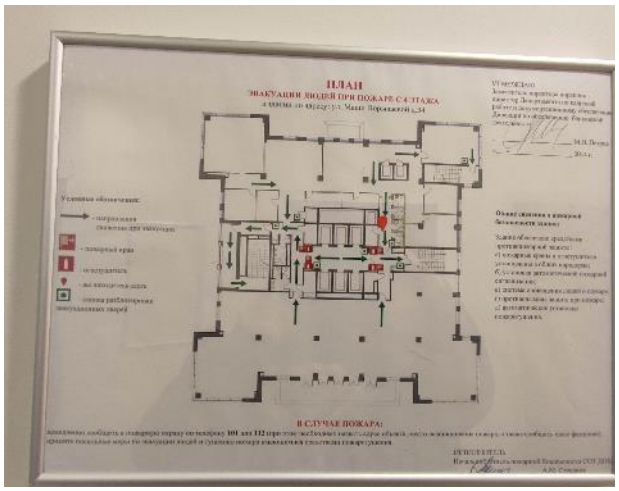


Фото 192. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 193. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 194. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 195. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 196. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 197. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 198. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 199. Внутренние помещения 4 этаж.

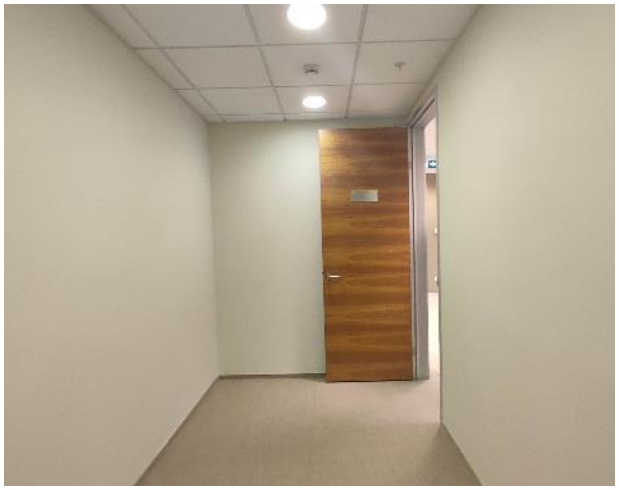


Фото 200. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 201. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 202. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 203. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 204. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 205. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 206. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 207. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 208. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 209. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 210. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 211. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 212. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 213. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 214. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 215. Внутренние помещения 4 этаж.



Фото 216. Вход на 1 этаже.



Фото 217. Вход на 1 этаже.

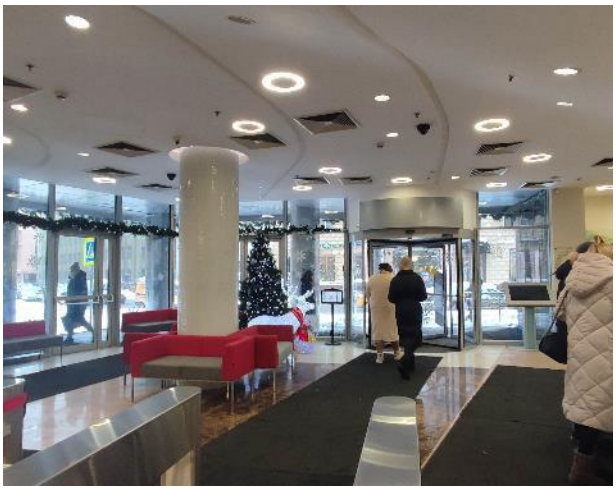


Фото 218. Вход на 1 этаже.



Фото 219. Вход на 1 этаже.

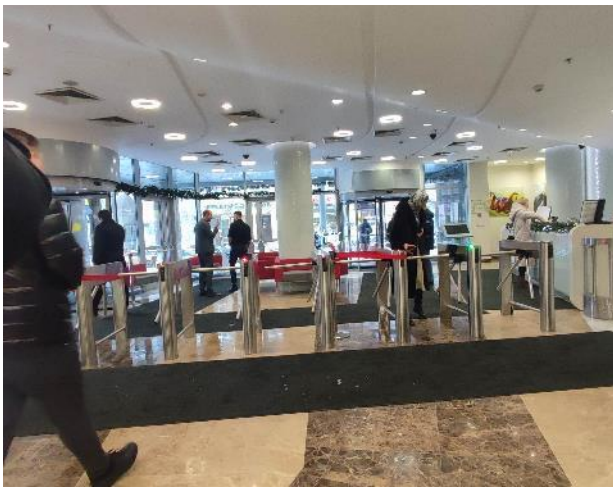


Фото 220. Вход на 1 этаже.



Фото 221. Вход на 1 этаже.



Фото 222. Подъездные пути и фасад.



Фото 223. Подъездные пути и фасад.

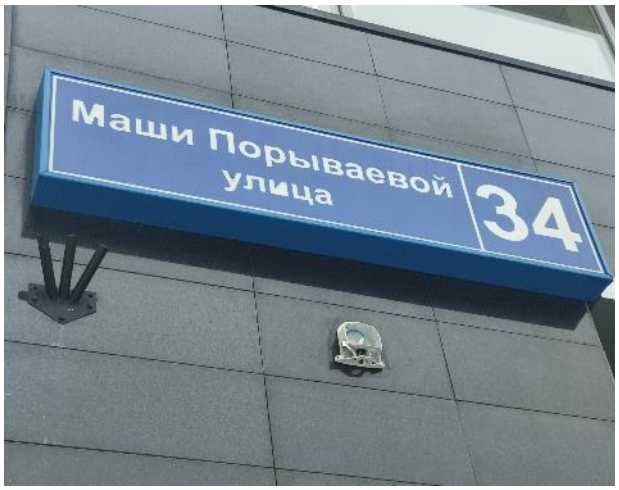


Фото 224. Подъездные пути и фасад.



Фото 225. Подъездные пути и фасад.



Фото 226. Подъездные пути и фасад.



Фото 227. Подъездные пути и фасад.



Фото 228. Подъездные пути и фасад.



Фото 229. Подъездные пути и фасад.



Фото 230. Подъездные пути и фасад.



Фото 231. Подъездные пути и фасад.



Фото 232. Подъездные пути и фасад.



Фото 233. Подъездные пути и фасад.



Фото 234. Подъездные пути и фасад.



Фото 235. Подъездные пути и фасад.



Фото 236. Подъездные пути и фасад.



Фото 237. Подъездные пути и фасад.



Фото 238. Подъездные пути и фасад.



Фото 239. Подъездные пути и фасад.



Фото 240. Подъездные пути и фасад.



Фото 241. Подъездные пути и фасад.



Фото 242. Подъездные пути и фасад.



Фото 243. Подъездные пути и фасад.



Фото 244. Подъездные пути и фасад.



Фото 245. Подъездные пути и фасад.



Фото 246. Подъездные пути и фасад.



Фото 247. Подъездные пути и фасад.



Фото 248. Подъездные пути и фасад.

Источник: результаты осмотра Исполнителя