ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0740/18-14 ОТ 28.11.2025 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. НОВОРЯЗАНСКАЯ, Д. 24, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ", ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА

Заказчик:

Акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Капитальный" (далее также – АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный").

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 АО 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, помещение 1/1, 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 Капитальный" - правила доверительного управления фондом зарегистрированы Службой Банка России по финансовым рынкам 04.02.2014 за №2729.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 8
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 11
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 13
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18
3.1. Общие сведения об объекте оценки 18
3.2. Местоположение объекта оценки 23
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 28
3.4. Классификация недвижимого имущества 32
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 32
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 34
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 36
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 37
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 40
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации 40
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2025 г. 45
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 54
5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2025 г. 56
5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2025 г. 71
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 81
6.1. Основные положения и терминология 81
6.2. Классификация основных средств 84
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 86
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 87
6.5. Этапы проведения оценки 89
6.6. Характеристика подходов к оценке 90
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 96
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 99
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 99
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 100
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода 113
7.4. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки 117
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 136

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 136
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 136
8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода 143
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 145
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 145
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 147
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 152
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 153
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ (ТОМ II)
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775. 2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый № 77:01:0003018:2776. 3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777. 4. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047. 5. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181. 6. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192. 7. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202. 8. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182. 9. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197. 10. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178. 11. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180. 12. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190. 13. Право аренды земельного участка площадью 9 590 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 590.
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 — право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный". Право аренды земельного участка — правомочия арендатора. **Ограничения (обременения) прав:** Доверительное управление, аренда. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №14 от 17.11.2025 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. между АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	28.11.2025 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-СО-0740/18-14
Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	615 000 000 (Шестьсот пятнадцать миллионов) руб.
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении затратного подхода (без учета НДС 20%)	Не применялся
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении сравнительного подхода (без учета НДС 20%)	1 039 968 000 (Один миллиард тридцать девять миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении доходного подхода (без учета НДС 20%)	1 236 426 000 (Один миллиард двести тридцать шесть миллионов четыреста двадцать шесть тысяч) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (округленно) (без учета НДС 20%)[1]	**1 138 197 000 (Один миллиард сто тридцать восемь миллионов сто девяносто семь тысяч) руб.**
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

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

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Правоустанавливающий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
1	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775	1 807,80	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288699631 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:2775	334 682 000
2	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый № 77:01:0003018:2776	1 806,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288704569 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:2776	334 460 000
3	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777	1 804,90	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288705130 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:2777	334 144 000
4	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047	11,70	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288705754 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4047	1 129 000
5	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181	86,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288708850 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4181	8 337 000
6	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192	39,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288718191 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4192	3 801 000
7	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202	77,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288699116 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4202	7 487 000
8	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182	48,50	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288709536 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4182	4 679 000
9	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197	207,30	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288698465 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4197	20 001 000
10	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по	83,10	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288707497 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4178	8 018 000

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Правоустанавливающий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
	адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178		Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"			
11	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180	11,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288707918 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4180	1 119 000
12	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190	151,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288710363 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4190	14 607 000
13	Право аренды земельного участка площадью 9 590 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 590	9 562,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288718616 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:100	65 733 000
Итого:						**1 138 197 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775. 2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый № 77:01:0003018:2776. 3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777. 4. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047. 5. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181. 6. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192. 7. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202. 8. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182. 9. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197. 10. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178. 11. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180. 12. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190. 13. Право аренды земельного участка площадью 9 590 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 590.
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 — право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный".

	Право аренды земельного участка — правомочия арендатора. **Ограничения (обременения) прав:** Доверительное управление, аренда. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года "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"
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	Предпосылки стоимости:
Основания для установления предпосылок 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 — 28.11.2025 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	28.11.2025 г.
Специальные допущения	1. В соответствии с выписками из ЕГРН на помещения, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. Оценка справедливой

[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".

	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. Исполнитель 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. Исполнитель 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 Исполнителю Заказчиком, являются достоверными, и Исполнитель не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Исполнителем не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо 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 Исполнитель 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. 9. Исполнитель обязуется предоставить заказчику информационное письмо с подтверждением размещения Оценщиком, осуществившим оценку Объекта оценки, данных Отчета на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит Оценщик, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня размещения такой информации. Информационное письмо предоставляется один раз в квартал по всем Отчетам выпущенных оценочной компанией для заказчика в предыдущем квартале.
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Ни заказчик, ни исполнитель, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку.
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа Исполнителя, который должен быть передан Исполнителем Заказчику с использованием средств

	криптографической защиты информации (СКЗИ) программного комплекса СКБ "Контур" система "Диадок". В случае передачи Заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.
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 28.11.2025 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, Новинский бульвар, дом 31, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
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: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50024/24 от 16.12.2024 г. Срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма по страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 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	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53, включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика выдан АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50022/24 от 16.12.2024 г.

	Срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 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 №044534–1 от 04.10.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости" Действует до 04.10.2027 г. включительно
Стаж работы в оценочной деятельности	17 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 17 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	АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" ОГРН 1057749282810, дата присвоения ОГРН: 29.11.2005 г., ИНН 7722563196, КПП 770901001
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1 Почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1

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,
Старший менеджер,
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. 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.
3. В расчетах использовано значение безрисковой ставки по состоянию на дату максимально близкую к дате проведения оценки 21.11.2025 г.: 13,6200%[3]. Исполнитель исходит из допущения, что с 21.11.2025 г. по 28.11.2025 г. (дата оценки) данный показатель существенно не изменился и не может оказать влияние на величину справедливой стоимости объекта оценки.
4. 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.
5. 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 справедливой стоимости.

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

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

6. 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.
7. 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.
8. 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 земельного участка, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемом земельном участке или под ним.
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. Осмотр оцениваемых объектов был произведен представителем Исполнителя 21.11.2025 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 (28.11.2025 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.
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. В соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, на дату оценки оцениваемые помещения имеют обременение в виде доверительного управления в пользу АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" (ИНН: 7722563196). В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.
19. На оцениваемые помещения 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 3.5). Определение справедливой стоимости проводилось с учетом данного обременения.
20. По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным 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 3.5).
21. 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.
22. 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.
23. В рамках настоящего Отчета Исполнителем предоставлялись копии информационных выписок из ЕГРН от 28.11.2024 г. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость оцениваемых объектов определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость объекта оценки.
24. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу их различий в составе передаваемых прав, площади и характеристиках местоположения. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I–VI и №7), не предусматривает ограничений по

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

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 различий в общей площади и характеристиках местоположения. 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 №14 от 17.11.2025 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г., заключенным между АО "НЭО Центр" и АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" объектом оценки являются:

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый № 77:01:0003018:2776.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190.
- Право аренды земельного участка площадью 9 590 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 590.

Общие сведения об оцениваемых помещениях и земельном участке представлены в таблицах ниже.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом земельном участке

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24 ЦАО, р-н Басманный м. "Комсомольская"
Площадь земельного участка, кв. м	9 562,00
Площадь земельного участка, соток	95,62
Площадь земельного участка, га	0,9562
Общее описание объекта	Земельный участок площадью 95,62 сот. многоугольной изрезанной неправильной формы, предназначенный для объектов общественно-делового значения, на правах долгосрочной аренды, доля в праве: 1 756,68/9 562
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Доля в праве	1 756,68/9 562
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-056734 от 28.05.2021 г. Соглашение о вступлении №М-01-056734 от 05.07.2021 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9); объекты размещения складских предприятий (1.2.9); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7)
Функциональная зона	Многофункциональные общественные зоны
Существующие ограничения (обременения) права	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0003018:100
Кадастровая стоимость, руб.[5]	872 897 099,06
Кадастровая стоимость, руб./сот	9 128 813,00
Текущее использование объекта недвижимости	Размещение офисного здания
Границы земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание (данные Публичной кадастровой карты (https://nspd.gov.ru))	

Источник: данные Заказчика и правоустанавливающих документов

[5] По данным сайта Росреестр (https://rosreestr.gov.ru/) на 01.01.2024 г.

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых помещениях

№ п/п	Вид объекта	Номер помещения	Адрес объекта	Кадастровый номер	Правоудостоверяющие документы	Правоустанавливающие документы	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб. (без учета НДС)	Текущее использование	Этаж расположения	Площадь объекта, кв. м	Кол-во м/м, шт.
1	Нежилое помещение	пом. II	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2775	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288720392 от 28.11.2024 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	190 176 313,53	административное	Этаж №2	1 807,80	—
2	Нежилое помещение	пом. II	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2776	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288699631 от 28.11.2024 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	190 050 408,02	административное	Этаж №3	1 806,60	—
3	Нежилое помещение	пом. II	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2777	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288704569 от 28.11.2024 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	189 870 794,56	административное	Этаж №4	1 804,90	—
4	Нежилое помещение	этаж 1: пом. I ком. 2	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4047	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288705130 от 28.11.2024 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	1 230 880,46	бытовое	Этаж №1	11,70	—
5	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 280, 282, 284, 286, 287, 288	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4181	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288705754 от 28.11.2024 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	4 852 204,72	машино-место	Подвал №0	86,40	6
6	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 198, 200, 202	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4192	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288708850 от 28.11.2024 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	2 426 542,59	машино-место	Подвал №0	39,40	3
7	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4202	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288718191 от 28.11.2024 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	6 469 606,30	машино-место	Подвал №0	77,60	8
8	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 156, 160, 163, 168, 170	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4182	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288699116 от 28.11.2024 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	4 043 944,17	машино-место	Подвал №0	48,50	5
9	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4197	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288709536 от 28.11.2024 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	11 321 811,02	машино-место	Подвал №0	207,30	14
10	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 155, 159, 162, 165, 166, 167	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4178	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288698465 от 28.11.2024 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	4 852 204,72	машино-место	Подвал №0	83,10	6
11	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 150	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4180	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288707497 от 28.11.2024 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	809 141,02	машино-место	Подвал №0	11,60	1

№ п/п	Вид объекта	Номер помещения	Адрес объекта	Кадастровый номер	Правоудостоверяющие документы	Правоустанавливающие документы	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб. (без учета НДС)	Текущее использование	Этаж расположения	Площадь объекта, кв. м	Кол-во м/м, шт.
12	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4190	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288707918 от 28.11.2024 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	8 896 148,89	машино-место	Подвал №0	151,40	11
	ИТОГО						**615 000 000,00**			**9 355,40**	**54**

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых помещениях (окончание)

№ п/п	Вид объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Правообладатель объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.	Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) права (Росреестр)
1	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2775	1 807,80	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	272 711 529,14	Доверительное управление, аренда	№77:01:0003018:2775–77/011/2019–8 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление) №77-77-11/001/2014-117 от 27.02.2014 г. (Аренда)
2	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2776	1 806,60	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	272 541 363,55	Доверительное управление, аренда	№77:01:0003018:2776-77/011/2019-9 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление) №77-77-11/001/2014-117 от 27.02.2014 г. (Аренда)
3	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2777	1 804,90	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	272 300 281,48	Доверительное управление, аренда	№77:01:0003018:2777-77/011/2019-9 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление) №77-77-11/001/2014-117 от 27.02.2014 г. (Аренда)
4	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4047	11,70	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	2 388 254,66	Доверительное управление	№77:01:0003018:4047-77/011/2019-6 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
5	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4181	86,40	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	10 480 503,17	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) №77:01:0003018:4181-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
6	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4192	39,40	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	5 009 867,60	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) №77:01:0003018:4192-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)

№ п/п	Вид объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Правообладатель объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.	Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) права (Росреестр)
7	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4202	77,60	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	9 473 911,62	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) №77:01:0003018:4202-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
8	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4182	48,50	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	6 090 555,31	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) №77:01:0003018:4182-77/011/2019-4 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
9	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4197	207,30	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	23 859 531,40	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) №77:01:0003018:4197-77/011/2019-4 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
10	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4178	83,10	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	10 103 787,46	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) №77:01:0003018:4178-77/011/2019-4 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
11	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4180	11,60	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	1 587 271,62	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) №77:01:0003018:4180-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
12	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4190	151,40	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	17 757 307,82	Доверительное управление, аренда	№77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) №77:01:0003018:4190-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
	ИТОГО			**9 355,40**			**904 304 164,83**		

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены в Басманном районе Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Краткая характеристика Центрального административного округа[6]

Центральный административный округ является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население — около 774 тыс. человек. Всего ЦАО состоит 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).

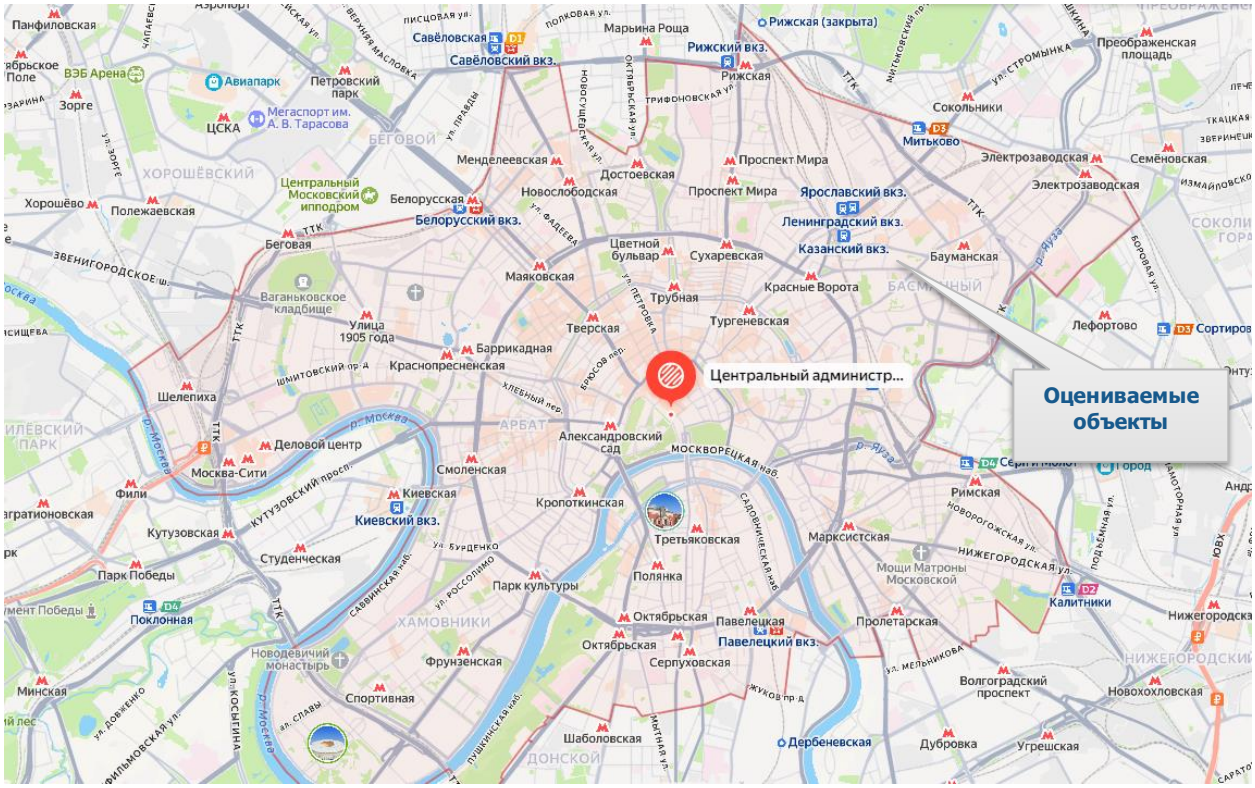
Центральный административный округ — узел транспортных коммуникаций города. Основные транспортные магистрали: ул. Тверская и 1-я Тверская-Ямская, Охотный ряд, Новый Арбат, а также Сущевский вал, ул. Новослободская, часть Комсомольского и Ленинского просп., Бульварное и Садовое кольцо. По территории ЦАО 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.

[6] URL: https://ru.wikipedia.org/; http://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html; http://street-moscow.ru/czentralnyj-okrug.html; http://cao.mos.ru/about/history/

Рисунок 3.1. Карта Центрального административного округа



Источник: http://maps.yandex.ru

Краткая характеристика Басманного района[7]

Басманный район — входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Расположен в северо-восточной части Центрального административного округа. Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. На территории района протекает река Яуза и ее притоки — Ольховка, Чечера и Черногрязка.

Численность проживающего здесь населения составляет 111 289 человек (на 01.01.2024 г.). Площадь территории района составляет 816 га. На территории Басманного района расположены четырнадцать станций метро, а также Курский вокзал и платформа Электрозаводская Казанского направления.

Территория Басманного района имеет много архитектурных памятников истории, из них можно выделить такие: Иоанно-Предтеченский монастырь, Храм Покрова Пресвятой Богородицы в Красном селе, Московская хоральная синагога, Лефортовский дворец, Гараж на Новорязанской улице, Московский государственный технический университет имени Н.Э. Баумана, Храм Николая Чудотворца в Покровском, Церковь Покрова Пресвятой Богородицы в Рубцове, дом Анны Монс и т. д.

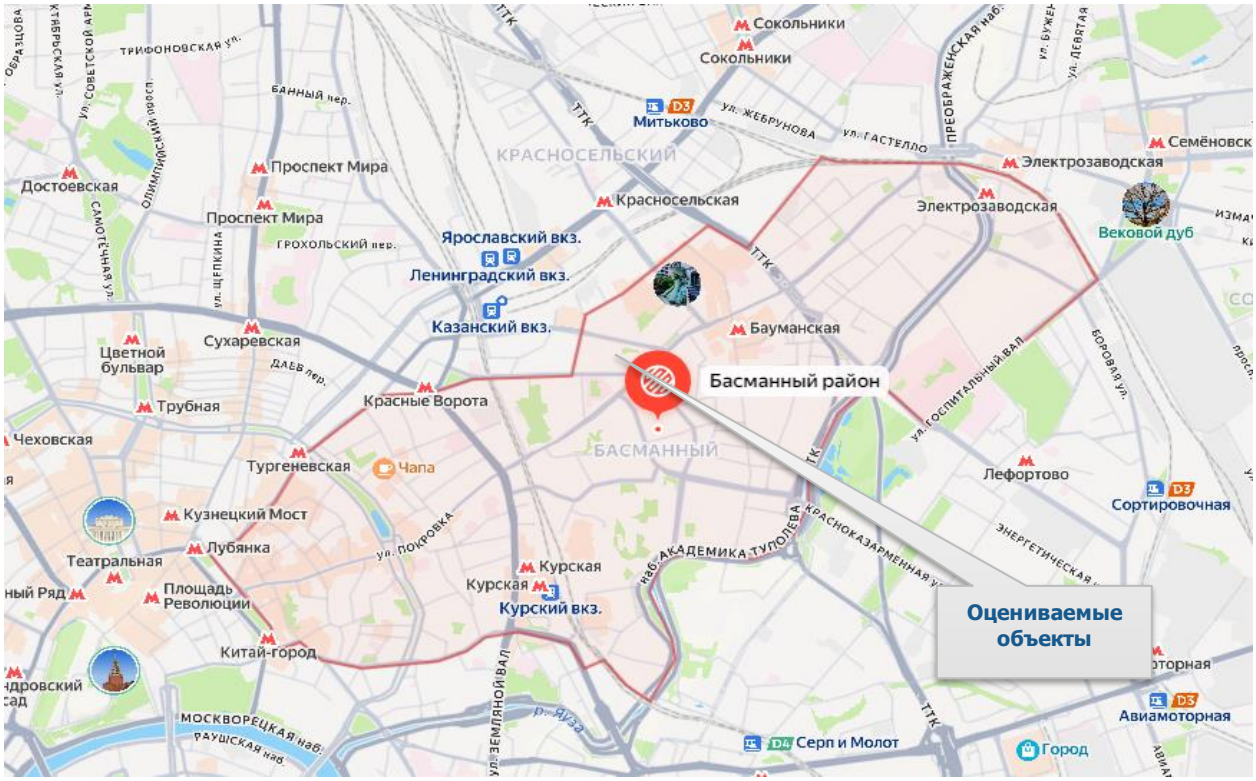
Главным источником загрязнений Басманного района являются выхлопы автомобильного транспорта, поскольку крупные промышленные предприятия, находящиеся на территории района, в свое время были вынесены за пределы города, а оставшиеся уже не представляют угрозу для экологии, так как являются историческими памятниками, как Московский газовый завод.

Общая площадь зеленых насаждений Басманного района составляет почти 75 га: это Покровский бульвар, Чистопрудный бульвар, Сад имени Н. Э. Баумана, Милютинский сад, Усадьба Разумовского на Яузе, Морозовский сад, а также сады Первого военного госпиталя, где сейчас находится Главный военный клинический госпиталь имени Н. Н. Бурденко.

[7] https://ru.wikipedia.org/wiki/Басманный_район; http://mosopen.ru/region/basmannyj; http://street.mostop.ru/czentralnyj-okrug/basmannyj-rajon.html; https://www.moscowmap.ru/okruga/cao/basmanny.html; https://cao.mos.ru/areas-cao/basmanny/

На территории района Басманный располагаются средние общеобразовательные школы, детские сады. Система здравоохранения в Басманном районе представлена городской поликлиникой №160, поликлиникой московской железной дороги на станции Москва-Курская, поликлиникой ГУП РАМН, поликлиникой РАН №1, поликлиникой №75 министерства обороны РФ, центральной поликлиникой Федеральной службы РФ по контролю за оборотом наркотиков, городской поликлиникой №129, №46, №5, детской городской поликлиникой №117, №34, стоматологической поликлиникой №53.

Рисунок 3.2. Карта Басманного района



Источник: http://maps.yandex.ru

Характеристики местоположения оцениваемых объектов приведены в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение оцениваемых объектов 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. Новорязанская, д. 24
	ЦАО, р-н Басманный
	м. "Комсомольская"
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком[8]
Линия домов	1-я линия второстепенной улицы[9]

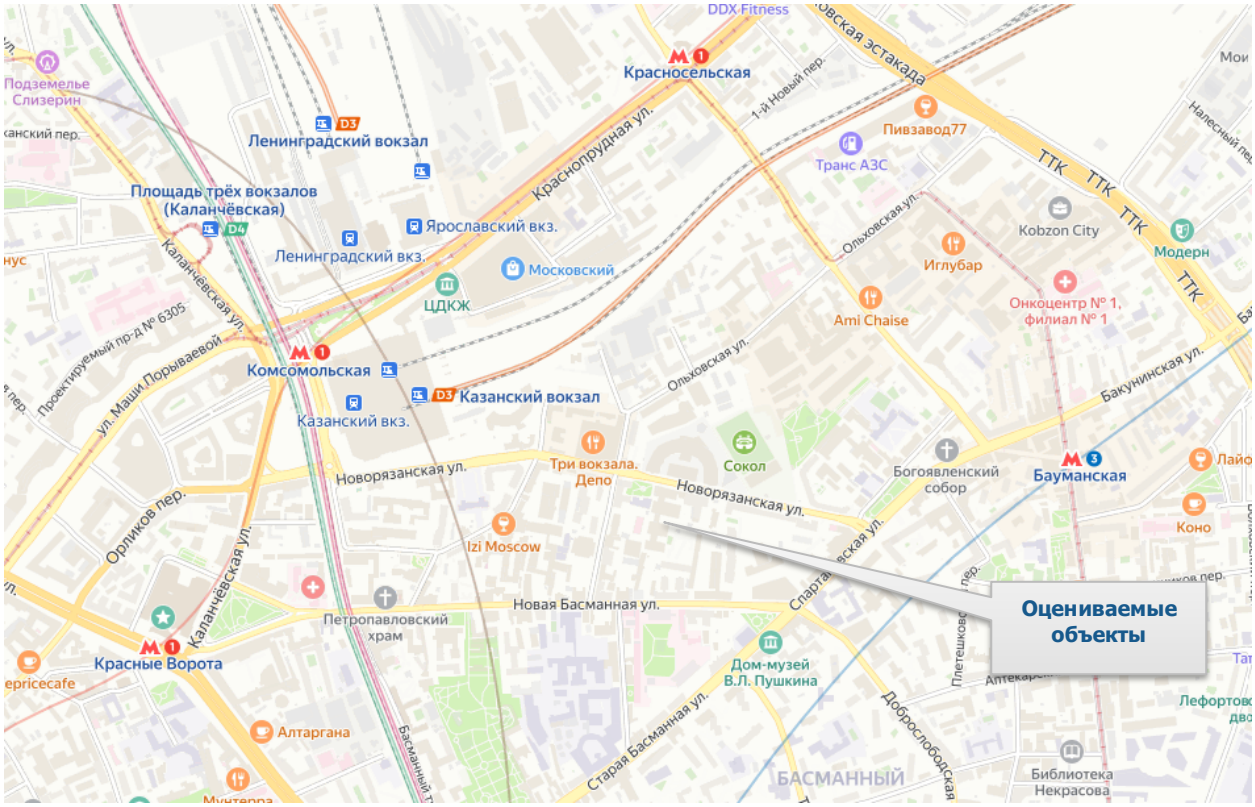
[8] Ближайшие выходы из метро №13 и №14 станции метро "Комсомольская", расстояние от которых, согласно Яндекс-картам (https://yandex.ru/maps), до оцениваемого объекта составляет 6 минут, по данным Московского метрополитена (https://mosmetro.ru/passengers/information/stations/12) работают только на вход и на переход. Ближайшие входы №3, №11, №12, работающие как на вход, так и на выход, расположенные вне Казанского вокзала, находятся в 10 минутах ходьбы от оцениваемого объекта, и соответственно удаленность от метро попадает во временной диапазон от 10 до 15 минут. Расстояние от оцениваемого объекта до станции "Бауманская" также соответствует временному диапазону от 10 до 15 минут.

[9] Улица Новорязанская относится к улицам и дорогам местного значения (второстепенная улица), поскольку не имеет прямых выездов на магистральные улицы (Краснопрудная ул., ТТК), одно-двухполосное движение в каждом направлении, пешеходные переходы через проезжую часть без светофорного регулирования.

Наименование	Характеристика
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Форма участка, рельеф	Форма участка неправильная многоугольная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: близость к основным транспортным магистралям — Садовое кольцо (1 700 м); 10 минут пешком до станции м. "Комсомольская"; 3 мин. пешком до остановки общественного транспорта "Спартаковская улица" и 4 мин. пешком до остановки общественного транспорта "Рязанское депо"; удобный подъезд и транспортное сообщение.
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки, точечная
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 высоким уровнем спроса на офисные здания и помещения
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

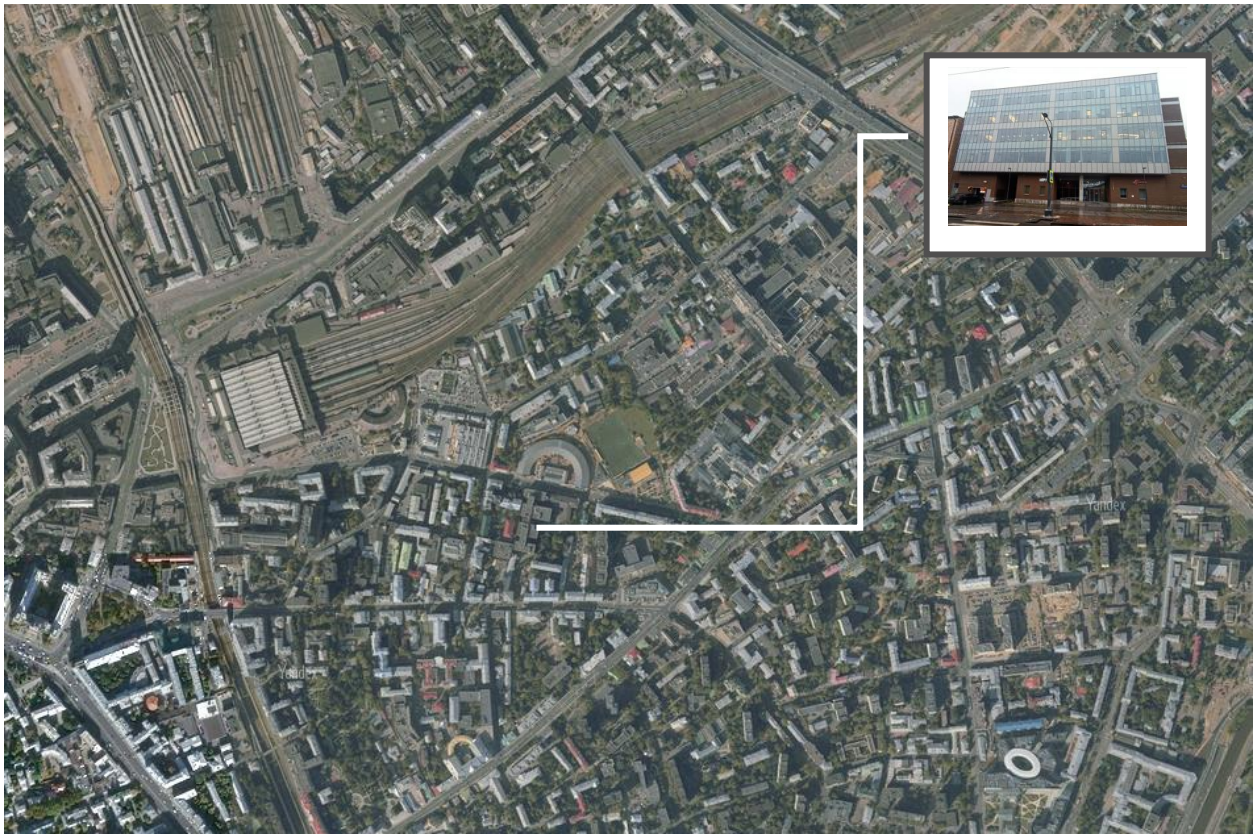
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.3. Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы



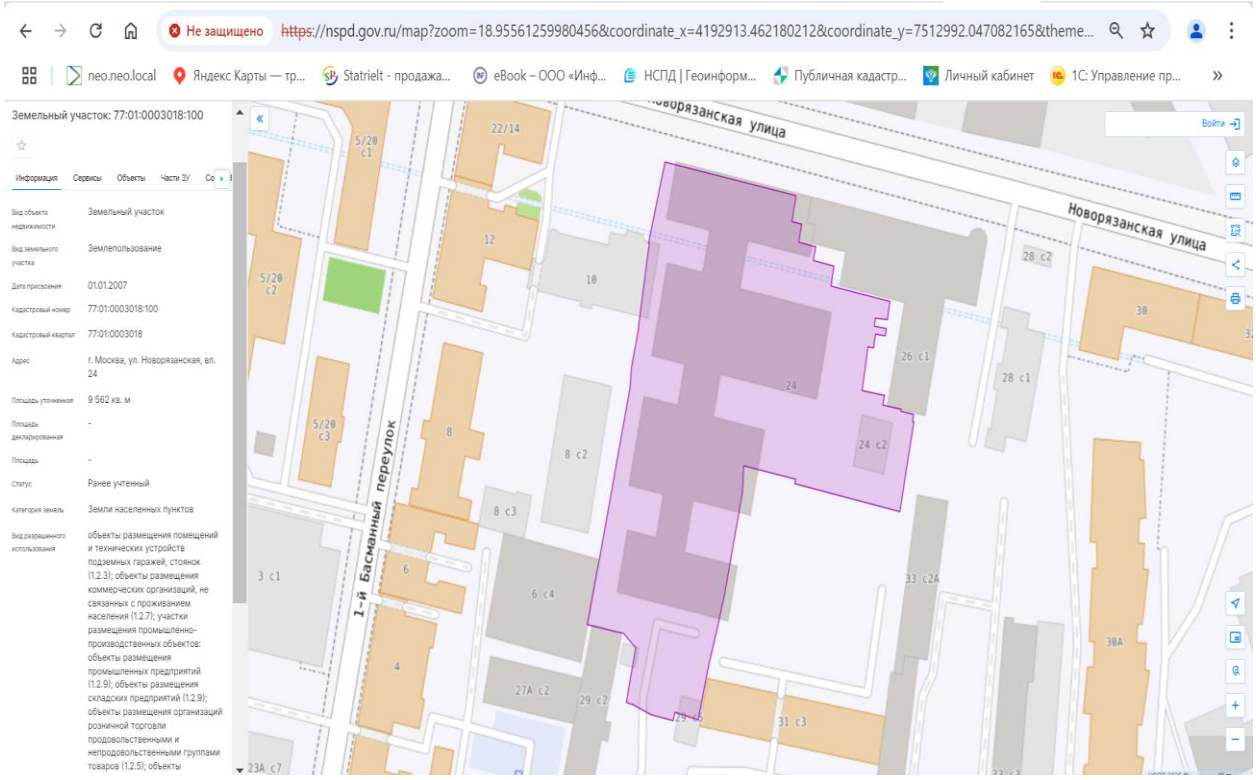
Источник: http://maps.yandex.ru

Рисунок 3.4. Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы (вид со спутника)



Источник: http://maps.yandex.ru

Рисунок 3.5. Местоположение оцениваемого земельного участка на кадастровой карте



Источник: https://nspd.gov.ru/map?

Локальное местоположение

Оцениваемые объекты расположены по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 в Басманном районе Центрального административного округа. Вход в здание осуществляется со стороны улицы Новорязанская (второстепенная улица). Подъездные пути обеспечивают круглогодичный проезд к объекту оценки. В пешей доступности расположены остановки общественного транспорта "Спартаковская улица" и "Рязанское депо". Также, в пешей доступности (10 минут пешком) расположена м. "Комсомольская"[10]. Инфраструктура района расположения оцениваемых объектов развитая.

Выводы из анализа характеристик оцениваемых объектов

Местоположение оцениваемых объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов недвижимого имущества и не снижает их стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества местоположения оцениваемых объектов:

- близость к основным транспортным магистралям;
- шаговая доступность к остановкам общественного наземного транспорта и станциям метро;
- удобный подъезд и транспортное сообщение.

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копии выписок из ЕГРН на оцениваемые нежилые помещения (реквизиты представлены в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.2);
- копию договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М- 01–056734 от 28.05.2021 г. и соглашения о вступлении №М-01-056734 от 05.07.2021 г. к нему;
- копии технической документации на оцениваемые помещения с экспликациями и поэтажными планами;
- справку о балансовой (первоначальной) стоимости объектов недвижимого имущества, б/н от 28.11.2025 г.;
- информационное письмо б/н от 28.11.2025 г. с перечнем арендуемых помещений с указанием ставок аренды и величины расходов на содержание 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

[10] Ближайшие выходы из метро №13 и №14 станции метро "Комсомольская", расстояние от которых, согласно Яндекс-картам (https://yandex.ru/maps), до оцениваемого объекта составляет 6 минут, по данным Московского метрополитена (https://mosmetro.ru/passengers/information/stations/12) работают только на вход и на переход. Ближайшие входы №3, №11, №12, работающие как на вход, так и на выход, расположенные вне Казанского вокзала, находятся в 10 минутах ходьбы от оцениваемого объекта, и соответственно удаленность от метро попадает во временной диапазон от 10 до 15 минут. Расстояние от оцениваемого объекта до станции "Бауманская" также соответствует временному диапазону от 10 до 15 минут.

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.

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 оцениваемые помещения зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъект права: собственниками оцениваемых помещений являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

На оцениваемый земельный участок зарегистрировано право долгосрочной аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. Доля в праве на земельный участок составляет 1 756,68/9 562. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Допущение 1. В соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, на дату оценки оцениваемые помещения имеют обременение в виде доверительного управления в пользу АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" (ИНН:7722563196). В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.

Допущение 2. По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным 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 3.5).

Заказчиком были предоставлены информационные данные о величине дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы[11], арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного типа объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Оцениваемые нежилые помещения расположены в Басманном районе Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

На основании данных технической документации и произведенного визуального осмотра оцениваемых помещений Исполнителем сделан вывод о том, что в помещениях выполнен улучшенный ремонт. Внешний вид здания, в котором расположены оцениваемые помещения, и состояние отделки оцениваемых помещений представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.8). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых помещений и здания, в котором они расположены, приведены в таблице ниже (Таблица 3.4).

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

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемых помещений

Наименование	Значение
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание офисного назначения
Текущее использование	Согласно назначению
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком
Год постройки	2011
Срок полезной службы, лет	55
Год проведения капитального ремонта	Нет данных
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь бизнес-центра, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	33 499,00
Строительный объем, куб. м	144 520,00
Площадь застройки, кв. м	2 653,80
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	6 136,30
Арендопригодная, кв. м	6 136,30
Класс конструктивных систем	КС-4
Этажность	7 этажей, кроме того, подземный паркинг
Расположение входной группы	Основной вход с ул. Новорязанская
Наличие витринного остекления	Отсутствует
Конструктивные характеристики объекта оценки	
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетон
Перегородки	Гипсокартнные, кирпичные
Фундамент	Монолитная железобетонная плита
Материал перекрытия	Железобетонные
Материал крыши	Плоская с рулонной гидроизоляцией/ скатная, с покрытием титано-цинковым листом
Полы	Цементная металахская плитка
Проемы	Оконные - алюминиевые с однокамерными стеклопакетами, дверные - заводского изготовления
Отделочные работы	Наружная отделка - кирпич, витражная алюминиевая система, цоколь и крыльца - гранит; внутренняя отделка - цементная метлахская плитка
Разные работы	Лестницы железобетонные, отмостка
Общее техническое состояние	Нет данных
Физический износ по БТИ	Нет данных
Объемно-планировочные решения объекта оценки	
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	6 136,30
Расположение помещений в здании	Этаж №1, 2, 3, 4, Подвал №0
Планировка этажа	Свободная
Высота потолка, м	3,34 м - 4,14 м
Внутренняя отделка	Улучшенная
Функциональное использование площадей объекта оценки	
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	5 419,30
– площадь бытовых помещений, кв. м	11,70
– площадь машино-мест, кв. м	705,30
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Подземный паркинг
Внутреннее инженерное оборудование	

Наименование	Значение
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Радио	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: копии предоставленных Заказчиком документов, визуального осмотра Исполнителя

Общие сведения об оцениваемых помещениях приведены в табл. выше (Таблица 3.2).

Инженерное обеспечение

Оцениваемые объекты обеспечены всеми необходимыми коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, центральное отопление, вентиляция, телефоны, пожарная сигнализация. Все коммуникации находятся в рабочем состоянии. Договоры на предоставление коммунальных услуг не предоставлены Заказчиком.

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

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость не выявлены.

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

На основании предоставленной Заказчиком информации оцениваемые помещения сданы в долгосрочную аренду.

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.

Исполнителю было предоставлены данные о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. Величина дохода, согласно данным, предоставленным Заказчиком, приведена в таблице ниже (Таблица 3.5). Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости г. Москвы[12], арендная ставка по договорам аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом данной информации. Общая информация из договоров аренды представлена в таблице ниже.

Примечание. Договоры аренды не приведены в Отчете в полном объеме согласно п. 20 Раздела 2 "Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки". Учитывая соответствие финансовых условий договоров аренды рыночным значениям (выводы представлены в п. 5.4 Отчета), а также длительный срок заключения договоров аренды (15 лет), Исполнитель приходит к выводу об отсутствии оснований для расторжения договоров, а также отсутствии существенного влияния условий договоров на итоговую справедливую стоимость объектов в ту или иную сторону.

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

Таблица 3.5. Реестр арендаторов

№ п/п	Адрес	Этаж	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Ставка АП договора руб./кв. м (м/м)/год (без НДС) на период 28.11.2025-27.11.2026 г., с учетом эксплуатационных платежей	ВЫРУЧКА за период 28.11.2025-27.11.2026 г., руб./год с учетом эксплуатационных расходов (без НДС)
2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	2, 3, 4 этажи	5 419,3	35 807,01	194 048 932
		Подвал	717,0	247 778,14	13 380 020

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.2 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.

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 здания (строения) 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 оцениваемые объекты относятся к следующему сегменту: офисные помещения, расположенные в административном здании 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";
- 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:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - X_в) \times V_{MS} + (Н_{окос} - X_в) \times V_{окос},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$X_в$ — 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";

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

Особенность земельных участков в том, что их потребительские свойства с течением времени не изменяются. В связи с этим, законодательством устанавливается, что земельные участки не подлежат амортизации.

"За некоторыми исключениями, такими, как карьеры и площадки, отводимые под участки под отходы, земельные участки имеют неограниченный срок полезного использования и, соответственно, не амортизируются" (п. 58 Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н).

Таким образом, земельный участок не подлежит амортизации, поэтому он не относится к амортизационным группам.

В рамках настоящего Отчета оценке подлежат также нежилые помещения, расположенные в административном здании.

Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые объекты, представлено в таблице ниже.

Таблица 3.6. Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые объекты

Наименование объекта	Значение
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	6 136,30
Год постройки/реконструкции	2011
Хронологический возраст	14
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45

Наименование объекта	Значение
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	31
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	51
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	55
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**41**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения. Оцениваемые помещения эксплуатируется на дату оценки и соответствуют требованиям, предъявляемым к подобным объектам. В помещениях выполнен улучшенный ремонт. На оцениваемый земельный участок, на котором расположено здание с оцениваемыми помещениями, заведены все центральные коммуникации

Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Оцениваемый объект	Нежилые помещения офисного назначения, расположенные на земельном участке, по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Дата проведения визуального осмотра	21.11.2025 г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель на объекте	—
Текущее использование объекта оценки	Оцениваемые помещения используется в соответствии с функциональным назначением
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки представлены в таблице ниже (Таблица 3.8) и в Приложении 6 к Отчету Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также на данных проведенного визуального осмотра

Источник: данные визуального осмотра

Допущение. Осмотр оцениваемых объектов был произведен представителем Исполнителя 21.11.2025 г. При определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (28.11.2025 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 3.8. Фотографии оцениваемых объектов



Фотография 1. Прилегающая территория



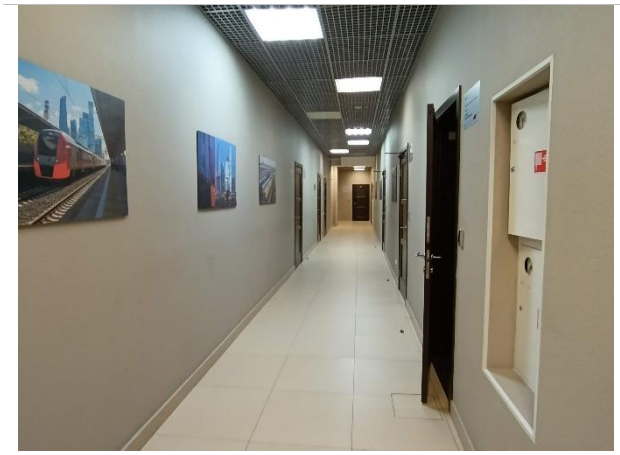
Фотография 2. Внешний вид здания



Фотография 3. Входная группа



Фотография 4. Входная группа



Фотография 5. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



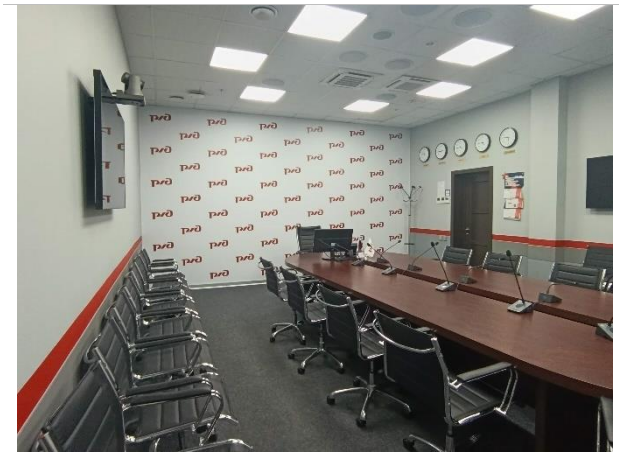
Фотография 6. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



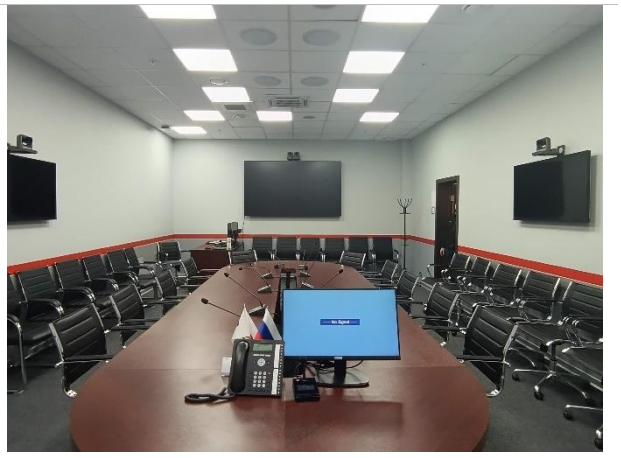
Фотография 7. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



Фотография 8. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



Фотография 9. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



Фотография 10. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с "Методическими рекомендациями по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога"[13] в качестве количественной меры ликвидности используется временной интервал, называемый сроком экспозиции. Под сроком экспозиции понимается период времени, в течение которого объект экспонируется на рынке до достижения соглашения между продавцом и покупателем о его покупке. По срокам экспозиции ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — более 12 мес.;
- средняя — 3–12 мес.;
- высокая — до 3 мес.

В соответствии с аналитическим порталом СтатРиелт[14] срок ликвидности административных (офисных) помещений и зданий варьируется в диапазоне от 7 до 23 мес. (в зависимости от местоположения, общей площади, состояния и т. д.).

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок реализации на уровне среднего значения диапазона в размере 8 мес. (группа А[15]). Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке нежилых офисных помещений г. Москвы, объект оценки является среднеликвидным.

[13] https://asros.ru/upload/iblock/209/Metodicheskie_rekomendatsii.pdf

[14] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3922-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda

[15] А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его текущее использование — для размещения объектов общественно-делового назначения, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых помещений является также их текущего использования: в качестве помещений офисного назначения

Анализ земельного участка как условно-свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

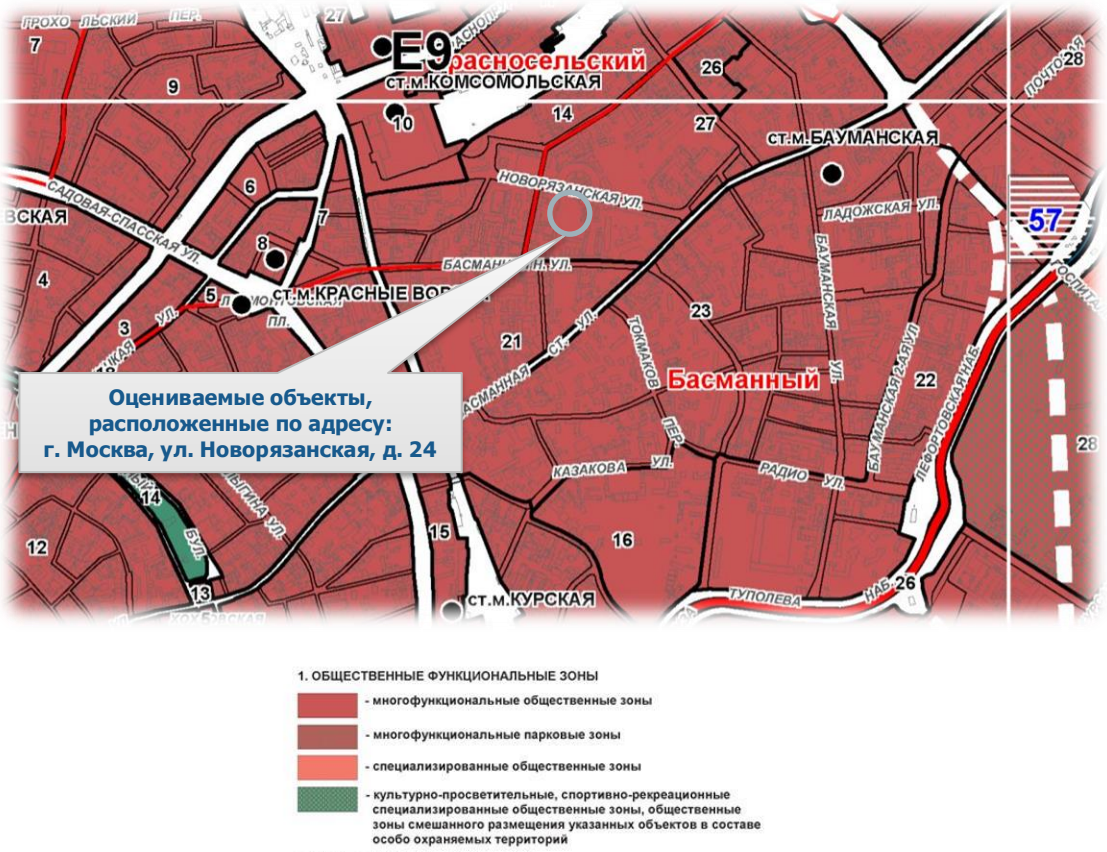
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в 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 оцениваемого участка, на которой расположено здание, в котором размещены оцениваемые помещения, отнесена к многофункциональной общественной зоне. Расположение оцениваемого земельного участка под зданием, в котором расположены оцениваемые помещения, на карте Генерального плана г. Москвы приведено на рис. 4.1. Согласно данным публичной кадастровой карты, оцениваемый земельный участок предназначен для объектов общественно-делового значения. Расположение оцениваемого земельного участка под оцениваемыми объектами на кадастровой карте приведено на рисунках 4.3. Таким образом, с точки зрения юридической правомочности на оцениваемом земельном участке возможно строительство объектов административного назначения. Строительство объектов жилой недвижимости законодательно запрещено и далее не рассматривается.
Физическая возможность	Рельеф оцениваемого участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография оцениваемого земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта оценки позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для объектов общественно-делового значения.
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Оцениваемый земельный участок расположен в районе с развитой инфраструктурой, имеет удобный подъезд и находится в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта и станций метро, что повышает коммерческую привлекательность объекта. Оцениваемый земельный участок расположен на 1-й (второстепенной) линии улице местного значения. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности оцениваемый участок необходимо использовать для размещения объектов общественно-делового назначения.
Вывод	**Наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его текущее использование — для размещения объектов общественно-делового назначения.**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение оцениваемых объектов на Генеральном плане г. Москвы



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

Анализ земельного участка 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 объекта оценки и предоставленных Заказчиком данных было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемых объектов. Оцениваемые помещения расположены в административном здании на первой линии домов улиц местного значения, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование указанных помещений по офисному назначению. В данном случае снос расположенных на участках строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают 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.

Вывод. Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась 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 оцениваемых помещений является продолжение их текущего использования: в качестве помещений офисного назначения.

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 оцениваемые объекты относятся к сегментам рынка земельных участков и коммерческой недвижимости (офисные помещения класса B+) г. Москвы.

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации

При составлении основных макроэкономических показателей были проанализированы:

- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, Минэкономразвития России (www.economy.gov.ru).
- Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2026 г. и на плановый период 2027 и 2028 гг., Минэкономразвития России (www.economy.gov.ru)
- Макроэкономический опрос Банка России, проведенный в период 29 августа — 2 сентября 2025 г. (www.cbr.ru)
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (НИУ ВШЭ) на 2025–2031 гг. (www.dcenter.hse.ru)
- Макроэкономический прогноз на 2025–2027 гг. Евразийского банка развития от июня 2025 г. (www.eabr.org)
- Бюджет и экономические перспективы: 2025–2035 гг. (The Budget and Economic Outlook: 2025 to 2035, www.cbo.gov)
- Бюллетень МВФ "Перспективы развития мировой экономики", октябрь 2025 г. (World Economic Outlook Database, October 2025, www.imf.org)
- Данные аналитиков инвестиционных компаний, консолидируемых системой Bloomberg.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по данным российских и зарубежных аналитиков

Показатель	<< Факт								Прогноз >>
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Темп роста реального ВВП	(1,4)%	4,1%	4,3%	1,2%	1,3%	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%
Ключевая ставка (среднегодовая)	10,5%	10,0%	17,5%	18,7%	13,4%	9,7%	8,5%	8,0%	8,0%
Индекс потребительских цен в РФ (среднегодовой)	13,8%	5,9%	8,4%	8,6%	5,4%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%
Индекс потребительских цен в США (среднегодовой)	8,0%	4,1%	2,9%	2,8%	2,7%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%
Индекс цен производителей в РФ (среднегодовой)	11,4%	4,0%	12,1%	3,0%	6,1%	5,1%	4,3%	4,3%	4,0%
Темп прироста номинальной заработной платы	14,2%	14,6%	19,0%	12,2%	8,1%	7,4%	6,7%	6,7%	6,7%
Среднегодовой обменный курс, рубль/доллар США	68,35	85,81	92,66	88,8	97,0	103,1	104,9	106,7	108,5
Среднегодовой обменный курс, рубль/евро	72,15	92,87	100,28	100,00	115,8	123,7	125,8	128,0	130,2
Электроэнергия	3,8%/9,0%[16]	—	9,1%	11,6%	9,8%	6,3%	4,2%	4,2%	4,0%
Газ	5,0%/8,5%[17]	—	11,2%	10,3%	10,6%	9,0%	7,0%	7,0%	4,0%
Тарифы на грузовые перевозки	14,7%	19,7%	13,5%	4,5%	5,7%	4,9%	4,8%	487%	4,0%

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

[16] С 1 июля / с 1 декабря

[17] С 1 июля / с 1 декабря

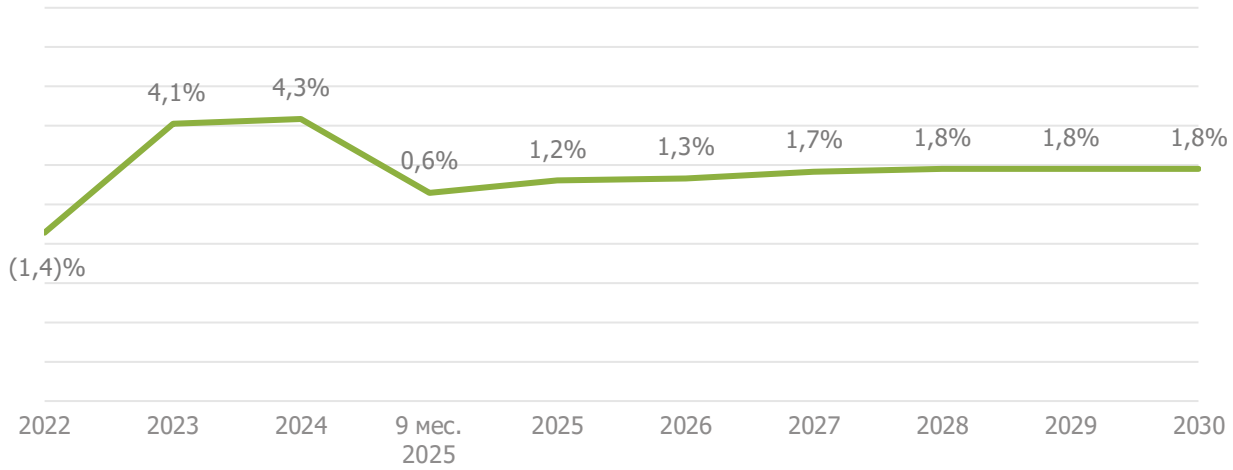
5.1.1. Реальный ВВП: фактическая динамика и прогноз

По данным Росстата, по итогам 2023 г. был зафиксирован экономический рост в размере 4,1% по сравнению с годом ранее, когда наблюдался экономический спад. В период с июля 2023 г. по ноябрь 2024 г. ключевая ставка ЦБ РФ выросла на 13,5 п.п. Предполагалось, что ужесточение монетарной политики приведет к заметному снижению темпов роста, однако значительный бюджетный импульс, высокая инвестиционная активность и сохранение потребительского спроса позволили нивелировать этот фактор и уверенный рост экономики продолжился в 2024 г. По итогам 2024 г. ВВП увеличился в реальном выражении на 4,3%.

По предварительным оценкам Росстата за 1 полугодие 2025 года экономика выросла только на 1,2% в годовом выражении. Умеренная динамика потребительского и инвестиционного спроса под влиянием эффектов жесткой денежно-кредитной политики приводит к замедлению темпов роста ВВП. Дополнительным сдерживающим фактором выступает сокращение экспортных поступлений из-за снижения мировых цен на нефть и газ и действия внешних ограничений.

Прогноз темпов прироста ВВП основывается на среднем значении по прогнозам аналитических агентств: в 2025-2027 гг. темп роста экономики замедлится до 1,2-1,7%; а в долгосрочном периоде ожидается, что российская экономика выйдет на потенциальные темпы роста в размере 1,8% в 2028 г., которые сохранятся и в дальнейшем.

Рисунок 5.1. Темп роста реального ВВП, % год к году



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.2. Ключевая ставка

Ключевая ставка – один из инструментов ДКП Банка России. Если ключевая ставка снижается, снижаются ставки по кредитам и депозитам, а как следствие спрос на товары и услуги растет быстрее и поднимаются цены. Обратная ситуация происходит, когда ключевую ставку поднимают.

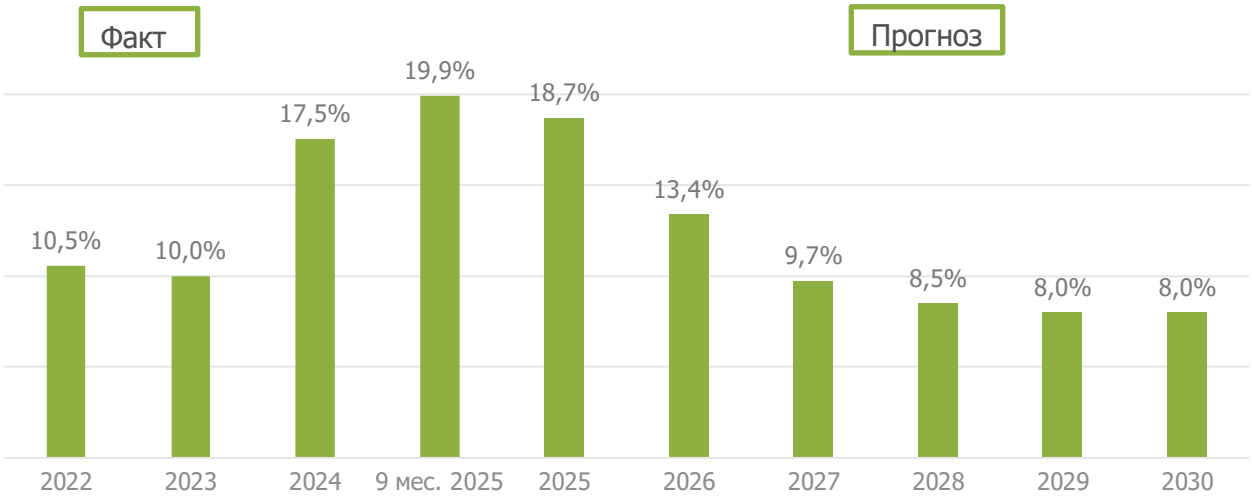
В течение 2024 г. Банк России последовательно повышал ключевую ставку с 16% до 21% в ответ на изменение макроэкономических показателей, в частности, на рост инфляции и инфляционных ожиданий, а также высокие темпы кредитования. В 1 полугодии 2025 г. Банк России удерживал ставку на пиковом уровне 21%, чтобы закрепить дезинфляционные тенденции.

На заседании 6 июня 2025 г. Банк России впервые с сентября 2022 г. снизил ключевую ставку – до 20%. Это решение объяснялось замедлением роста цен, некоторым ослаблением инфляционных ожиданий и снижением темпов экономического роста. В дальнейшем, учитывая продолжение этой тенденции, ставка была снижена до 18% 25 июля 2025 г. и до 17% 12 сентября 2025 г. Совет директоров Банка России 24 октября 2025 года принял решение снизить ключевую ставку до 16,50% годовых.

Банк России сохраняет осторожный подход к дальнейшему смягчению политики, что связано с возобновлением роста кредитования, сохранением повышенных инфляционных ожиданий и бюджетного дефицита, а также ослаблением рубля в условиях замедления роста ВВП.

Консенсус-прогноз средней оценки ключевой ставки на 2025 г. составляет 18,7% годовых, на 2026 г. – 13,4% годовых, а с 2027 г. прогнозируется снижение среднегодового значения ключевой ставки с 9,7% до уровня 8,0% к 2029 г.

Рисунок 5.2. Ключевая ставка Банка России, %



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.3. Инфляционные ожидания

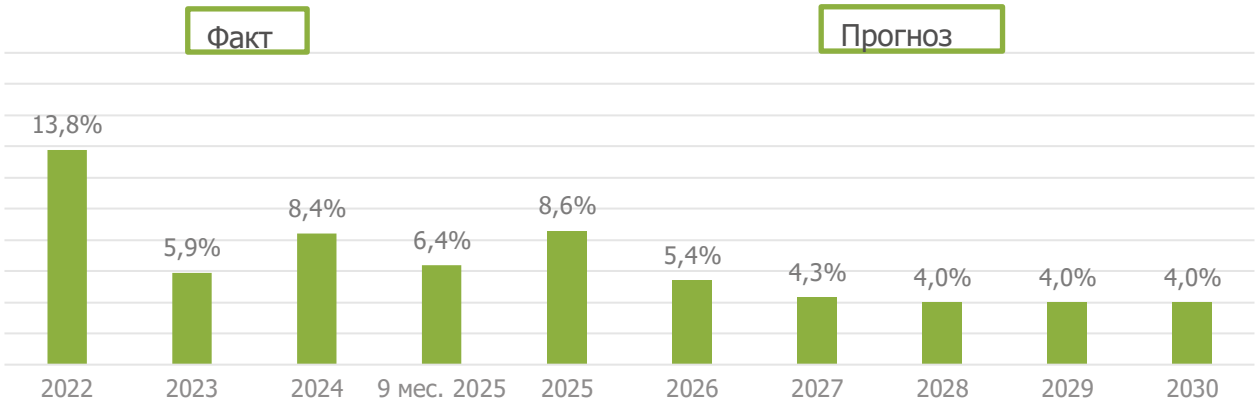
По официальным данным Росстата, инфляция по итогам 2024 г. составила 8,4%, что более чем в два раза превышает цель по инфляции. Признаков замедления инфляции по состоянию на конец 2024 г. не наблюдалось, а наоборот, темпы роста цен в конце 2024 г. ускорились на фоне резкого ослабления рубля.

В 1 пол. 2025 г. сохранение повышенных уровней ключевой ставки способствовало охлаждению внутреннего спроса. Рост рыночных ставок привел к замедлению кредитной активности, а также стимулировал население и бизнес увеличивать сбережения. На рынке труда появились признаки снижения напряженности: дефицит кадров уменьшился, темп роста заработной платы стал более умеренным. В результате темпы прироста цен постепенно замедлялись: по данным Росстата, за январь-август 2025 г. потребительские цены выросли на 3,94% к декабрю 2024 г.

Годовая инфляция продолжает демонстрировать устойчивую тенденцию к замедлению по сравнению с пиковыми значениями предыдущих периодов. Тем не менее, факторами, определяющими будущую динамику годовой инфляции, остаются динамика курса рубля под влиянием неблагоприятных изменений условий торговли, напряженности на рынке труда и стимулирующей бюджетно-налоговой политики. Таким образом, проинфляционные риски остаются высокими.

Прогноз годовых темпов прироста ИПЦ, согласно актуальным публикациям, варьируется в диапазоне 7,5–9,0% на 2025 г., 5,1–5,8% на 2026 г. и 4,0–4,5% на 2027 г. С 2028 г. прогнозируется снижение уровня инфляции до 4%, что соответствует целевому уровню Банка России.

Рисунок 5.3. Темп инфляции рубля, % год к году



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.4. Обменные курсы валют

Ключевым событием на валютном рынке стало введение санкций против биржевой инфраструктуры в середине 2024 г., в результате организованные торги долларом США и евро прекратились. Официальные курсы валют к рублю ЦБ начал устанавливать на основе сделок на внебиржевом валютном рынке. В результате курс доллара к концу ноября 2024 г. достиг 109,58 руб./долл. – максимального значения с середины марта 2022 г.

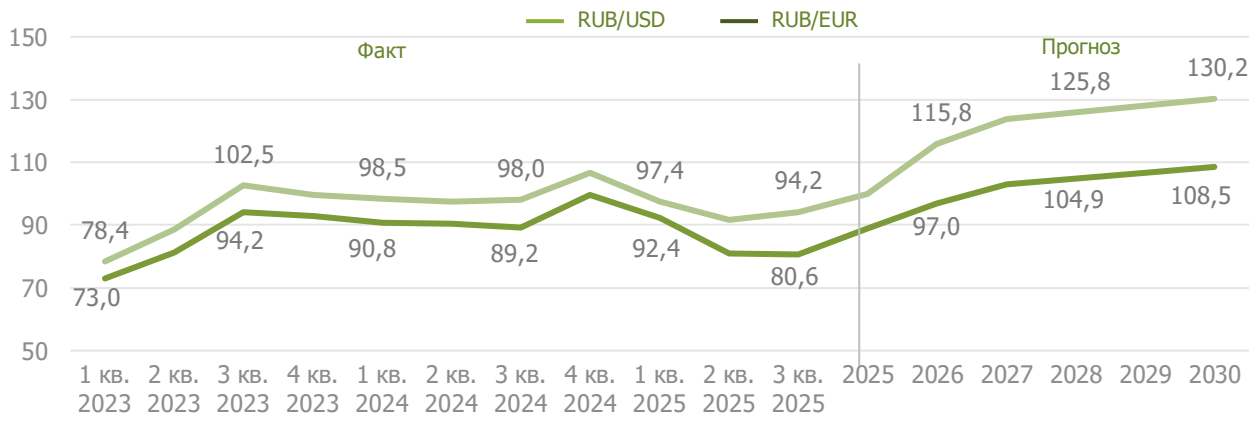
С начала 2025 г. начался процесс укрепления рубля, несмотря на сохраняющуюся волатильность. Так, по состоянию на 30.09.2025 г. курс составил 82,87 рублей за доллар, показав снижение более чем на 15% с начала года. Укреплению рубля способствовали несколько факторов: снижение спроса на импорт в условиях санкций и высоких кредитных ставок, значительное превышение объемов предложения на внутреннем валютном рынке, а также рост интереса нерезидентов к рублевым активам на фоне начала переговорного процесса между Россией и Украиной.

Главными факторами для рубля являются развитие геополитической ситуации, соотношение между экспортом и импортом и динамика потоков капитала. Поскольку внешние условия остаются неблагоприятными, эксперты не ожидают дальнейшее укрепление рубля.

Среднегодовой курс доллара на 2025 г. может составить 88,8 рублей, а в 2026-2027 гг. – 97,0 и 103,1 рублей за доллар соответственно.

В долгосрочном периоде прогноз строился исходя из условий отсутствия дополнительных внешних шоков и из ожидания ослабления номинального курса в соответствии с разницей в уровнях инфляции в России и за рубежом.

Рисунок 5.4. Обменные курсы, RUB/USD и RUB/EUR



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2025 г.[18]

5.2.1. Основные положения

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 9 месяцев 2025 года составил 607 млрд руб. Несмотря на умеренное снижение общего объема вложений (-8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), во второй половине года на рынке наблюдается рост инвестиционной активности.

Около половины всех транзакций за январь–сентябрь 2025 года пришлись на сделки инвестиционного характера. По сравнению с прошлым годом их количество увеличилось с 57 до 66, а совокупный объем вырос с 182 до 272 млрд руб. Такой результат обусловлен реализацией ряда крупных точечных объектов, в том числе связанных с выходом иностранных компаний из российских активов.

Рисунок 5.5. Структура инвестиций в недвижимость по целям приобретения, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

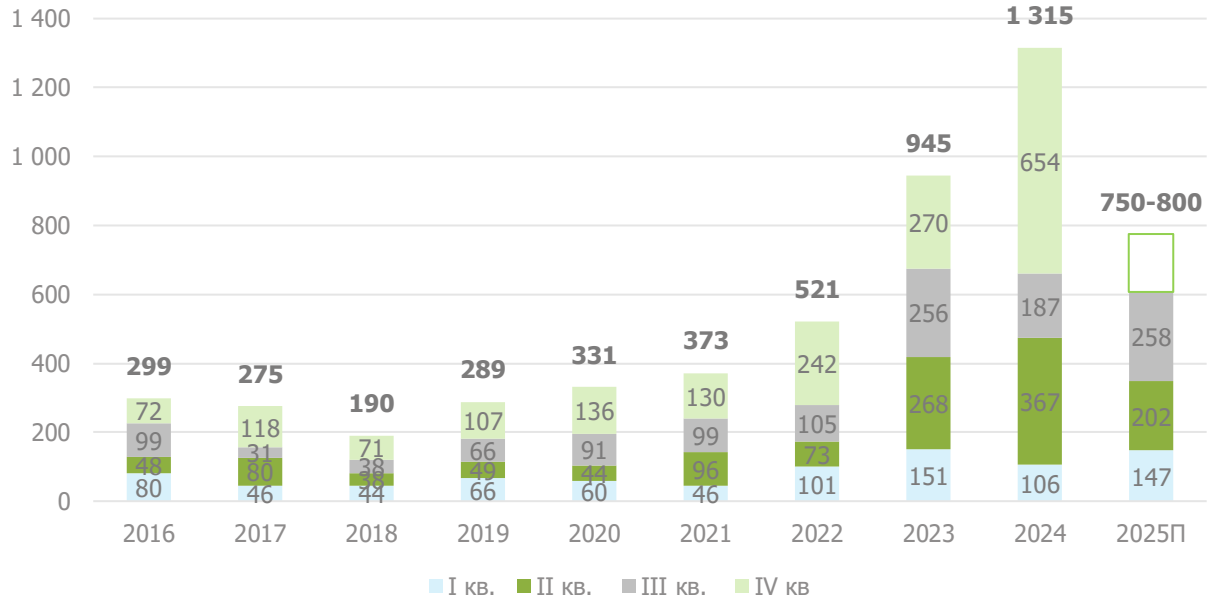
Дополнительный импульс рынку дали смягчение риторики регулятора и снижение ключевой ставки в III квартале 2025 года. Именно в этот период был зафиксирован наибольший объем инвестиций в недвижимость.

В ближайшей перспективе уровень инвестиционной активности будет во многом определяться динамикой ключевой ставки Банка России, а также реализацией крупных сделок, которые уже продолжительное время находятся в стадии проработки. Их закрытие может существенно повлиять на совокупный объем инвестиций.

Прогнозный объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России за 2025 г. — 750-800 млрд руб.

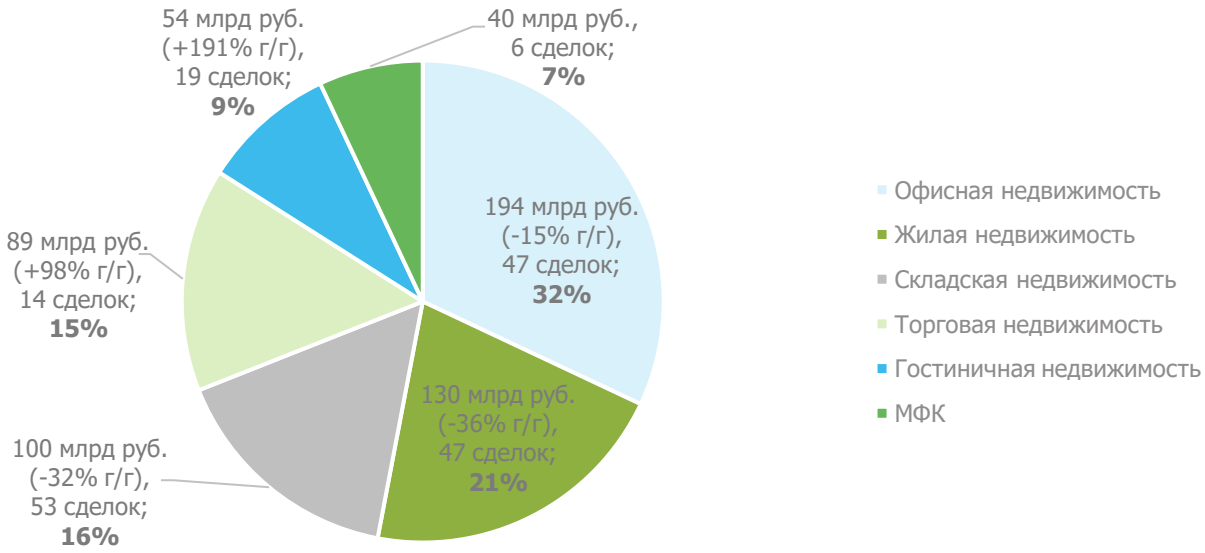
[18] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

Рисунок 5.6. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

Рисунок 5.7. Структура инвестиций в недвижимость

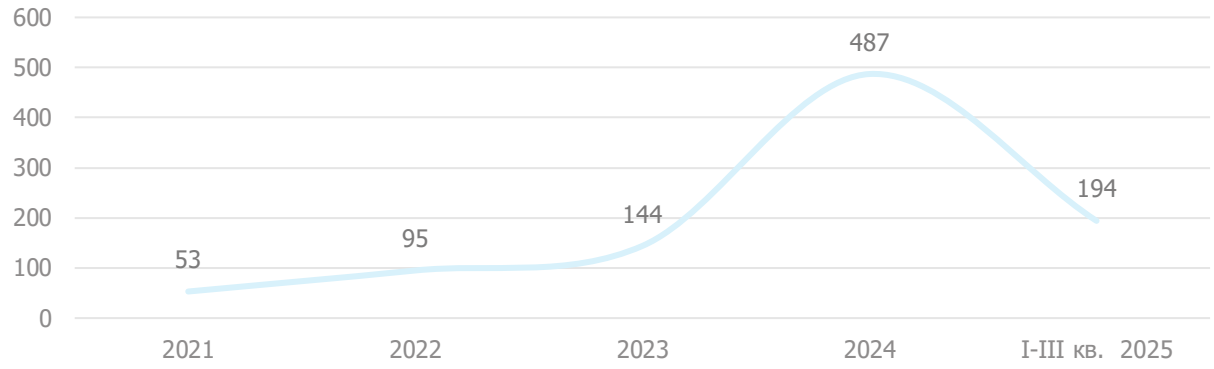


Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

Офисная недвижимость

Офисная недвижимость второй год подряд занимает лидирующую позицию на рынке инвестиций: по итогам 9 месяцев 2025 года на нее пришлось 32% совокупного объема вложений или 194 млрд руб. Несмотря на снижение по сравнению с прошлым годом на 18%, текущий показатель существенно превышает результаты аналогичных периодов предыдущих лет, что подтверждает устойчивый интерес инвесторов к сегменту.

Рисунок 5.8. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

На рынке по-прежнему сохраняется тенденция к приобретению объектов под собственные нужды, однако в III квартале 2025 года усилился интерес к приобретению объектов в качестве доходных активов. Их объем достиг 73 млрд руб. (38% от совокупных вложений против 46 млрд руб. и 20% годом ранее). Среди ключевых инвестиционных сделок — продажа БЦ "Белая Площадь" компании "МБП" и БЦ "Тесла" в состав ЗПИФ.

Таблица 5.2. Крупнейшие сделки I-III квартале 2025 г.

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
Белая площадь (Москва)	111	46,5
Здание Центрального Телеграфа (Москва)	55	3336
AFI2B (Москва)	50	28-35

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

Наблюдается рост числа и объема сделок с чеком до 500 млн руб. в строящихся и проектируемых офисных объектах — результат одновременно расширяющегося предложения на рынке и устойчивого интереса покупателей. За первые 3 квартала 2025 года их объем составил 68 млрд руб., что на 36% выше уровня прошлого года. По итогам года данный показатель может достичь 100 млрд руб., а количество транзакций превысить 1 500, что станет историческим максимумом для этого сегмента.

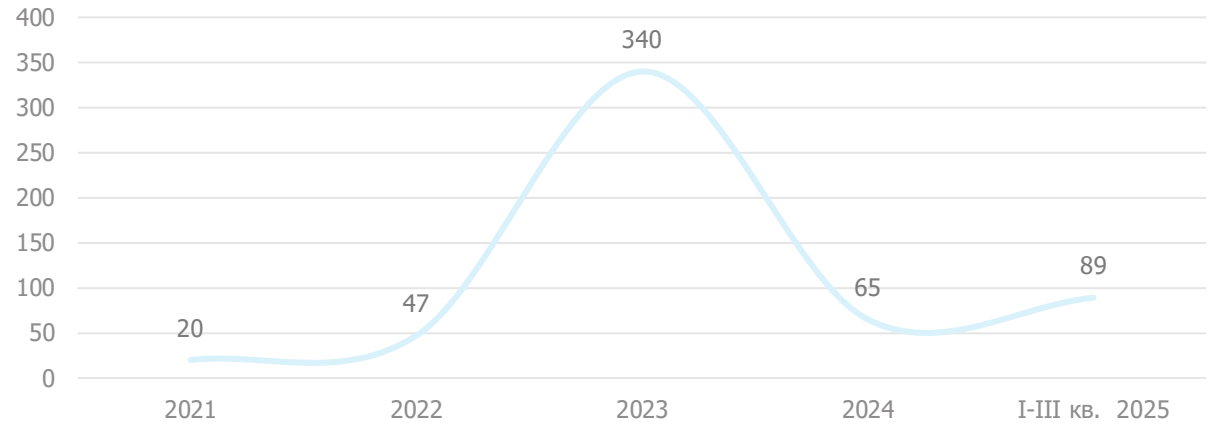
Ключевые тенденции:

- Офисы остаются приоритетным направлением для инвестиций.
- Крупнейшие сделки ориентированы под собственные нужды.
- Сохраняется высокий интерес к покупке офисных блоков.

Торговая недвижимость

Общий объем инвестиций в торговую недвижимость за январь-сентябрь 2025 года достиг 89 млрд руб., что практически в 2 раза превышает показатель за аналогичный период прошлого года. Существенный рост инвестиций обусловлен заключением ряда крупных и уникальных для рынка сделок, в том числе приобретением двух аутлетов компании Hines и портфеля торговых центров девелоперской компании Malltech, ранее принадлежавших иностранным собственникам.

Рисунок 5.9. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

Помимо реализации активов после ухода иностранных компаний, в 2025 году на рынке были успешно завершены несколько крупных сделок с дистресс-активами посредством торгов. Среди них — продажа торгового центра "Времена года" в Москве и ТРЦ "Июнь" в Красноярске.

Таблица 5.3. Крупнейшие сделки I-III кв. 2025 г.

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
Портфель ТЦ Malltech Holding (Москва, регионы)	874	Конфиденциально
Outlet Village Белая Дача и Outlet Village Пулково (Москва, Санкт-Петербур)	77	Конфиденциально
Времена года (Москва)	67	16

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

Интерес инвесторов к торговым центрам остается сдержанным: активность на рынке поддерживается в основном за счет единичных сделок, связанных с процедурами банкротства и выходом иностранных компаний из российских активов. Из 23 зафиксированных транзакций 6 объектов были реализованы посредствам торгов, а 9 — в рамках выхода иностранных владельцев из российских активов. В ближайшей перспективе инвестиционная активность останется выборочной и будет сосредоточена на стабилизированных активах.

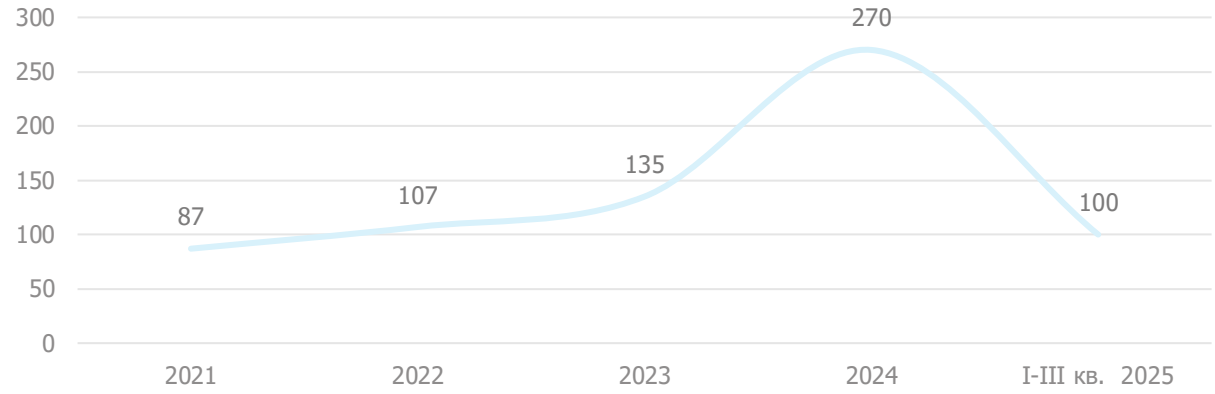
Ключевые тенденции:

- Продажа портфелей активов иностранными собственниками.
- Реализация дистресс-активов через организованные торги.
- Интерес инвесторов к сегменту остается сдержанным.

Складская недвижимость

На конец сентября 2025 года объем инвестиций в складскую недвижимость составил 100 млрд руб., что практически на треть ниже уровня прошлого года (-32% г/г). При этом в III квартале объем вложений сократился в 5,5 раз по сравнению с аналогичным периодом 2024 года и стал одним из самых низких результатов за последние 5 лет.

Рисунок 5.10. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

Снижение вложений в складской сегмент связано с изменением стратегии инвесторов и рыночных условий. Ранее значительная часть приобретений приходилась на объекты с низким арендным потоком, которые рассматривались как активы с потенциалом роста: пересогласование условий с арендаторами и последующая индексация ставок позволяли существенно повысить доходность объекта. В текущих условиях рынок достиг стадии относительного равновесия: ставки стабилизировались, а возможности для пересмотра договорных условий практически исчерпаны, что делает новые инвестиции менее привлекательными и ограничивает число сделок.

Половина совокупного объема инвестиций в сегмент пришлась на приобретение складских объектов с последующим включением их в состав ЗПИФ. Однако в абсолютном выражении объем подобных сделок снизился с 57 до 50 млрд руб. по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.

Таблица 5.4. Крупнейшие сделки I-III кв. 2025 г.

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
Дмитровский логистический парк (Москва)	243	Конфиденциально
СК "Обухово" (Москва)	109	7,5-7,8
СК "Саратов" (Саратов)	104	6,5-7

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

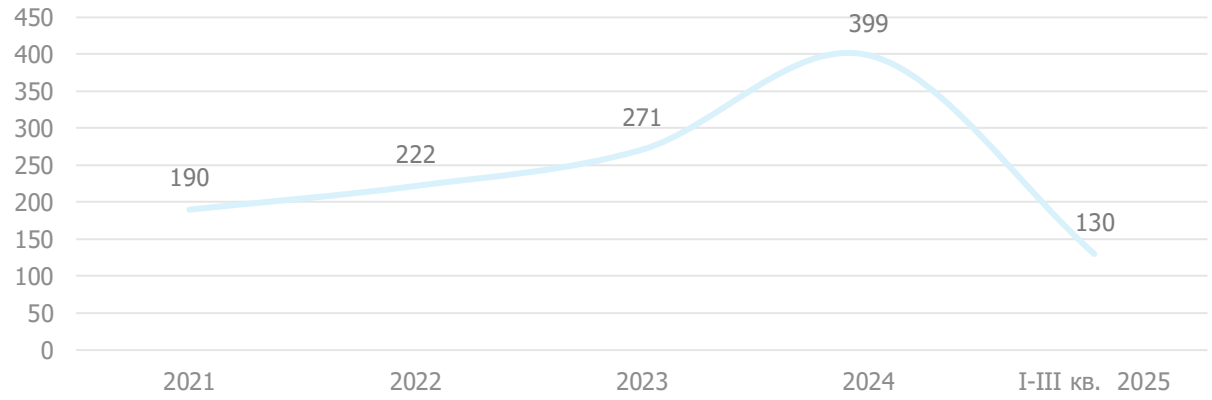
Ключевые тенденции:

- Значительная стабилизация активности в III квартале.
- На рынке практически не осталось объектов, способных обеспечить рост доходности за счет пересмотра арендных ставок.
- УК продолжают рассматривать склады как один из наиболее перспективных классов активов.

Жилая недвижимость

Совокупный объем инвестиций в жилую недвижимость по итогам первых трех кварталов составил 130 млрд руб., что на 36% ниже показателя за аналогичный период прошлого года. Замедление инвестиционной активности связано с отменой льготных ипотечных программ, что снизило покупательскую активность на рынке жилья и, как следствие, охладило интерес застройщиков к новым проектам.

Рисунок 5.11. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

На фоне роста кредитной нагрузки и снижения объемов продаж наблюдается тенденция к реализации девелоперами участков с утвержденной разрешительной документацией, а также проектов на стадии строительства. Это свидетельствует об изменении рыночной конъюнктуры и корректировке инвестиционных планов в ответ на сохраняющееся давление высокой ключевой ставки и ослабление спроса.

Основной объем сделок традиционно был сосредоточен в Московском регионе. В столицу продолжают активно приходить девелоперы из других городов, расширяя географию своего присутствия. В период с января по сентябрь 2025 года на рынок Москвы вышло 5 новых компаний: "Вектор" и "Точно" из Краснодара, ГК "Сибпромстрой" из Сургута, "СК10" из Ростова-на-Дону и "Талан" из Ижевска.

Таблица 5.5. Крупнейшие сделки I-III кв. 2025 г.

Наименование	Площадь, га	Стоимость, млрд руб.
ЗУ ЖК Injoy (Москва)	8,9	14-16
ЗУ ЖК "Новое Пушкино" и "Белый град" (Москва)	160	10-12
ЗУ на Павелецкой наб. (Москва)	2,14	6,5

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

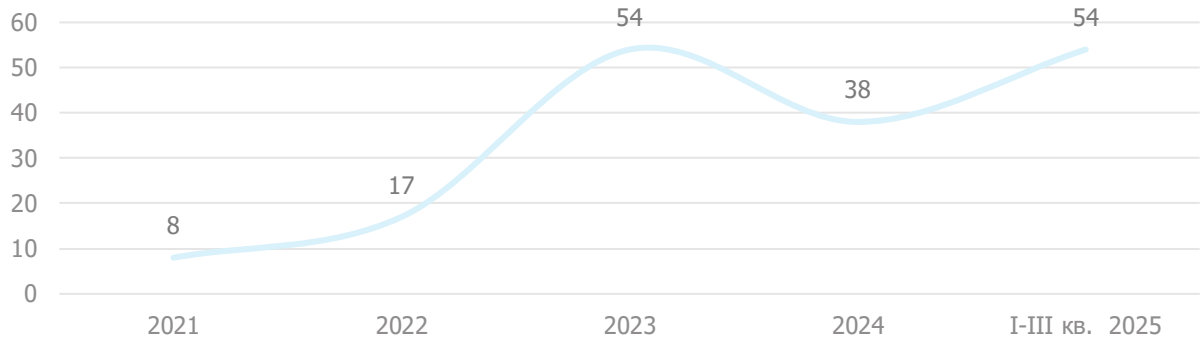
Ключевые тенденции:

- Снижение транзакционной активности жилых девелоперов.
- Замедление спроса на рынке сопровождается ростом числа продаж площадок с ИРД, и объектов, находящихся на стадии строительства.
- Московский рынок пополняется региональными игроками.

Гостиничная недвижимость

По итогам первых 9 месяцев 2025 года объем инвестиций в гостиничную недвижимость России составил 54 млрд руб., что в 3 раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года.

Рисунок 5.12. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

В III квартале зафиксирован один из самых высоких объемов инвестиций в сегмент — 36 млрд руб., благодаря чему совокупный показатель за 9 месяцев уже сопоставим с рекордным результатом всего 2023 года. Основной рост обеспечили две крупные сделки: продажа проекта реконструкции здания бывшей гостиницы "ЛюксЪ" в Москве и отеля Swissotel Resort Сочи Камелия в Сочи.

Таблица 5.6. Крупнейшие сделки I-III кв. 2025 г.

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
ЛюксЪ (Москва)	50 тыс. кв. м	11-12
Swissotel Resort Сочи Камелия (Сочи)	203 номера	10
LesArt Resort (Москва)	300 номеров	Конфиденциально

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

В структуре сделок преобладают гостиницы категорий 4 и 5 звезд, представленные в разных регионах страны, — от Москвы и Санкт-Петербурга до Камчатки, включая Кисловодск, Ростов-на-Дону и Сочи. При этом значительная доля транзакций пришлась на объекты, реализованные на торгах: по итогам января–сентября 2025 года таким образом было заключено 8 из 18 сделок.

Основной фокус в гостиничном сегменте сегодня сосредоточен на девелопменте по 141 постановлению. Однако финансирование по программе исчерпано, что ограничивает возможность застройщиков воспользоваться льготным кредитованием. Вместе с тем Минэкономразвития РФ разрабатывает альтернативный механизм привлечения частных инвестиций, внедрение которого может изменить стратегию участников рынка и привлечь новых инвесторов в сегмент.

Ключевые тенденции:

- Двукратный рост объема инвестиций за счет закрытия ряда крупных сделок.
- Высокая активность на рынке дистресс-активов и объектов, реализуемых на торгах.
- Фокус инвесторов – гостиницы 4 и 5 звезд.

Таблица 5.7. Топ-10 крупнейших инвестиционных сделок I-III кварталах 2025 г.

		
БЦ Белая площадь	**Портфель ТЦ Malltech Holding**	**Центральный Телеграф**
110,8 тыс. кв. м / 46,5 млрд руб.	**874 тыс. кв. м / конфиденциально**	**55 тыс. кв. м / 33-36 млрд руб.**
МБП	**Balchug Capital**	**Т-Банк**

		
БЦ AFI2B **50 тыс. кв. м / 28-35 млрд руб.** **Структуры Лукойла**	**Sensorium Hall** **38 тыс. кв. м / 20-25 млрд руб.** **Правительство Москвы**	**Outlet Village Белая Дача и Outlet Village Пулково** **77 тыс. кв. м / конфиденциально** **Кама Капитал**
		
БЦ "Легион I" **47 тыс. кв. м / 17 млрд руб.** **Wildberries и ГК Russ**	**ТЦ "Времена Года"** **67 тыс. кв. м / 16 млрд руб.** **Киевская Площадь**	**Рижский грузовой двор** **20,6 га / 14-16 млрд руб.** **Страна Девелопмент**
		
Отель Les Art Resort **300 номеров / конфиденциально** **Конфиденциально**		

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

5.2.2. Ставки капитализации

По итогам III квартала 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0–13,5%, для офисных объектов — 10,0–12,75%, для складских объектов — 11,0–12,75%.

Таблица 5.8. Ставка капитализации по секторам недвижимости, III кв. 2025 г.

Сегмент	Nikoliers	IBC Real Estate	Commonwealth Partnership
Офисная недвижимость	10,0–11,0%	11,0–12,5%	11,0-12,75%
Торговая недвижимость	11,0–12,0%	11,5–13,0%	12,0-13,5%
Складская недвижимость	11,0–12,5%	11,25–12,75%	10,75-12,5%

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/; https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/; https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/

По итогам III квартала 2025 г. ставка капитализации в г. Москве для офисных объектов составляет — 10,7–12,8%.

Таблица 5.9. Ставка капитализации для офисной недвижимости[19]

Наименование источника	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Ссылка на источник информации
IBC Real Estate	11,00%	12,50%	11,75%	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/
Cushman & Wakefield	11,00%	12,75%	11,88%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Статриелт	10,00%	13,00%	11,50%[20]	https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda
Среднее значение	**10,70%**	**12,80%**	**11,70%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.2.3. Тенденции и прогнозы

Благодаря сохранению ключевой ставки на уровне 21% в течение почти трех кварталов, по итогам 9 месяцев 2025 г. отмечается рост продаж активов для уменьшения кредитной нагрузки собственников и реализацию банками проблемных активов для снижения регуляторных резервов. Покупки недвижимости конечными пользователями уменьшились на 56% год к году из-за высокой базы в прошлом году и более дорогого фондирования сделок в 2025 г.

Снижение ключевой ставки до 16,5% в октябре и уменьшение доходности денежного рынка подталкивают инвесторов обратить больше внимания на высокодоходные активы в сегменте коммерческой недвижимости. Лимитированное предложение качественных объектов по привлекательной цене и доходности будет основным ограничением для инвесторов в 2026 г.

- Суммарный объем инвестиций по итогам 2025 г. может составить около 1,2 трлн руб.
- Общий объем инвестиционных сделок за три квартала 2025 г. составил 850 млрд руб. (+5% к сопоставимому периоду прошлого года). В IV квартале, как правило, совершается высокий объем инвестиционных приобретений.
- Рекордный объем стрессовых сделок в России.
- В III квартале 2025 г. масштабировался тренд увеличения объемов стрессовых сделок (продажа объектов недвижимости и площадок под девелопмент через аукционы или реализация имущества для погашения кредитных обязательств). Так, за январь – сентябрь 2025 г. объем стрессовых сделок в России составил 268,4 млрд руб., что в 8 раз больше, чем за весь 2024 г. В итоге стрессовые сделки сформировали 32% от общего объема инвестиций в классическую коммерческую недвижимость и земельные участки под девелопмент, что является рекордным показателем за всю историю наблюдений за рынком.
- 2025 г. войдет в TOP-2 периода по объему инвестиций для складской и офисной недвижимости.

[19] При определении ставки капитализации для офисной недвижимости Исполнитель не использовал данные источника Nikoliers (https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/), поскольку в нем представлены данные о ставках капитализации для офисной недвижимости класса Prime, что не соответствует классу оцениваемых помещений.

[20] Для определения ставки капитализации офисной недвижимости Исполнителем было принято среднее значение между минимальной и средней границей диапазона данного источника, поскольку оцениваемые помещения расположены в административном здании класса B+.

- Сделки за январь – сентябрь 2025 г. в складском сегменте составили 97,1 млрд руб. За всю историю наблюдения более значимый объем зафиксирован лишь по итогам первых трех кварталов 2024 г. (121,8 млрд руб.). В офисном сегменте ситуация аналогична: сумма инвестиций за 9 месяцев 2025 г. составила 319,8 млрд руб., высокий уровень – 278,8 млрд руб. отмечен за сопоставимый период прошлого года.
- Гостиничный сегмент сформировал 10% общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость за три квартала 2025 г.
- Сделки с гостиницами в категории 5* зафиксированы в Москве, Санкт-Петербурге, Сочи и на Камчатке. Крупнейшей сделкой в сегменте в III квартале была продажа словацкой J&T Real Estate 5* гостиницы "Балчуг Кемпински" на 227 юнитов. Активизацию инвесторов в приобретении пятизвездочных гостиничных объектов можно объяснить наибольшим приростом стоимости размещения и доходности на номер в 2024–2025 гг. на данную категорию объектов. Для сравнения: в период адаптации туристического потока к кризисам 2020 г. и 2022 г. сделки с 5* гостиницами были единичны.

5.2.4. Выводы

- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 9 месяцев 2025 года составил 607 млрд руб. (-8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), во второй половине года на рынке наблюдается рост инвестиционной активности.
- Около половины всех транзакций за январь–сентябрь 2025 года пришлись на сделки инвестиционного характера. Такой результат обусловлен реализацией ряда крупных точечных объектов, в том числе связанных с выходом иностранных компаний из российских активов.
- Прогнозный объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России за 2025 г. — 750-800 млрд руб. В ближайшей перспективе уровень инвестиционной активности будет во многом определяться динамикой ключевой ставки Банка России, а также реализацией крупных сделок, которые уже продолжительное время находятся в стадии проработки.
- По итогам 9 месяцев 2025 года объем вложений в офисную недвижимость составил 194 млрд руб. (32% совокупного объема вложений), в жилую недвижимость — 130 млрд руб. (21%), в складскую недвижимость — 100 млрд руб. (16%), в торговую недвижимость — 89 млрд руб. (15%), в гостиничную недвижимость — 54 млрд руб. (9%), в МФК — 40 млрд руб. (7%).
- По итогам III квартала 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,5–13,0%, для офисных объектов — 11,0–12,5%, для складских объектов — 11,25–12,75%.
- По итогам III квартала 2025 г. ставка капитализации в г. Москве для офисных объектов, сопоставимых с объектом оценки, в среднем по г. Москве (согласно данным Таблица 5.9), составляет — 10,7–12,8%.

5.3. 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.[21]

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[22]

- 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.

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.

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.10. 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
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 оцениваемые объекты относятся к сегментам рынка земельных участков и коммерческой недвижимости (офисные помещения класса В+) г. Москвы.

5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2025 г.[23]

5.4.1. 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 5.11. 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	-13,00%/-3,40%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3927-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda)

[23] https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2025

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, май 2025 г., под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", Москва 2025 г. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия", под ред. канд. техн. наук Л. А. Лейфера
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-5,50%/+29,29%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. " под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)
7	Линия домов	1-я линия/1-я линия второстепенной улицы/ 2-ая линия	-10,00%/+11,11%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт (ttps://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3926-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda)
8	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%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. " под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)
9	Класс офисных помещений	A / B+ / B / B- / C	Не используется в расчетах	—
10	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание с земельным участком/ встроенное помещение	Не используется в расчетах	—
11	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-24,96%/-5,82%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda)
12	Распределение помещений по этажам	Подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж/ 3 этаж и выше	-4,72%/+0,10%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3931-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-10-2025-goda)
13	Наличие (отсутствие) парковки	Без парковки/Стихийная парковка/Наземный паркинг/Подземный паркинг	Не используется в расчетах	—
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	—
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	—
16	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификация офисной недвижимости[24]

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).

Компании NF Group, CORE.XP, IBC Real Estate, Nikoliers и Commonwealth Partnership (CMWP) в составе Moscow Research Forum (MRF) представили обновленную впервые с 2013 г. классификацию офисной недвижимости Москвы. Ключевым изменением стало выделение класса Prime, который включает самые качественные офисные объекты.

Классификация московских офисных зданий 2024 г. включает четыре класса: Prime, A, B+ и B-. В обновленном документе приводятся как обязательные, так и факультативные критерии по широкому спектру параметров – инженерным системам здания, его конструктивным особенностям, местоположению, парковке, виду собственности, управлению зданием и услугам для арендаторов.

Наиболее значимым изменением стало появление класса объектов Prime, которые могут располагаться в трех локациях: внутри ТТК, внутри делового района "Москва-Сити" и на Ленинградском проспекте. Помимо локации, среди обязательных требований класса объектов Prime – принадлежность объекта одному собственнику и более жесткое соответствие техническим требованиям.

В рамках обновленной классификации ряд параметров был смягчен (например, принадлежность здания одному собственнику больше не является обязательной для класса А, уменьшена обеспеченность парковочными местами), а ряд – наоборот ужесточен (сокращена удаленность до метро, МЦК, МЦД, увеличился шаг колонн для Prime- и А-классов, глубина этажа и высота потолков).

В обновленной классификации содержатся уточнения требований к центральным системам управления зданием, а также для повышения удобства и эффективности использования офисных пространств.

Так, для классов Prime и А добавилось наличие грузового лифта с доступом к месту разгрузки. Максимальный период ожидания лифтов в утренний час пик увеличен до 45 секунд для класса А (ранее критерий составлял 30 секунд), для класса Prime остался также 30 секунд.

Учитывая активное развитие московского транспорта за последние 10 лет, теперь помимо критерия близости к станциям метро добавлены Московские центральные диаметры (МЦД) и Московское центральное кольцо (МЦК). Время доступности пешком сокращено с 15 до 10 минут. Требования по количеству парковочных мест для бизнес-центров внутри Садового кольца уменьшены в два раза, а для зданий вне Садового кольца — в 2,5 раза. Введено требование по наличию переходов, защищенных от погодных условий, для парковок класса Prime. Для класса А этот параметр является факультативным.

Согласно новой классификации, объекты класса Prime должны принадлежать только одному собственнику, что повысит качество управления бизнес-центром. Для зданий класса А это требование стало необязательным.

Были пересмотрены требования к управляющим компаниям. Для класса Prime УК должна управлять портфелем общей площадью не менее 50 тыс. кв. м, включая офисные здания не ниже класса А. Ранее требовалось управление не менее 25 тыс. кв. м офисов.

[24] https://cre.ru/news/94900?ysclid=lxeghvicv1634786304

Для класса Prime сертификация по стандартам оценки экологической эффективности зданий стала обязательна, для класса А — факультативна. Признаются любые международные и национальные стандарты (BREEAM, LEED и др.).

Предыдущая версия классификации была принята в 2013 г. и требовала обновления с учетом активной трансформации рынка офисной недвижимости Москвы.

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 (Prime, A, B+, B-).

Критерии классификации:

- инженерные системы здания;
- конструктивные особенности здания;
- местоположение;
- парковка;
- вид права;
- управление зданием и услуги для арендаторов;
- сертификация.

Таблица 5.12. Классификация офисных помещений

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ			
1.1. Центральная система управления зданием			
Система автоматизации и диспетчеризации всех центральных систем (ОВиК, ЭОМ, ХС, АУПТ, СОУЭ, вертикальный транспорт и т. д.)		Система автоматизации и диспетчеризации ключевых центральных систем (не менее 3х систем)	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
1.2. Возможность эксплуатации здания на основании BIM-модели			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
1.3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха			
Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке, с возможностью круглогодичного охлаждения и нагрева воздуха	Центральная система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		Система отопления, вентиляции, кондиционирования
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.4. Наличие резервирования системы холодоснабжения здания для общеобменной вентиляции и кондиционирования			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.5. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха			
Способность системы обеспечивать воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания (без учета влияния на расчет фактора открываемых окон)	Способность системы обеспечивать нормативный воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		Способность системы обеспечивать воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.6. Обеспечение возможности для арендатора установить собственные внешние блоки для организации охлаждения серверных комнат			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
1.7. Система увлажнения и фильтрации воздуха			
Наличие системы увлажнения и фильтрации воздуха (фильтры класса не ниже F9)		Наличие системы увлажнения и фильтрации воздуха (фильтры класса не ниже F7)	
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
1.8. Система пожарной безопасности			
Адресно-аналоговая система пожарной сигнализации		Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения и оповещения	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.9. Наличие спринклерной системы пожаротушения			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.10. Лифты			

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
Высококачественные скоростные лифты для зданий высотой 4 и более этажей. Наличие грузового / сервисного лифта с доступом от места разгрузки		Лифты для зданий высотой 4 и более этажей	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.11. Наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
1.12. Максимальный период ожидания лифтов в утренний час-пик			
Не более 30 секунд		Не более 45 секунд	
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.13. Электроснабжение			
Вторая категория надежности электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или техническая возможность для установки арендатором дополнительных источников питания (дизель генератор) для обеспечения электроэнергией систем жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением на 30 мин (без учета систем пожаротушения). Мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м арендопригодной офисной площади – минимум 60 Вт. Источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения	Вторая категория надежности электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или техническая возможность для установки арендатором дополнительных источников питания (дизель генератор) для обеспечения электроэнергией систем жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением на 15 мин (без учета систем пожаротушения). Мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м арендопригодной офисной площади – минимум 60 Вт	Вторая категория электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией систем жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением. Мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м арендопригодной офисной площади – минимум 50 Вт	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 арендопригодной офисной площади – минимум 50 Вт
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.14. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания		Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.15. Вход в здание осуществляется с помощью технологий мобильного доступа			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ			
2.1. Высота потолка			
Высота типового офисного этажа от нижней плиты перекрытия до верхней плиты перекрытия (без учета высоты плиты) – минимум 3,5 м		Высота типового офисного этажа от нижней плиты перекрытия до верхней плиты перекрытия (без учета высоты плиты) – минимум 3,2 м	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
2.2. Планировка			
Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 8,1×8,1 м	Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6×6 м		Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
Примечание: допускается уменьшения шага колонн на локальных участках			
2.3. Глубина этажа			
Глубина этажа от окна внешнего периметра здания до "ядра" – не более 12 м для 75% офисных площадей			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.4. Полная полезная равномерно распределенная нагрузка на перекрытия – 400 кг/кв. м и более			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.5. Отделка площадей общего пользования			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
2.6. Фальшпол			
Возможность установки фальшпола без перепадов по высоте и применения пандусов, с отметкой чистого пола не менее 150 мм от плиты перекрытия		Возможность установки фальшпола без перепадов по высоте и применения пандусов	
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.7. Освещение и расположение окон			
Современное высококачественное энергоэффективное панорамное остекление		Современное высококачественное остекление	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
2.8. Коэффициент естественного освещения (КЕО)			
Не менее 80% площадей соответствуют требованию по КЕО (коэффициент естественного освещения) – при верхнем или комбинированном освещении: 3%, при боковой освещенности: 1,2%	Не менее 80% площадей соответствуют требованию по КЕО (коэффициент естественного освещения) – при верхнем или комбинированном освещении: 2,4%, при боковой освещенности: 0,9%	Не менее 80% площадей соответствуют требованию по КЕО (коэффициент естественного освещения) – при верхнем или комбинированном освещении: 1,8%, при боковой освещенности: 0,6%	
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ			
3.1. Местоположение			
Расположение внутри ТТК, делового района Москва-Сити, Ленинградского коридора в соответствии с Приложением 1. Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее)		Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее)	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
3.2. Транспортная доступность			
Местоположение здания не более чем в 10 минутах ходьбы от ближайшей станции метро / МЦК / МЦД		Местоположение здания не более чем в 10 минутах ходьбы от ближайшей станции метро / МЦК / МЦД или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик	
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
4. ПАРКОВКА			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка		Организованная охраняемая парковка	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
4.2. Доступ на парковку осуществляется по принципу "сухие ноги"			
Обязательный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
4.3. Наличие гостевой парковки			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
4.4. Наличие автоматизированной системы управления парковочными местами. Наличие зарядной станции для электромобилей			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
4.5. Обеспеченность парковочными местами			
Обеспеченность парковочными местами: внутри Садового кольца — не менее чем 1 место на 200 кв. м арендуемой площади (1/200); между Садовым кольцом и ТТК — не менее чем 1/50; между ТТК и МКАД — не менее чем 1/100; за МКАД — 1/80 и более			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ			
5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
Обязательный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ			
6.1. Управление зданием			
Наличие единой управляющей компании с общим портфелем в управлении не менее 50 000 кв. м, в том числе офисные объекты класса Prime и/или А	Наличие единой управляющей компании, с портфелем не менее 30 000 кв. м, в том числе офисные объекты класса А и В+	Наличие управляющей компании	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.2. УК осуществляет коммерческое управление не менее 80% офисных и инфраструктурных площадей			
Не применимо	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.3. Телекоммуникационные провайдеры			
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения 3х и более независимых провайдеров			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.4. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.5. Коммерческая инфраструктура			
Наличие не менее пяти различных услуг в зоне доступа по принципу "сухие ноги", например, банкомат, химчистка, продуктовый магазин, зона общественного питания и прочее		Наличие услуг, например, банкомат, продуктовый магазин, зона общественного питания и прочее в непосредственной близости от здания	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.6. Наличие благоустроенной территории с зонами для отдыха сотрудников			

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.7. Наличие возможности бронирования общественных переговорных комнат			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.8. Наличие зоны ожидания курьеров и мест хранения посылок			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.9. Наличие стоянки для каршеринга, мест остановки такси. Наличие мест хранения велосипедов. Наличие инфраструктуры для хранения и зарядки средств индивидуальной мобильности			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.10. Наличие системы усиления сотовой связи в местах общественного пользования			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
7.СЕРТИФИКАЦИЯ			
7.1. Соответствие одному или нескольким стандартам оценки экологической эффективности зданий (BREEAM, LEED, КЛЕВЕР, WELL, GREEN ZOOM и т. д.)			
Обязательный	Факультативный	Факультативный	Факультативный

Источник информации: компания "Астера"

На основе анализа рынка и характеристик здания, а также с учетом информации, представленной в открытых источниках информации, Исполнитель отнес оцениваемые объекты недвижимости к офисным помещениям, расположенным в административном здании класса В+.

Таблица 5.13. Определение класса оцениваемых объектов

Источник	Класс	Ссылка на источник информации
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24		
ООО "Офислорд" (Of.ru)	В+	https://of.ru/bc/444
ООО "Университет Мегаполис"	В+	https://www.mega-realty.ru/novoryazanskaya_ulitsa_24_b26478.htm
Компания Praedium	В+	https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskva-52/
База коммерческой недвижимости Comrent	В+	https://comrent.ru/building/card/107208

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.3. Общая ситуация

В III квартале 2025 г. зафиксирован рекордно высокий ввод новых офисов, практически на уровне отдельных годовых показателей — 473 тыс. кв. м, с начала года появилось совокупно около 500 тыс. кв. м новых площадей. Тем не менее такие цифры не дают роста вакантности – в рынок от 500 тыс. кв. м вышло только 13%, остальные площади арендованы или куплены, либо представлены в BTS-формате.

Продолжают расти как арендные ставки, так и цены на офисы во всех сегментах, однако темп роста постепенно снижается.

Таблица 5.14. Основные индикаторы рынка офисной недвижимости г. Москвы в III квартале 2025 г. в сравнении с 2024 г.

Свод основных показателей рынка	Класс	2024	III кв. 2025
Общей объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		18 775	19 720
	Prime	539	539
	Класс А	5 523	5 996
	Класс В+/-	12 713	12 735
Введено в эксплуатация с начала года, тыс. кв. м		569,2	495,4
	Prime	0	0
	Класс А	511,3	473
	Класс В+/-	57,9	22,4
Доля свободных площадей, %	Prime	6,5	4,5

Свод основных показателей рынка	Класс	2024	III кв. 2025
	Класс А25	7,2	7,1
	Класс В+/-	5,2	4,7
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб /кв.м./год[26]	Prime	61 961	69 153
	Класс А	27 400	34 401
	Класс В+/-	21 095	22 423
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб. /кв.м. /год[27]	Класс А	35 126	42 364
	Класс В+/-	20 284	24 682
Средневзвешанные ставки операционных расходов, руб./кв.м./год[28]	Prime	10 000	13 000
	Класс А	8 100	8 700
	Класс В+/-	5 600	6 000

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2025

5.4.4. Предложение

Совокупный объем построенных площадей рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2025 г. составил 19,3 млн кв. м, из них 6,5 млн относится к классу А и Prime, а 12,8 млн — к классу В.

В I–III кварталах 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 11 объектов совокупной арендуемой площадью 495,4 тыс. кв. м, что выше итога аналогичного периода предыдущего года почти на 30%. Все новые объекты, получившие разрешение на ввод в III квартале 2025 г., относятся к классу А. Крупнейший новый объект — Национальный космический центр (167 тыс. кв. м), составивший 35% от квартального ввода. Половина введенного нового строительства в III квартале 2025 г. приходится на БЦ Slava 4 (101,5 тыс. кв. м), iCity Space (92,2 тыс. кв. м) и штабквартиру "Трансмашхолдинга" в "Технополисе Москва" (40,3 тыс. кв. м). Оставшиеся 15% — фаза II проекта "Сколково-парк" (29,2 тыс. кв. м), 1 корпус БП "Останкино" (17,2 тыс. кв. м), "Технопарк НТВ" (15 тыс. кв. м) и "Серебряный Фонтан" (10,6 тыс. кв. м).

В 2025 г. ожидается ввод площадей на уровне 1,2 млн кв. м, однако реальный ввод по итогам года может быть на уровне 800–900 тыс. кв. м. Большая часть нового предложения 2025 г. будет предлагаться к реализации в формате продажи (62%), в формате аренды — 13%, а 25% прогнозируемого объема составят проекты BTS.

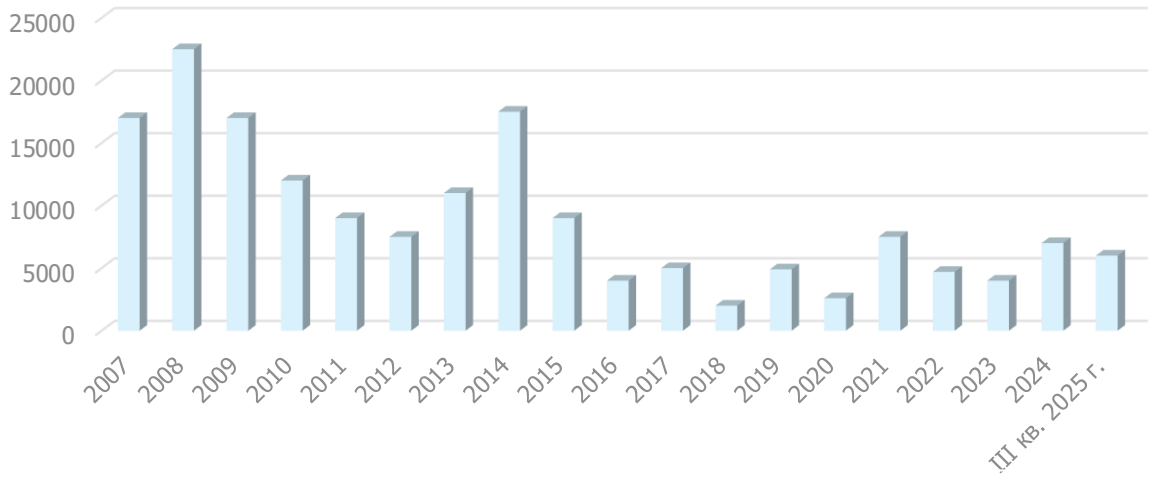
[25] Для показателей доли свободных площадей и ставок аренды в классе А приведены общие показатели для класса А и Prime.

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

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

[28] В аналитическом обзоре для расчетов используется информация о ставках операционных расходов, предоставленная собственниками помещений единым показателем. В стандартном случае показатель OPEX включает в себя затраты на техническую эксплуатацию, уборку МОПов здания и прилегающей территории, охрану, компенсацию затрат на коммерческое управление объектом, компенсацию имущественного налога, затрат на аренду земли и страхование. Все показатели операционных расходов в отчете приведены без учета НДС.

Рисунок 5.13. Динамика объема предложений по офисной недвижимости за период 2007 г. — III квартал 2025 г. в г. Москве, тыс. кв. м



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2025

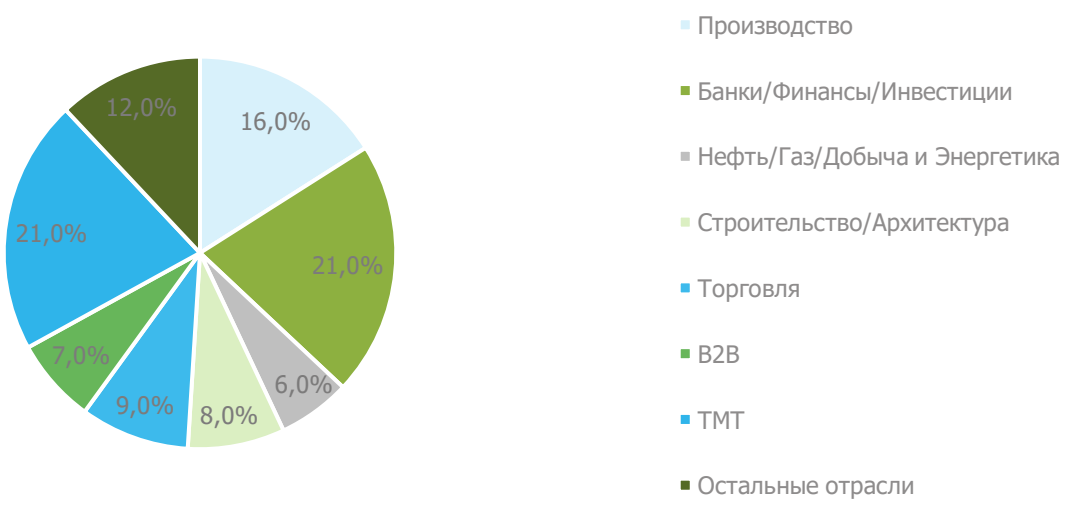
5.4.5. Спрос

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за I–III квартале 2025 г. составил 536,6 тыс. кв. м по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. в 776 тыс. кв. м.

В соответствии с трендом последних лет в структуре спроса (общего объема арендованных и купленных площадей) превалируют сделки продажи: их доля составляет 53% общего объема спроса на офисные площади, в то время как сделки аренды занимают 47%. Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 636 кв. м, что выше показателя IV квартала 2024 г. на 432 кв. м. Средний размер сделки продажи блоками (без учета продажи зданий целиком) с конца прошлого года вырос с 243 кв. м до 250 кв. м.

За 9 месяцев 2025 г. лидерами спроса на офисные помещения стали TMT-компании (21%), компании сферы банки/финансы/инвестиции (21%), на третьем месте — производственные предприятия (16%).

Рисунок 5.14. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2025

В таблице далее представлены ключевые сделки на офисном рынке г. Москвы в III квартале 2025 г.

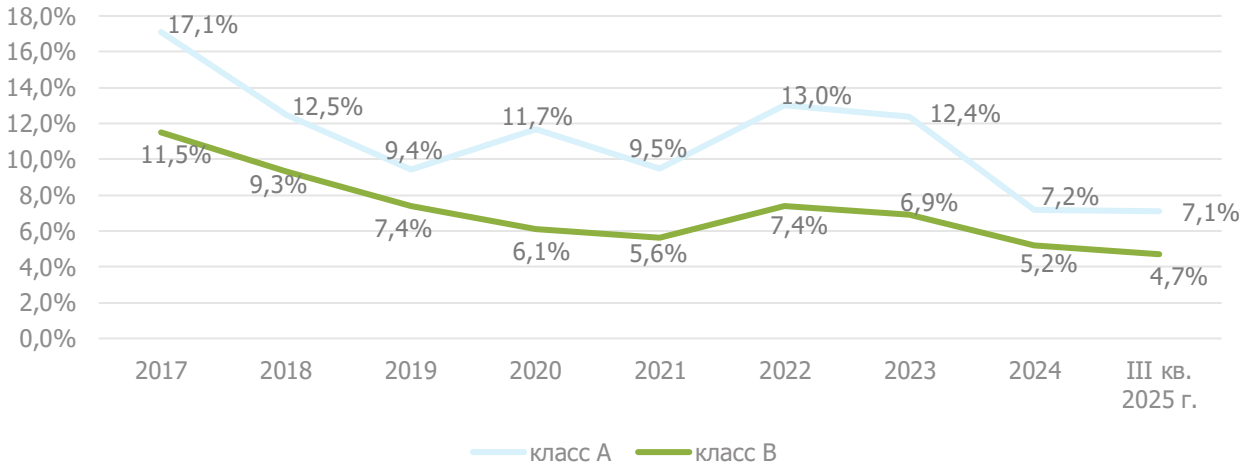
Таблица 5.15. Ключевые сделки на офисном рынке г. Москвы в III квартале 2025 г.

Офисное здание	Объем сделки, кв. м	Компания	Тип сделки
Национальный космический центр	40 000	ИКС Холдинг	Аренда
AFI2B	37 883[29]	Лукойл	Продажа
Центральный телеграф	28 785[30]	Т-Банк	Продажа
iCity Space	18 000	Транскапитал-банк	Продажа
Аркус IV	17 975[31]	ГК "Эфко"	Продажа

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2025

В течение 9 месяцев 2025 г. интерес к покупке/аренде офисных площадей сохранялся на высоком уровне. Несмотря на появление в III квартале 2025 г. на рынке новых площадей, показатель доли вакантных помещений продолжил снижение: в классе А с начала года показатель снизился на 0,1 п. п. (до 7,1%), в классе В — на 0,5 п. п. (до 4,7%).

Рисунок 5.15. Динамика вакантности офисов по классам в г. Москве



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2025

5.4.6. Финансовые условия

5.4.6.1. Рынок аренды

Средневзвешенные ставки аренды в обоих классах продолжили рост: с начала года в классе А показатель вырос на 25,6%, до 34 401 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В — на 4,9%, до 22 423 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). Причина роста ставок показателей остается прежней: активный спрос на офисы в условиях снижающейся вакантности, рост ставок в отдельных офисных проектах и деловых районах и вымывание более бюджетного предложения.

Тенденция на рост показателя средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды продолжается и в премиальных офисах: по итогам I–III кварталов 2025 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 69 153 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 11,6% с конца 2024 г. За 9 мес. 2025 г. доля вакантных помещений в объектах класса Prime снизилась почти на треть и составляет 4,5%. Дефицит качественных вакантных помещений, а также

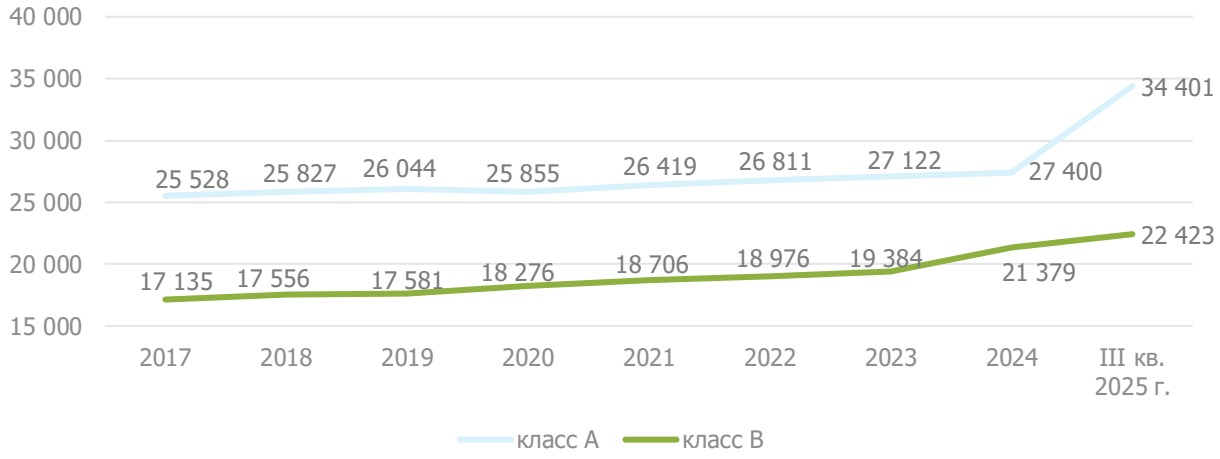
[29] Здания реализованы целиком, в таблице указана арендопригодная площадь.

[30] Здания реализованы целиком, в таблице указана арендопригодная площадь.

[31] Здания реализованы целиком, в таблице указана арендопригодная площадь.

ограниченное количество площадей, строящихся в аренду, может стать причиной дальнейшего роста запрашиваемых ставок аренды в 2025 г.

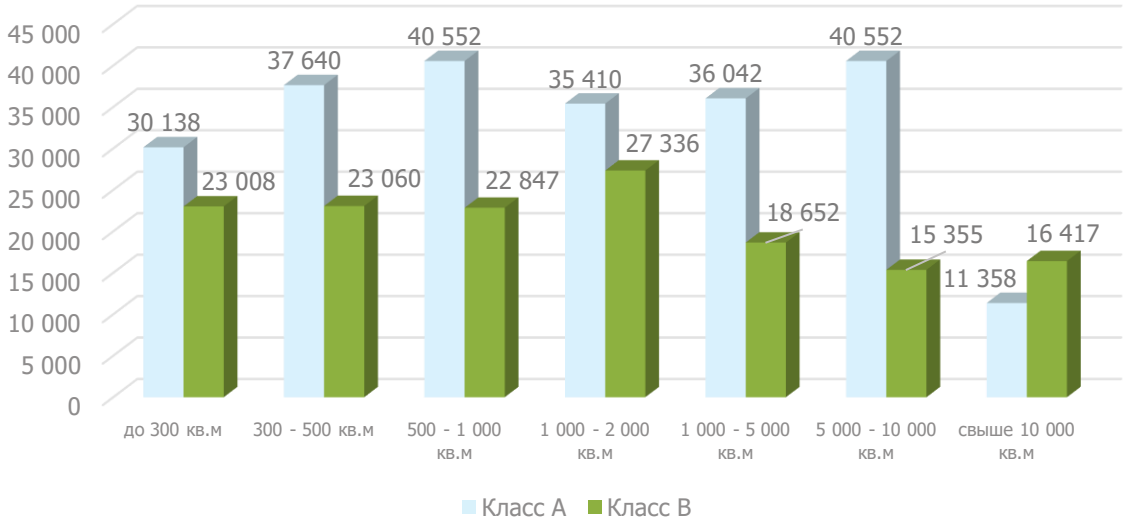
Рисунок 5.16. Динамика ставок аренды офисной недвижимости по классам, г. Москва



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2025

На рисунке далее представлены средневзвешенные запрашиваемые ставки по размеру блока офисов класса А и В в г. Москве.

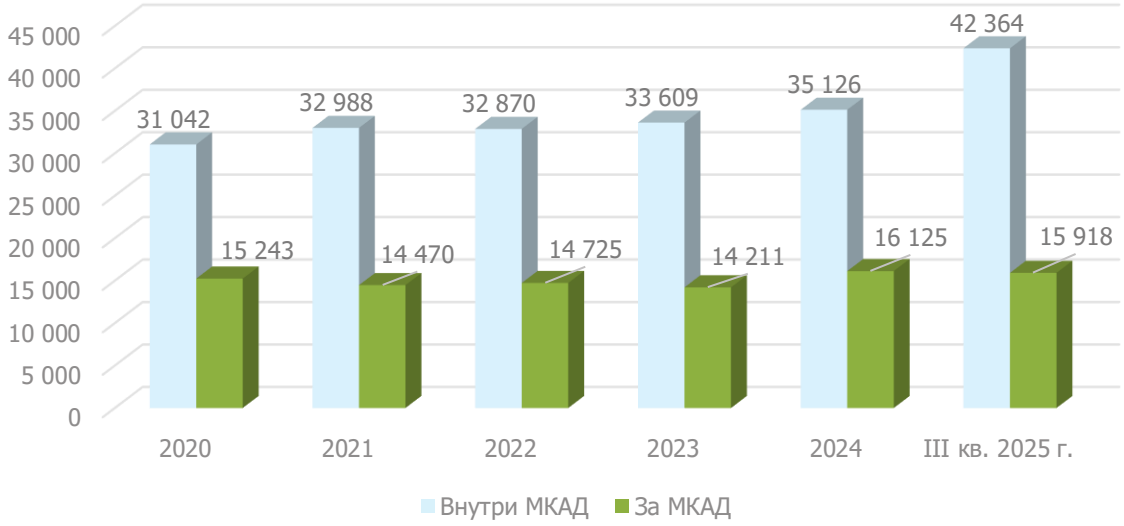
Рисунок 5.17. Средневзвешенные запрашиваемые ставки по размеру блока офисов класса А и В, г. Москва



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2025

На рисунке далее представлена динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД.

Рисунок 5.18. Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД г. Москвы



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2025

Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора аренды офиса составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен или на уровне 10%.

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

5.4.6.2. Рынок купли-продажи

В 2019–2021 гг. на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире.

Общий проектный объем офисов в строящихся / недавно введенных объектах, где уже стартовали продажи, увеличился на 5,8% по сравнению с предыдущим кварталом и составляет 2,3 млн кв. м.

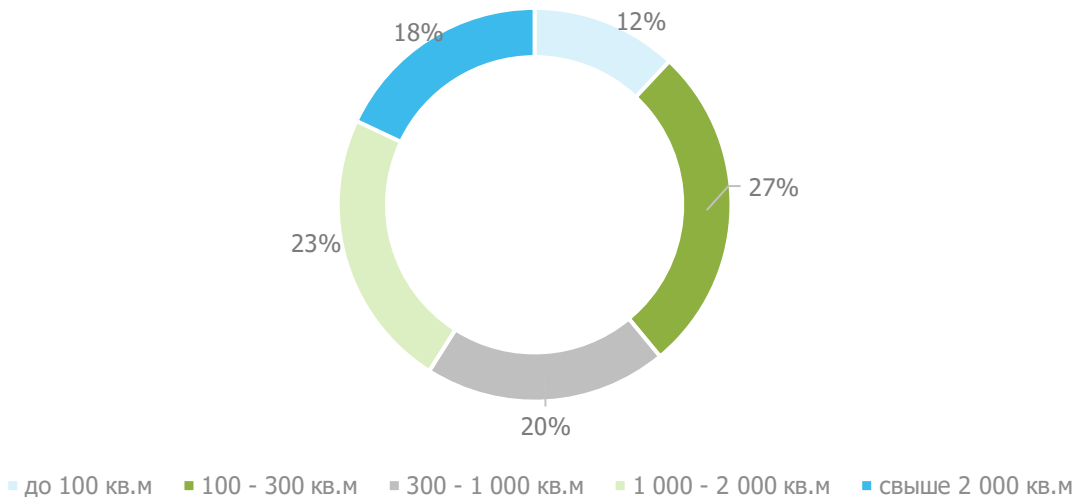
Общий объем офисов на продажу на конец сентября достиг 827 тыс. кв. м. Объем предложения увеличился на 85% в годовом выражении и почти утроился по сравнению с 2021 г.

В I–III кварталах 2025 г. продажи стартовали в 24 новых проекта, преимущественно в децентрализованных районах города, на которые в конце сентября 2025 г. пришлось 34% общего объема предложения. Средневзвешенная цена продажи новых проектов составила 433 396 руб./кв. м (с учетом НДС, если применимо).

Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи офисов по двум классам на конец сентября 2025 г. составила 441,7 тыс. руб./кв. м, что выше показателя начала года на 2%. Рост показателя обусловлен как повышением цен объектов, так и вымыванием более бюджетного предложения вне классических деловых кластеров.

Основной спрос по количеству сделок в продаже блоками, как и в 2024 г., приходится на небольшие сделки размером до 100 кв. м (44%), на втором месте — размером от 100 до 300 кв. м (41%). По объему сделок лидировал сегмент от 100 до 300 кв. м офисных площадей (27%), на втором месте — сегмент 1–2 тыс. кв. м (23%).

Рисунок 5.19. Структура спроса по количеству сделок по продаже офисными блоками по размеру лота, по площади в III квартале 2025 г.



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2025

По проектному объему офисных площадей лидером по-прежнему является девелопер STONE, в рамках портфеля которого около 595 тыс. кв. м офисов (13 проектов). Средневзвешенная цена предложения в портфеле девелопера составляет 455,5 тыс. руб./кв. м. Вторым по объему является MR Group, совокупный проектный объем которого составляет 528,9 тыс. кв. м (6 проектов), средневзвешенная запрашиваемая цена — 597,8 тыс. руб./кв. м. Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК "Пионер", совокупный проектный объем застройщика составляет 283,3 тыс. кв. м (6 проектов), а средневзвешенная запрашиваемая цена — 343,7 тыс. руб./кв. м. В этом квартале девелопер Forma (ПИК) перезапустил офисную линейку Forma Workplace, в рамках которой стартовали продажи в 4 новых проектах.

5.4.7. Прогнозы

По итогам 2025 г. ввод новых объектов может составить около 1,2 млн кв. м, из которых 93% станут проектами класса А, преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК — МКАД (72%). Значительная доля новых объектов будет представлять собой проекты в продаже (62%), 13% нового ввода — в аренду, built-tosuit составит четверть от годового ввода.

Итоговый показатель ввода новых офисов в конце года может снизиться до 800–900 тыс. кв. м.

Запрашиваемые ставки аренды и цены продолжат расти во всех классах офисной недвижимости, но более низкими темпами, чем последние 1,5 года. Доля вакантных помещений будет оставаться на низком уровне, близком к историческому минимуму.

5.4.8. 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 5.16. Предложения продажи офисных объектов, расположенных в локации оцениваемых объектов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м (общей площади)	Источник
1	г. Москва, ул. Летниковская, д. 10с2	2 365,40	638 658 000	270 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/321777855/
2	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	4 219,00	975 000 000	231 097	https://www.cian.ru/sale/commercial/302208244/
3	г. Москва, 1-й Магистральный туп., д. 5А	1 672,00	334 400 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/321165786/
4	г. Москва, просп. Андропова, д. 18к5	1 020,00	280 600 000	275 098	https://www.cian.ru/sale/commercial/324006914/
5	г. Москва, Варшавское ш., д. 1С6	2 500,00	625 000 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/319644327/
6	г. Москва, ул. Каланчевская, д. 13	1 421,80	329 999 990	232 100	https://www.cian.ru/sale/commercial/323746942/
7	г. Москва, ул. Михалковская, д. 63БС4	1 206,00	288 524 995	239 241	https://www.cian.ru/sale/commercial/323928914/
8	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14, стр. 4	1 533,00	370 000 000	241 357	https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-14-s4/prodazha-ofisa/1533-274593/#type=po|map=5000
9	г. Москва, Басманный туп., д. 6АС1	14 520,00	3 267 000 000	225 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/310167983/
10	г. Москва, Лужнецкая наб., д. 2/4С4	15 371,00	4 000 000 000	260 230	https://www.cian.ru/sale/commercial/316082977/
11	г. Москва, ул. Доброслободская, г. 8С4	1 225,00	450 000 000	367 347	https://www.cian.ru/sale/commercial/295154848/
12	г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 26ВС2	1 690,00	300 000 000	177 515	https://www.cian.ru/sale/commercial/302579822/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м офисного объекта в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 178 до 368 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен разницей в общей площади, состоянии отделки, классах объекта, местоположении, социальной инфраструктуры, наличии и качестве подъездных путей и в других улучшениях.

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

Таблица 5.17. Предложения аренды офисных объектов, расположенных вблизи оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник
1	г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 18	1 052,00	47 010	https://www.cian.ru/rent/commercial/323768638/
2	г. Москва, Преображенская площадь, д. 8	2 210,00	27 000	https://fortexgroup.ru/bc/preo-8/arenda-ofisa/2210-235994/#type=ao|map=1000
3	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12к1	2 697,00	35 941	https://www.cian.ru/rent/commercial/322508224/
4	г. Москва, ул. Станиславского, д. 21С3	1 880,00	52 896	https://www.cian.ru/rent/commercial/309726810/
5	г. Москва, ул. Радио, д. 24к1	1 068,00	32 650	https://www.cian.ru/rent/commercial/323750202/

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник
6	г. Москва, Звенигородское ш., д. 18/20к1	3 900,00	55 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269550128/
7	г. Москва, ул. 1-я Рыбинская, д. 3с1	1 260,00	35 000	https://fortexgroup.ru/bc/merkuriy/arenda-ofisa/1260-1296969/#type=ao|map=1000
8	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	1 014,00	63 156	https://www.cian.ru/rent/commercial/323750145/
9	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 8	1 378,30	52 238	https://www.cian.ru/rent/commercial/313774614/
10	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 36С1	1 434,00	42 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/323549737/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды 1 кв. м офисного объекта в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 27 до 64 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен разницей в общей площади, состоянии отделки, классах объекта, местоположении, социальной инфраструктуры, наличии и качестве подъездных путей и в других улучшениях.

Таблица 5.18. Предложения аренды машино-мест, расположенных вблизи оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Ставка аренды, руб./мес.	Ставка аренды, руб./м-м/год	Источник
1	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34	17 000	204 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/236173982/
2	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5С1	45 000	540 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/312798220/
3	г. Москва, ул. Новодмитровская, д. 2к1	30 000	360 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/324062365/
4	г. Москва, ул. Автозаводская, д. 23Ак2	15 000	180 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/320320385/
5	г. Москва, ул. Авиаконструктора Микояна, д. 12	18 000	216 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/258573265/
6	г. Москва, ул. Лесная, д. 7	20 000	240 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/257275377/
7	г. Москва, Большой Строченовский пер., д. 7	25 000	300 000	https://msk.n1.ru/view/108900493/
8	г. Москва, Научный проезд, д. 17	20 000	240 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/323559199/
9	г. Москва, Ленинградский просп., д. 31АС1	20 000	240 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/314269285/
10	г. Москва, ул. Одесская, д. 2	15 000	180 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/307931917/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды 1 машино-места в подземном паркинге в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 180 до 540 тыс. руб./м-м/год с НДС. Разброс цен обусловлен разницей в общей площади, местоположении, социальной инфраструктуры, наличии и качестве подъездных путей и в других улучшениях.

5.4.9. Основные факты и выводы

- В III квартале 2025 г. зафиксирован рекордно высокий ввод новых офисов, практически на уровне отдельных годовых показателей — 473 тыс. кв. м.
- Совокупный объем построенных площадей рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2025 г. составил 19,3 млн кв. м, из них 6,5 млн относится к классу А и Prime, а 12,8 млн — к классу В.
- В I–III квартала 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 11 объектов совокупной арендуемой площадью 495,4 тыс. кв. м, что выше итога аналогичного периода предыдущего года почти на 30%.
- Большая часть нового предложения 2025 г. будет предлагаться к реализации в формате продажи (62%), в формате аренды — 13%, а 25% прогнозируемого объема составят проекты BTS.
- По итогам III квартала 2025 г. превалируют сделки продажи: их доля составляет 53% общего объема спроса на офисные площади, в то время как сделки аренды занимают 47%.

- За 9 месяцев 2025 г. лидерами спроса на офисные помещения стали TMT-компании (21%), компании сферы банки/финансы/инвестиции (21%), на третьем месте — производственные предприятия (16%).
- Несмотря на появление в III квартале 2025 г. на рынке новых площадей, показатель доли вакантных помещений продолжил снижение: в классе А с начала года показатель снизился на 0,1 п. п. (до 7,1%), в классе В — на 0,5 п. п. (до 4,7%).
- Общий объем офисов на продажу на конец сентября достиг 827 тыс. кв. м.
- Средневзвешенные ставки аренды в классах А и В продолжили рост: с начала года в классе А показатель вырос на 25,6%, до 34 401 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В — на 4,9%, до 22 423 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).
- Тенденция на рост показателя средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды продолжается и в премиальных офисах: средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 69 153 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 11,6% с конца 2024 г.
- В I–III кварталах 2025 г. продажи стартовали в 24 новых проекта. Средневзвешенная цена продажи новых проектов составила 433 396 руб./кв. м.
- Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи офисов по классам А и В на конец сентября 2025 г. составила 441,7 тыс. руб./кв. м, что выше показателя начала года на 2%.
- Основной спрос по количеству сделок в продаже блоками, как и в 2024 г., приходится на небольшие сделки размером до 100 кв. м (44%), на втором месте — размером от 100 до 300 кв. м (41%). По объему сделок лидировал сегмент от 100 до 300 кв. м офисных площадей (27%), на втором месте — сегмент 1–2 тыс. кв. м (23%).
- Цена предложения 1 кв. м офисного помещения в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 178 до 368 тыс. руб./кв. м с НДС.
- Ставка аренды офисного объекта в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 27 до 64 тыс. руб./кв. м/год с НДС.
- Ставка аренды 1 машино-места в подземном паркинге в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 180 до 540 тыс. руб./м-м/год с НДС.

5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2025 г.[32]

5.5.1. 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;

[32] https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennyy-monitoring-zemel-i-zemleustroystvo_mos/; http://www.intereconom.com/rekviziti/3-2025/200-95%204.%20%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%83%D1%85%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%9A%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%92%D0%B0%D0%BB%D1%83%D0%B5%D0%B2%20=%D0%9C%D0%93%D0%A1%D0%A32=.pdf; https://www.mos.ru/news/item/157649073/; https://stroygaz.ru/news/commercial/v-moskve-zakonchilis-uchastki-pod-stroitelstvo-vnutri-mkad/; https://czss.ru/information/tpost/a2m525h1j1-analitika-uchastkov-promishlennogo-nazna; https://www.kommersant.ru/doc/7517284; https://realty.rbc.ru/news/676c3b2d9a794732708aee3d; https://prom-plan.ru/articles/tpost/svg9d3oko1-investitsii-v-promishlennuyu-nedvizhimos; https://www.kommersant.ru/doc/7958166

- 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.

5.5.2. 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 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 5.19. 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/ право общей долевой собственности	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)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	Не используется в расчетах	—

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения земельного участка	Район, станция метро	-22,17%/+33,77%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. " под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)
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%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. " под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)
8	Линия домов	1-я линия/ 1-я линия второстепенной улицы/ 2-я линия	-13,00%/+14,94%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3945-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda)
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	-30,53%/-26,46%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3953-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda)
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) коммуникаций	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация, отопление	Не используется в расчетах	—

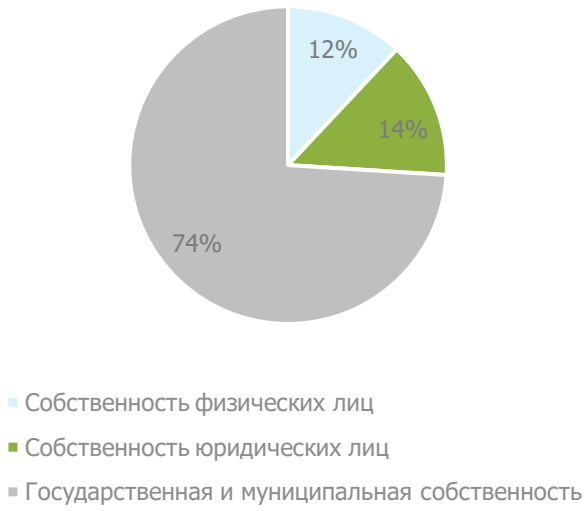
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.3. Общая ситуация

Согласно данным Росреестра земельный фонд г. Москвы на 1 января 2025 года составляет 256,1 тыс. га, 100% площади которого занимают земли населенных пунктов.

Распределение земель г. Москвы по формам собственности представлено на рисунке далее.

Рисунок 5.20. Распределение земель г. Москвы по формам собственности



Источник: https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennyy-monitoring-zemel-i-zemleustroystvo_mos/

Площадь земель г. Москвы, права на которые зарегистрированы составляет 71% от общей площади субъекта. За 2024 г. данный показатель увеличился на 0,1%.

Площадь земельных участков в г. Москве составляет 256 тыс. га, включая 91,6 га парков и лесов, при этом на локацию внутри МКАД приходится 90 тыс. га, на Новую Москву — 166,1 тыс. га.

На площади в 90 тыс. га внутри МКАД города 30% приходится под жилую застройку, 20% — на промышленные, производственные предприятия, 15% — на инфраструктуру, 15% — на коммерческую застройку, 10% — на парки, сады, леса, 10% — на улично-дорожную сеть.

Внутри МКАД 48% земли (свыше 40 тыс. га) является федеральной собственностью, 26% (более 20 тыс. га) является собственностью г. Москвы и используется для нужд города, 21% (более 18 тыс. га) земли принадлежит городу и сдается в аренду, 3% (около 2 тыс. га) земельных участков принадлежит юридическим лицам, 2% (около 1 тыс. га) — физическим. Таким образом под строительство участков в этой локации уже нет.

5.5.4. Предложение

На сегодняшний день на рынке Московского региона представлено около 4,6 тыс. га площади земельных участков. Это в том числе земли населенных пунктов, сельскохозяйственные и земли промышленности назначения. Предложение земельных участков по сравнению с 2019 годом выросло почти вдвое, преимущественно за счет участков сельскохозяйственного назначения.

В последние десятилетия г. Москва, как и другие крупные мегаполисы, столкнулась с серьезной проблемой нехватки земельных участков, пригодных для застройки. Увеличение численности населения города, обусловленный миграционными процессами и естественным демографическим приростом, формирует потребность в расширении и создании новых жилых и коммерческих пространств. Этот процесс, в свою очередь, усиливает нагрузку на доступные и пригодные для застройки земельные участки.

Девелоперам приходится учитывать множество факторов, таких как инфраструктурная обеспеченность, статус исторического наследия и экологическую комфортность, что усложняет поиск и освоение подходящих селитебных территорий.

Основные проблемы нехватки земельных участков в г. Москве включают:

- Плотная застройка и урбанизация, которая занимает значительные территории.
- Ограничения на использование земли из-за природоохранных зон, исторических памятников и существующих объектов инфраструктуры.
- Высокая стоимость земли и увеличенные сроки согласования застройки, что делает проекты более дорогими и рисковыми.

Город Москва является крупнейшим городом России, и уровень урбанизации здесь значительно выше, чем в среднем по стране. Практически все доступные для застройки земли в черте города уже освоены, особенно в центральных районах. Это приводит к тому, что девелоперы сталкиваются с ограничениями на использование новых участков, особенно в исторических и экономически развитых районах.

Плотность населения г. Москвы составляет от 5,5 до 30,5 тысяч человек на квадратный километр, что значительно превышает средние показатели для России. С увеличением числа жителей возрастает и потребность в жилых и общественных зданиях. В центре города уже сосредоточены основные объекты транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры, что делает центральные территории особенно востребованными для застройки. Однако высокая плотность зданий ограничивает возможности нового строительства.

Так урбанизация создает значительные препятствия для нового строительства, особенно в центральной части города, где остается крайне мало свободных земельных участков.

Сложность выделения земли под застройку также обусловлена законодательными и административными ограничениями. Многие свободные участки в г. Москве находятся в охраняемых зонах, на которых запрещено или строго ограничено строительство, к таким землями являются:

- Историческое наследие, которое представлено большей часть старых районов г. Москвы, охраняется как историческое и культурное наследие. Строительство на таких землях либо запрещено, либо требует сложных процедур согласования с государственными органами, такими как департамент культурного наследия.
- Природоохранные зоны. Некоторые участки города представляют собой парки, лесопарковые зоны и природные заповедники. Их освоение невозможно без пересмотра норм охраны окружающей среды и получения специальных разрешений.

Также с увеличением плотности населения возрастает необходимость в строительстве дополнительных жилых и инфраструктурных объектов, а это в свою очередь требует новых территорий, которые часто трудно выделить из уже сложившейся городской застройки и положенных ВРИ на определенные земли.

В условиях дефицита доступных участков для застройки в г. Москве девелоперы сталкиваются с рядом существенных проблем, которые сказываются на всех этапах реализации проектов. Эти проблемы можно условно разделить на финансовые, планировочные и инфраструктурные, причем каждая из них оказывает значительное влияние на стоимость и сроки строительства, а также на доступность построенных объектов для конечных потребителей.

Высокие затраты на приобретение участков являются одним из важнейших проблем девелопмента, так как в условиях ограниченного предложения стоимость участков в г. Москве продолжает расти, что делает приобретение земли одной из самых затратных статей расходов для девелоперов.

Эффективное управление земельными ресурсами позволяет привлекать инвестиции, увеличивать налоговые поступления и повышать качество жизни жителей, создавая комфортную и современную городскую среду.

Также, стоит отметить влияние программы комплексного развития территорий (КРТ) на рынок недвижимости г. Москвы. Так, за четыре года количество проектов КРТ выросло в 100 раз, а площадь попавших в программу земельных участков в 50 раз. Более 50% потенциально пригодных для девелопмента площадей, ранее предложенных на рынке, попали в КРТ. В 2025 году не менее 30% проектов строительства жилья в г. Москве будет реализовываться в рамках данной программы.

Во II квартале 2025 года приняты решения о вовлечении в экономический оборот участков общей площадью более 90 га для реализации 26 градостроительных проектов. В результате в г. Москве

появятся спортивные комплексы, производства, общественно-деловые центры, а горожане смогут возвести частные жилые дома. Суммарно планируется построить около 650 тыс. кв. м недвижимости.

Например, город предоставит в Мневниковской пойме 2,37 га земли для строительства "Дворца бильярда", в котором разместят более 100 столов. Его общая площадь составит 9,8 тыс. кв. м.

Для возведения объекта общественно-делового назначения площадью более 120 тысяч тыс. кв. м в Коммунарке будет выделено 0,64 га земли. Инвестора определят по результатам торгов на право заключения масштабного инвестиционного проекта.

В июле 2025 г. 66 земельных участков общей площадью 72 га уж были переданы застройщикам для реализации проектов в рамках Адресной инвестиционной программы. Земельные участки распределены по всем административным округам города. На этих территориях планируется возведение критически важных объектов. Это — транспортная инфраструктура, инженерные сети, образовательные учреждения, медицинские центры, спортивные сооружения.

При этом Северо-Восточный округ получил наибольшую территорию для реализации подобных проектов — около 25 га. В Юго-Восточном округа выделено 11,6 га, а в Западном — более 6,1 га. Передача земельных участков осуществляется на условиях безвозмездного пользования или аренды через Департамент городского имущества.

5.5.5. Спрос

Рынок земельных активов г. Москвы подвергся влиянию дестабилизации на фоне проведение военной спецоперации и коронавирусному кризису минимально. В 2024 году в Московском регионе было совершено значительное количество сделок с земельными участками. Это свидетельствует о постоянном интересе к данному сегменту рынка. В основном земельные участки продавались для коммерческого использования — для строительства жилых комплексов, торговых центров, офисных зданий и прочей коммерческой недвижимости.

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 градостроительной документации, только с урегулированными имущественным правами.

Снижение спроса на строящееся жилье не остановило девелоперов от пополнения земельного банка для реализации новых проектов в г. Москве. За 2024 год суммарный объем проданной земли увеличился в полтора раза. Основную долю сделок сформировали перепродажи активов столичными девелоперами конкурентам из регионов.

В 2024 году объем сделок по покупке участков под застройку жилой и коммерческой недвижимости в г. Москве увеличился на 52% год к году, до 181 га. Суммарно застройщики потратили на это более 200 млрд руб.

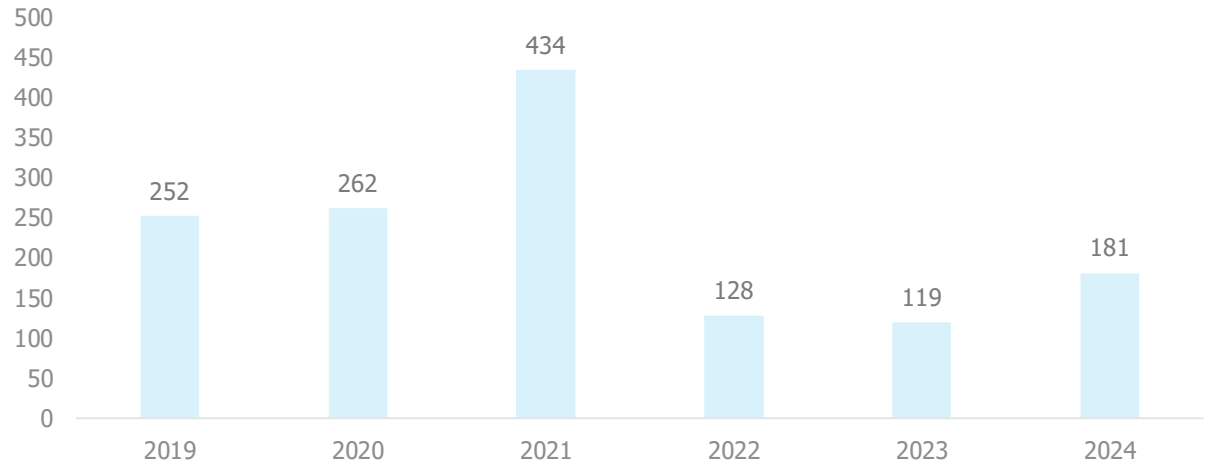
У других консультантов оценки еще выше. По данным Ricci, в 2024 году суммарно девелоперы вложили в площадки в г. Москве и Новой Москве на 60% больше, чем годом ранее, — 410 млрд руб. По их оценке, общая площадь купленной земли составила более 440 га.

Выход из активов выбирают наиболее закредитованные застройщики либо те, кто хочет диверсифицировать свой портфель. Компаниям с большим земельным банком потребовалось больше ликвидности, что обусловлено в том числе неблагоприятными условиями для бизнеса в среднесрочной перспективе.

Застройщикам выгоднее начинать новые проекты, а по старым увеличивать сроки строительства и переносить начало реализации новых очередей, так как предыдущие могут быть плохо распроданы и девелоперам невыгодно затоваривание. Хотя для них предусмотрен определенный срок освоения земли — три года, что стимулирует не затягивать процесс застройки.

Региональные застройщики заинтересованы в покупке активов в г. Москве. В общем объеме сделок с площадками в столичном регионе сегодня фиксируется значительная доля перепродаж и переходов участков от одних застройщиков к другим. Если до 2020 года доля региональных компаний в таких сделках составляла не более 20%, то к 2024 году этот показатель увеличился почти вдвое.

Рисунок 5.21. Продажи площадок под застройку в г. Москве, га



Источник: https://www.kommersant.ru/doc/7517284

Большинство сделок в 2024 году заключалось до повышения ключевой ставки, соответственно, компании наращивали свой земельный банк на перспективу. Покупая новые площадки, девелоперы обычно прогнозируют будущий цикл проекта протяженностью от трех до пяти лет, поэтому текущее снижение спроса не оказывает сильного влияния на активность застройщиков по пополнению земельного банка.

В связи с динамичным развитием экономики и строительным бумом, прогнозируется тенденция к увеличению спроса на коммерческие земли в г. Москве в 2025 году. Это связано с ростом бизнеса и появлением новых предприятий, которые нуждаются в пространстве для расширения своей деятельности. Также существующие компании в поисках более выгодных и престижных расположений могут заинтересоваться покупкой коммерческих земель в центре города.

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.

Более 90% девелоперов заинтересованы в покупке земельных площадок с градостроительным планом (ГПЗУ) для многоэтажной жилой застройки именно внутри МКАД. Почти столько же — в участках с ГПЗУ для создания мест приложения труда. Только 30% готовы приобретать участки с ГПЗУ в Новой Москве, менее 20%.

В 2024 году бы отмечен активный выход на московский рынок региональных девелоперов. Каждая четвертая сделка в 2024 году осуществляется с их участием или в их интересах. Наиболее активные регионы: г. Санкт-Петербург и Ленинградская область, Краснодарский край, Тюменская область, Татарстан и Ульяновская область.

На текущий момент отмечается увеличение спроса на земельные участки промышленного назначения в Московском регионе. В условиях роста внутреннего производства, импортозамещения и развития инфраструктуры спрос на такие участки будет только увеличиваться. Однако не все территории одинаково перспективны. Многие инвесторы теряют деньги из-за ошибочного выбора региона, недооценки транспортной доступности или юридических нюансов.

Объем инвестиций в промышленную недвижимость, в том числе на соответствующие назначению участки, вырос на 18% за последние два года, что связано с усилением импортозамещения,

развитием новых производств и модернизацией существующих мощностей. Инвестиции в земельные участки — самый доступный способ войти в этот рынок. Главные плюсы такого вложения:

- Постоянный рост стоимости удачно расположенных участков.
- Возможность построить объект под конкретного арендатора.
- Относительно небольшие начальные вложения.

5.5.6. Финансовые условия

Рынок земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве очень ограничен: представлены единичные предложения. Конечная средняя стоимость земельного участка под строительство объектов коммерческого назначения в г. 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.

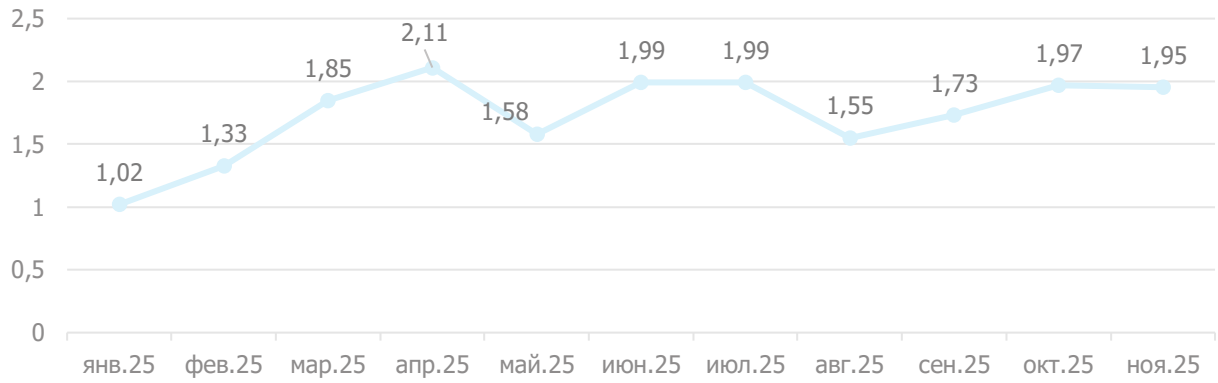
Также одним из немаловажных факторов являются объемы строительства, плотность застройки. Стоимость земельного участка зависит от площади зданий, которые можно будет возвести на рассматриваемом земельном участке: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке 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.
По мнению экспертов, в ближайшие годы ожидается продолжение роста цен на землю в Московском регионе. Это связано с дальнейшим развитием инфраструктуры, строительством новых жилых и коммерческих объектов, а также реализацией крупных инвестиционных проектов.

Однако стоит отметить, что эта динамика может быть нелинейной и зависеть от различных факторов, таких как экономическая и политическая ситуация, изменение спроса и предложения на рынке земли. Поэтому важно проводить регулярный мониторинг и анализ динамики цен на землю для более точных прогнозов и принятия обоснованных решений.

Согласно данным сайта msk.restate.ru цена земельных участков в московском регионе после снижения стоимости в августе-сентябре 2025 г. снова стала увеличиваться. В ноябре цена за сотку земельного участка в г. Москве составила 1,95 млн руб.

Рисунок 5.22. Динамика средней стоимости земельных участков в г. Москва, ноябрь 2025 г., млн руб./сот.



Источник: https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

В 2025 году средняя стоимость 1 га земельного участка промышленного назначения в Московском регионе составляет 31,5 млн руб. За последние пять лет этот показатель вырос в два раза.

В первую очередь дорожают участки, расположенные в районе ЦКАД (27–47 км от МКАД). В 2019 — 2025 годы земельные участки в этой зоне выросли в цене в 3,5 раза. Ставки аренды за тот же период в среднем выросли в 3,2 раза: с 3 900 руб. до 12 600 руб. за 1 кв. м.

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 земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 936 тыс. до 16,33 млн руб./сот. (право долгосрочной аренды — с НДС, право собственности НДС не облагается).

Таблица 5.20. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Источник
1	г. Москва, ш. Каширское, вл. 63/13	96,28	300 000 000	3 115 265	https://www.cian.ru/sale/commercial/323641545/
2	г. Москва, ул. Перовская, вл. 32, стр. 1	18,85	25 000 000	1 326 260	https://www.cian.ru/sale/commercial/323693383/
3	г. Москва, ул. Складочная	51,19	105 000 000	2 051 182	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot._izhs_4588101088
4	г. Москва, ул. Грайвороновская, д. 5	156,29	800 000 000	5 118 690	https://realty.yandex.ru/offer/3941757984980024240/
5	г. Москва, Варшавское ш., д. 125С2а	104,48	490 000 000	4 689 893	https://www.cian.ru/sale/commercial/317493337/
6	г. Москва, Хорошевское ш., д. 15	24,49	400 000 000	16 333 198	https://realty.yandex.ru/offer/8869622878951303366/
7	г. Москва, ул. Никитинская, д. 10Б	58,00	400 000 000	6 896 552	https://realty.yandex.ru/offer/3941757984979071989/
8	г. Москва Варшавское ш., д 32	106,00	1 200 000 000	11 320 755	https://realty.yandex.ru/offer/3986673730859118552/
9	г. Москва, ул. Сергея Бондарчука, зу 3	235,00	220 000 185	936 171	https://onrealt.ru/moskva/kypit-uchastok/71553516
10	г. Москва, ул. Кетчерская, зу 4Б/2	5,03	11 000 000	2 200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/323357712/

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.5.8. Выводы

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

- Согласно данным Росреестра земельный фонд г. Москвы на 1 января 2025 года составляет 256,1 тыс. га, 100% площади которого занимают земли населенных пунктов.
- Площадь земель г. Москвы, права на которые зарегистрированы составляет 71% от общей площади субъекта.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом.
- В настоящее время рынок земли коммерческого назначения в г. Москве представлен точечными участками, свободными от застройки, а также участками, которые находятся в процессе редевелопмента.
- Рынок земельных участков Москвы в 2025 г., как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- Согласно данным сайта msk.restate.ru[33] средняя стоимость земельного участка в г. Москве в ноябре 2025 г. составила 1,95 млн руб./сот.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 936 тыс. до 16,33 млн руб./сот. (право долгосрочной аренды — с НДС, право собственности НДС не облагается).

[33] https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

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";
- Общие стандарты:
  - МСО 101 "Задание на оценку";
  - МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
  - МСО 103 "Составление отчета";
  - МСО 104 "Виды стоимости";
  - МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
  - МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
  - МСО 210 "Нематериальные активы";
  - МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
  - МСО 230 "Запасы";
  - МСО 300 "Машины и оборудование";
  - МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
  - МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
  - 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)[34].

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

[34]IFRS 1, п. 3.

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[35].

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[36].

Основные средства[37] 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[38].

Балансовая стоимость[39] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[40] — 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[41].

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

[36] IAS 38, п. 8.

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

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

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

[40]IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[41] IAS 16 "Основные средства", п. 6

Инвестиционное имущество[42] – 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[43].

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[44].

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 цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[45].

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[46].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[47]

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 отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[48]

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

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

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

[44] IAS 1, п. 7.

[45] п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[46] п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[47] п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[48] п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[49]

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 которую 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.

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[50].

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[51].

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

[49] п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IFRS 16, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором.

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[52].

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:[53]

- 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[54]:

- 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.

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.

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

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

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

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

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[55].

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[56].

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 оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.5 настоящего Отчета.

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

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

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"[57].

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)[58].

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[59].

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[60].

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[61].

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[62].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного

[57] Фонд МСФО.

[58] IFRS 13, п. 2.

[59] IFRS 13, п. 3.

[60] IFRS 13, п. 11.

[61] IFRS 13, п. 15.

[62] IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[63].

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[64].

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).[65]

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[66].

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.

[63] IFRS 13, п. 27.

[64] IFRS 13, п. 32.

[65] IFRS 13, п. 38.

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

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[67].

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:[68]

- 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[69].

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[70].

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

[67] МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

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

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

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[71].

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[72].

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[73].

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[74].

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[75].

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);

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность

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

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

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

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

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

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[76]:

- 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.

[76] 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[77].

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[78].

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[79] определения стоимости земли.

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

[78] "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).

[79] 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[80].

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[81]:

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[82]:

- 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);

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

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

[82] 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[83].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[84]:

- 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)[85].

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

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

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

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[86]:

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

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.

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

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[87], 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[88], 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 являются встроенные помещения. 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"[89].
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом[90]. 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[91]. Описание методов приведено в Приложении 2.

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

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

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

[90] "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.

[91] Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости 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"

Распоряжение №1102-рот 10.04.2003 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

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 в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямого сравнительного анализа продаж и метода выделения.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 "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 оцениваемого объекта 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 оцениваемым объектом и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

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

Расчет стоимости земельного участка 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 недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы[92], к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2025 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки (Таблица 7.2). В качестве объектов-аналогов признаются:

- нежилые помещения офисного назначения, расположенные в отдельно стоящих административных зданиях;
- отдельно стоящие административные здания.

Примечание. Определение справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, производится по их совокупной площади (6 136,30 кв. м) 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.

Заказчиком предоставлено информационное письмо (скрин-шот приведен в Приложении 3 к Отчету), согласно которому управляющая компания в дальнейшем планирует использовать объекты недвижимого имущества для сдачи в аренду с целью получении Фондом рентного дохода. Реализация объектов недвижимого имущества по отдельности как самостоятельных единиц на текущий момент не рассматривается. В случае появления необходимости продажи активов, в том числе при прекращения Фонда, Управляющая компания полагает, что данные помещения будут реализованы единым пулом.

[92] Информационные интернет-порталы www.avito.ru, https://www.cian.ru/ и др.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 12 предложений по продаже зданий/нежилых помещений, расположенных в локации оцениваемых объектов (Таблица 5.16). Для определения справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель использовал 4 объекта-аналога помещений из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении справедливой стоимости и представлены в таблицах ниже (Таблица 7.3).

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 нижеследующие элементы сравнения.

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
• Линия домов
• Удаленность от метро
• Класс объекта недвижимости
• Тип объекта недвижимости
• Общая площадь объекта недвижимости
• Распределение помещений по этажам
• Наличие (отсутствие) парковки
• Инфраструктура
• Наличие (отсутствие) коммуникаций
• Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Анализ предложений помещений и зданий из всей выборки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м (общей площади)	Источник	Комментарий
1	г. Москва, ул. Летниковская, д. 10с2	2 365,40	638 658 000	270 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/321777855/	Используется в расчете
2	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	4 219,00	975 000 000	231 097	https://www.cian.ru/sale/commercial/302208244/	Используется в расчете
3	г. Москва, 1-й Магистральный туп., д. 5А	1 672,00	334 400 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/321165786/	Используется в расчете
4	г. Москва, просп. Андропова, д. 18к5	1 020,00	280 600 000	275 098	https://www.cian.ru/sale/commercial/324006914/	Используется в расчете
5	г. Москва, Варшавское ш., д. 1С6	2 500,00	625 000 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/319644327/	В бизнес-центре, в котором расположено помещение, отсутствует подземный/многоуровневый паркинг. Имеются более сопоставимые объекты по данному параметру. Не используется в расчете
6	г. Москва, ул. Каланчевская, д. 13	1 421,80	329 999 990	232 100	https://www.cian.ru/sale/commercial/323746942/	Бизнес-центр класса В, в котором отсутствует подземный/многоуровневый паркинг. Имеются более сопоставимые объекты по данным параметрам. Не используется в расчете
7	г. Москва, ул. Михалковская, д. 63БС4	1 206,00	288 524 995	239 241	https://www.cian.ru/sale/commercial/323928914/	Объект существенно отличается по местоположению от оцениваемых объектов. Требуется внесение значительной корректировки на местоположение (ст. м. "Коптево" — 45,75%). Имеются более сопоставимые объекты по местоположению. Не используется в расчете
8	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14, стр. 4	1 533,00	370 000 000	241 357	https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-14-s4/prodazha-ofisa/1533-274593/#type=po|map=5000	Бизнес-центр класса В. Имеются более сопоставимые объекты по классу. Не используется в расчете
9	г. Москва, Басманный туп., д. 6АС1	14 520,00	3 267 000 000	225 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/310167983/	Объект представляет собой комплекс зданий, в которых отсутствует подземный/многоуровневый паркинг. Имеются более сопоставимые объекты по данным параметрам. Не используется в расчете
10	г. Москва, Лужнецкая наб., д. 2/4С4	15 371,00	4 000 000 000	260 230	https://www.cian.ru/sale/commercial/316082977/	Объект является отдельно стоящим зданием и значительно отличается по площади. Имеются более сопоставимые по данным параметрам объекты. Не используется в расчете
11	г. Москва, ул. Доброслободская, д. 8С4	1 225,00	450 000 000	367 347	https://www.cian.ru/sale/commercial/295154848/	Объект представляет собой отдельно стоящее здание, в котором отсутствует подземный/многоуровневый паркинг. Имеются более сопоставимые объекты по данным параметрам. Не используется в расчете
12	г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 26ВС2	1 690,00	300 000 000	177 515	https://www.cian.ru/sale/commercial/302579822/	Бизнес-центр класса В, в котором отсутствует подземный/многоуровневый паркинг. Имеются более сопоставимые объекты по данным параметрам. Не используется в расчете

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости единого оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода[93]

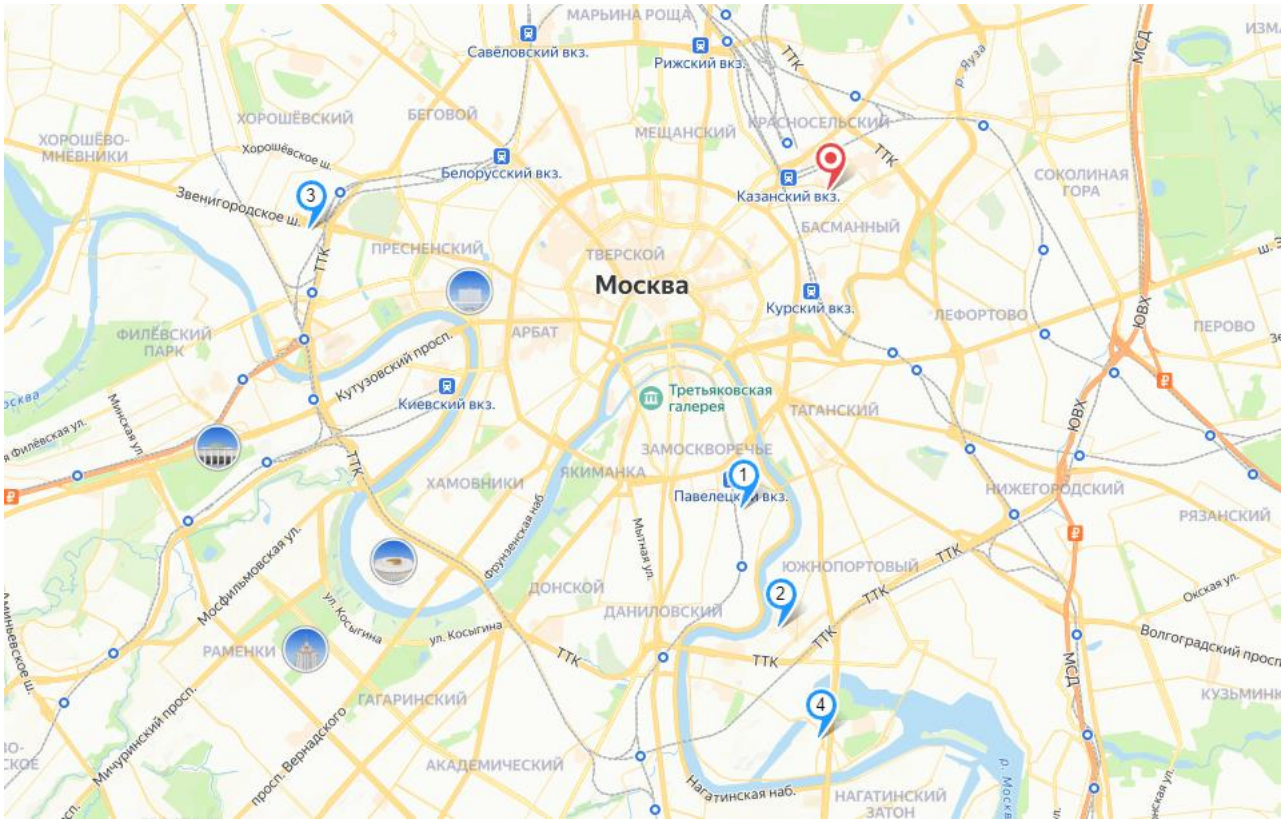
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения площадью 6 136,3 кв. м, расположенные на 2, 3, 4 этажах, а также бытовое помещение, расположенное на 1 этаже, и 54 машино-места, расположенные в подвале бизнес-центра (класс "В+")	Нежилые помещения офисного назначения площадью 2 365,40 кв. м, расположенные на 2 и 3 этажах бизнес-центра "Святогор 2" (класс "В+"), цена предложения 638 658 000 руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 4 219,00 кв. м, расположенные на 2 этаже бизнес-центра "Омега Плаза" (класс "В+"), цена предложения 975 000 000 руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 672,00 кв. м, расположенные на 3 этаже бизнес-центра "Магистраль Плаза" (класс "В+"), цена предложения 334 400 00 руб., УСН	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 020,0 кв. м, расположенные на 18 этаже бизнес-центра "Лобачевский" (класс "В+"), цена предложения 280 600 000 руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	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
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	г. Москва, ул. Летниковская, д. 10с2	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	г. Москва, 1-й Магистральный туп., д. 5А	г. Москва, просп. Андропова, д. 18к5
		ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЮАО, р-н Даниловский	САО, р-н Хорошевский	ЮАО, р-н Даниловский
		м. "Комсомольская"	м. "Павелецкая"	м. "Автозаводская"	м. "Шелепиха"	м. "Технопарк"
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком	до 5 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия

[93] Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителей продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Класс объекта недвижимости	B+	B+	B+	B+	B+
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 136,30	2 365,40	4 219,00	1 672,00	1 020,00
	подвал, кв. м	705,30	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля подвальных помещений, %	11,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	цоколь, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	1 этаж, кв. м	11,70	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля помещений на 1 этаже, %	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	2 этаж, кв. м	1 807,80	1 182,70	4 219,00	0,00	0,00
	доля помещений на 2 этаже, %	29,46%	50,00%	100,00%	0,00%	0,00%
	3 этаж и выше, кв. м	3 611,50	1 182,70	0,00	1 672,00	1 020,00
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	58,85%	50,00%	0,00%	100,00%	100,00%
13	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Многоуровневый паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
18	Цена предложения (с НДС/УСН), руб.	—	638 658 000	975 000 000	334 400 000	280 600 000
19	Цена предложения (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	270 000	231 097	200 000	275 098
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", hhttps://www.cian.ru/sale/commercial/321777855/, т. +7 915 497-62-59	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/302208244/, т. +7 985 822-94-94	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/321165786/, т. +7 985 158-20-12	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/324006914/, т. +7 985 834-19-42

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Расположение единого оцениваемых объектов и подобранных объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: www.yandex.ru

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

Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки 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 оцениваемыми объектами 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 • Класс объекта недвижимости • Тип объекта недвижимости • Наличие (отсутствие) парковки • Инфраструктура • Наличие (отсутствие) коммуникаций • Состояние/уровень отделки

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). Описание корректировок приведено 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 • Линия домов • Удаленность от метро • Общая площадь объекта недвижимости • Распределение помещений по этажам	• Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости • Корректировка на линию домов • Корректировка на удаленность от метро • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости • Корректировка на распределение помещений по этажам	Таблица 7.17

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости единых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

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 справочных материалов.

В рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению **– 8,10%.**

Таблица 7.6. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

№ п/п	Объект	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Источник информации
1	При продаже офисных и других общественных помещений и зданий	-6,00%[94]	-4,00%	-13,00%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3927-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda)
2	Продажа офисной недвижимости (г. Москва)	-10,50%	-9,00%	-12,00%	Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, май 2025 г., под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", Москва 2025 г.
3	Продажа офисной недвижимости (высококлассные офисы, г. Москва и Московская область)	-7,70%	-3,40%	-11,90%	Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия", под ред. канд. техн. наук Л. А. Лейфера
Среднее значение		**-8,10%**	**-5,50%**	**-12,30%**	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики месторасположения 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 "АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г." под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К."[95]

[94] Для группы А (г. Москва)

[95] https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_202

Таблица 7.7. Расчет корректировки на характеристики местоположения

Наименование станции метро	Индекс станции
м. "Автозаводская"	2,39
м. "Комсомольская"	3,09
м. "Павелецкая"	3,27
м. "Технопарк"	2,39
м. "Шелепиха"	2,58

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к. э. н. Лекаркиной Н. К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)

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. Внесение корректировки на местоположение для оцениваемых помещений

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	г. Москва, Летниковская ул., д. 10с2	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	г. Москва, 1-й Магистральный туп., д. 5А	г. Москва, просп. Андропова, д. 18к5
	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЮАО, р-н Даниловский	САО, р-н Хорошевский	ЮАО, р-н Даниловский
	м. "Комсомольская"	м. "Павелецкая"	м. "Автозаводская"	м. "Шелепиха"	м. "Технопарк"
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	—	**-5,50%**[96]	**29,29%**	**19,77%**	**29,29%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Корректировки справедливой 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 7.9. 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	0,85	0,94	0,90
Объект оценки на 1 линии, объект-аналог на 2 линии			11,11%
Объект оценки на 2 линии, объект-аналог на 1 линии			-10,00%
Объект оценки 1-я линия (второстепенной улицы), объект-аналог на 1 линии			-6,00%
Объект оценки 1-я линия (второстепенной улицы), объект-аналог на 2 линии			4,44%

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3926-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda

[96] = (3,09/3,27-1)*100%, значения корректировок для объектов-аналогов №2-№4 рассчитаны аналогично.

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 (0,90), для объектов на 1 линии (второстепенной улицы) – верхнее значение (0,94).

Таблица 7.10. Внесение корректировки на линию домов для оцениваемых помещений

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	**–**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**-6,00%**[97]

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от станции 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.

[97] =0,94/1,00-1

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных в Экономическом научном журнале "Оценка инвестиций. Онлайн-сервис АФОС. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г., 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[98].

Таблица 7.11. 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

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к. э. н. Лекаркиной Н. К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.12. 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
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%	17,65%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%	0,00%

Источник: 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 таблицах ниже.

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

Таблица 7.13. Внесение корректировки на удаленность от метро для оцениваемых помещений

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	**0,00%**	**-10,00%**	**9,09%**	**-10,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта 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. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Величина данной корректировки для квартир была определена Исполнителем на основании данных, представленных на информационно-аналитическом портале "Статриелт"[99]. В соответствии с данным источником, корректировка на площадь квартиры определяется по следующей формуле:

$$K_{пл} = (S_{оц}/S_{оа})^{n},$$

где:

$K_{пл}$ – корректировка на размер общей площади, %;

$S_{оц}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

$S_{оа}$ – площадь объекта аналога, кв. м;

n – "коэффициент торможения" — степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома. В соответствии с данным источником коэффициент торможения равен -0,16.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости.

Таблица 7.14. Внесение корректировки на площадь для оцениваемых помещений

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	6 136,30	2 365,40	4 219,00	1 672,00	1 020,00
Корректировка	**%**	—	**-14,15%**	**-5,82%**	**-18,78%**	**-24,96%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте офисной недвижимости зависит от расположения на этаже. Помещения на первом этаже имеют большую функциональность и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов, расположенных на первых этажах на рынке недвижимости.

Помещения, расположенные на разных этажах (уровнях), имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета применялась корректировка на распределение помещений по этажам (уровням).

[99] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda

Величина корректировки на распределение помещений по этажам (уровням) (**$К_{этаж}$**) определялась по формуле:

$$К_{этаж} = [(Д_{1\text{-йэтажОО}} + Д_{цокОО} \times N_{цок} + Д_{подвОО} \times N_{подв} + Д_{выше\ 1\text{-го}ОО} \times N_{выше\ 1\text{-го}}) / (Д_{1\text{-йэтажАН}} + Д_{цокАН} \times N_{цок} + Д_{подвАН} \times N_{подв} + Д_{выше\ 1\text{-го}} \times N_{выше\ 1\text{-го}}) - 1] \times 100\%,$$

где:

$К_{этаж}$ — корректировки на распределение помещений по этажам (уровням);

$Д_{1\text{-йэтажОО}}$, $Д_{1\text{-йэтажАН}}$ — доля помещений первого этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$Д_{цокОО}$, $Д_{цокАН}$ — доля помещений цокольного этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$Д_{подвОО}$, $Д_{подвАН}$ — доля подвальных помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$Д_{выше1\text{-го}ОО}$, $Д_{выше\ 1\text{-го}АН}$ — доля помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно, расположенных выше первого этажа;

$N_{цок}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных в цокольном этаже;

$N_{подв}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных в подвале;

$N_{выше\ 1\text{-го}}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных выше первого этажа.

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа, определялась на основании анализа рынка, опубликованного на аналитическом портале СтатРиелт.

Таблица 7.15. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,92	0,87
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,01	0,96
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	1,04
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	0,99

Источник: ttps://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3931-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-10-2025-goda

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на этаж расположения объекта недвижимости.

Таблица 7.16. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости для оцениваемых помещений

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог4
Доля помещений, расположенных в подвале %	11,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на втором, %	29,46%	50,00%	100,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше, %	58,85%	50,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	**—**	**-2,37%**	**-4,72%**	**0,10%**	**0,10%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

7.3. 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 объекта оценки.

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 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.
- рассчитывается стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения объекта оценки и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.17).

Допущение. 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 различий в площади и характеристиках местоположения. 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.

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки (без учета НДС) составляет:

1 039 968 000 (Один миллиард тридцать девять миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч) руб.

Таблица 7.17. Расчет стоимости единого оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	270 000	231 097	200 000	275 098
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
2	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	270 000	231 097	200 000	275 098
	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
3	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	270 000	231 097	200 000	275 098
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	270 000	231 097	200 000	275 098
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	—	-8,10%	-8,10%	-8,10%	-8,10%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	248 130	212 379	183 800	252 815
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025
6	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	248 130	212 379	183 800	252 815
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	г. Москва, ул. Летниковская, д. 10с2	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	г. Москва, 1-й Магистральный туп., д. 5А	г. Москва, просп. Андропова, д. 18к5
		ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЮАО, р-н Даниловский	САО, р-н Хорошевский	ЮАО, р-н Даниловский
		м. "Комсомольская"	м. "Павелецкая"	м. "Автозаводская"	м. "Шелепиха"	м. "Технопарк"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	—	-5,50%	29,29%	19,77%	29,29%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	234 471	274 581	220 133	326 861

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия
8	Корректировка на домов, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	234 471	274 581	220 133	307 250
	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком	до 5 мин. пешком
9	Корректировка на удаленность от метро (%)	—	0,00%	-10,00%	9,09%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	234 471	247 123	240 145	276 525
	Класс объекта недвижимости	B+	B+	B+	B+	B+
10	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	234 471	247 123	240 145	276 525
	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
11	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	234 471	247 123	240 145	276 525
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 136,30	2 365,40	4 219,00	1 672,00	1 020,00
12	Корректировка на размер общей площади, %	—	-14,15%	-5,82%	-18,78%	-24,96%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	201 303	232 746	195 041	207 513
	доля подвальных помещений, %	11,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля помещений на 1 этаже, %	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля помещений на 2 этаже, %	29,46%	50,00%	100,00%	0,00%	0,00%
13	доля помещений на 3 этаже и выше, %	58,85%	50,00%	0,00%	100,00%	100,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)	—	-2,37%	-4,72%	0,10%	0,10%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	196 534	221 770	195 229	207 713
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Многоуровневый паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	196 534	221 770	195 229	207 713
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	196 534	221 770	195 229	207 713
16	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/УСН), руб./кв. м	—	196 534	221 770	195 229	207 713
17	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	196 534	221 770	195 229	207 713
18	Сумма абсолютных величин корректировок	—	30,12%	57,92%	55,84%	78,44%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	—	3,32	1,73	1,79	1,27
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	—	40,93%	21,28%	22,08%	15,71%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м					203 374
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС/УСН), руб./кв. м						203 374
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						6 136,30
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС/УСН), руб.						**1 247 962 000**
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						**1 039 968 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.4. 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 представлено в п. 6.7 Отчета.

Алгоритм реализации метода выделения приведен в п. 7.1 Отчета.

7.4.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

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

- информационные порталы сети Интернет: https://www.cian.ru/, https://www.avito.ru/, https://cre.mirkvartir.ru/ и др.

В качестве объектов недвижимости при определении доли земельного участка в общей стоимости объекта признаются административные отдельно стоящие здания (особняки).

Исполнитель не смог найти на рынке земельных участков, выставленных на продажу и имеющих сопоставимое с объектом оценки местоположение. Центральные районы г. Москвы и районы, приближенные к центру 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 ноябре 2025 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 7.18).

7.4.2. 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;
- класс здания;
- характеристики месторасположения;
- удаленность от станции метро;
- интенсивность трафика;
- общая площадь здания;
- год постройки;
- год последней реконструкции.

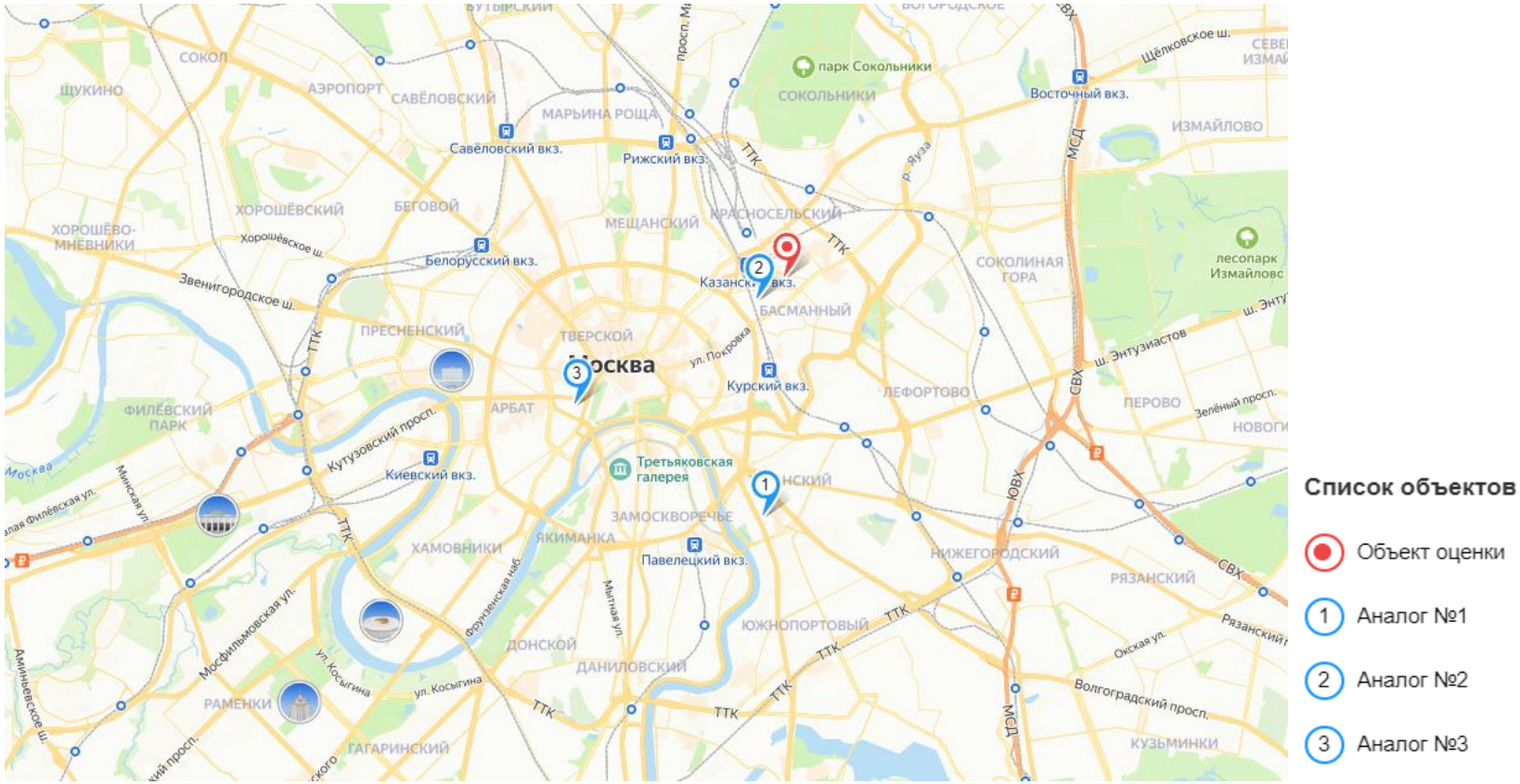
Таблица 7.18. Выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

№	Местоположение	Класс здания	Краткая характеристика	Округ, район	Станция метро	Фото объекта	Год постройки	Год реконструкции	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС, руб.	Источник информации
1	г. Москва, Воронцовский пер., д. 5/7	B	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 082,2 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006023:1108 на земельном участке общей площадью 1 065,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006023:258 (участок в аренде). Здание 1905 года постройки, реконструкция проводилась в 2005 году. Цена продажи составляет 280 млн руб. с НДС	ЦАО, р-н Таганский	м. "Крестьянская Застава"		1905	2005	1 082,20	1 065,00	280 000 000	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/321069238/, т. +7 915 097-07-73
2	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14С4	B	Нежилое здание административного назначения с кадастровым №77:01:0003009:1033 общей площадью 1 550,2 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 709,0 кв. м с кадастровым №77:01:0003009:5 (участок в собственности). Здание 1957 года постройки, реконструкция проводилась в 2004 г. Цена продажи составляет 370 млн руб., УСН	ЦАО, р-н Басманный	м. "Красные ворота"		1957	2004	1 550,20	709,00	370 000 000	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1550_kv.m_4391661632?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4QmhtSjRuZGR1dWRtQTZzIjt9Qz2W1D8AAAA, т. +7 983 662-28-98

№	Местоположение	Класс здания	Краткая характеристика	Округ, район	Станция метро	Фото объекта	Год постройки	Год реконструкции	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС, руб.	Источник информации
3	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1	В	Нежилое здание административного назначения с кадастровым №77:01:0001003:1064 общей площадью 912,7 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 1 046,0 кв. м с кадастровым №77:01:0001003:13 (участок в аренде). Здание 1917 года постройки, реконструкция проводилась в 2002 г. Цена продажи составляет 280 млн руб. с НДС	ЦАО, р-н Арбат	м. "Александровский сад"		1917	2002	912,70	1 046,00	280 000 000	Информационный портал "Мир квартир", https://cre.mirkvartir.ru/335134783/, т. +7 499 286-71-21

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. Местоположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: www.maps.yandex.ru

7.4.3. 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 участков, 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 выше по тексту настоящего Отчета (Таблица 7.6).

7.4.4. Этап 4. Определение стоимости замещения зданий

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял себестоимость строительства аналогичных зданий на основании аналитического портала "IBC Real Estate".[100] Данные опубликованы по состоянию на I квартал 2025 г., соответственно Исполнителем стоимость строительства была проиндексирована на дату оценки через рост инфляции. Ниже представлен расчет корректирующего коэффициента изменения цен с даты источника (01.03.2025 г.) до даты оценки (28.11.2025 г.).

Таблица 7.19. Расчет корректирующего коэффициента изменения цен с даты источника до даты оценки

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
Декабрь 2023	1,0000
Январь 2024	1,0018
Февраль 2024	1,0034
Март 2024	1,0099
Апрель 2024	1,0139
Май 2024	1,0179
Июнь 2024	1,0220
Июль 2024	1,0261
Август 2024	1,0300
Сентябрь 2024	1,0358
Октябрь 2024	1,0453
Ноябрь 2024	1,0554
Декабрь 2024	1,0650
Январь 2025	1,0731
Февраль 2025	1,0812
Март 2025	1,0895

[100] https://ibcrealestate.ru/research/ofisnaya-nedvizhimost-stoimost-stroitelstva-2025/

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
Апрель 2025	1,0923
Май 2025	1,1008
Июнь 2025	1,1096
Июль 2025	1,1182
Август 2025	1,1269
Сентябрь 2025	1,1350
Октябрь 2025	1,1422
Ноябрь 2025	1,1497

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 127, Вып. 130, Табл.2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2024 г., расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.20. Коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
01.03.2025	1,0895
28.11.2025	1,1497
Корректирующий коэффициент	**1,0553**

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 127, Вып. 130, Табл.2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2024 г., расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет себестоимости строительства офисного объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 7.21. Расчет себестоимости строительства офисного объекта

Характеристика	Ед. измерения	Среднее значение	Наименование источника
Себестоимость строительства для офисов г. Москвы класса А, I квартал 2025 г.	руб. /кв. м с НДС	205 000	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/b4b/fop5118fvwiiubyp2fyljrlxi5trr5ao/IBC-RE_STONE_Sber_Stoimost-stroitelstva_Ofisy_Q1_2025.pdf
Себестоимость строительства для офисов г. Москвы класса В+, I квартал 2025 г.	руб. /кв. м с НДС	150 000	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/b4b/fop5118fvwiiubyp2fyljrlxi5trr5ao/IBC-RE_STONE_Sber_Stoimost-stroitelstva_Ofisy_Q1_2025.pdf
Корректировка на класс (В/В+ класс)	%	-16,22%	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/quality-class-adjustment-2025
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	—	1,0553	Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 127, Вып. 130, Табл.2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2024 г.
Себестоимость строительства офисного объекта класса А по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м с НДС**	**216 332**[101]	
Себестоимость строительства офисного объекта класса А по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м без НДС**	**180 276**	

[101] = 205 000*1,0553

Характеристика	Ед. измерения	Среднее значение	Наименование источника
Себестоимость строительства офисного объекта класса В+ по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м с НДС**	**158 291**[102]	
Себестоимость строительства офисного объекта класса В+ по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м без НДС**	**131 909**	
Себестоимость строительства офисного объекта класса В по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м с НДС**	**132 622**[103]	
Себестоимость строительства офисного объекта класса В по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м без НДС**	**105 114**	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

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[104].

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[105].

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисных объектов определялась на основании Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №35, май 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025 г. Использовано значение для офисов класса "В", расположенных в центре и на основных магистралях.

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет **75,00%, или 1,75 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.[106]

[102] = 150 000*1,0553

[103] = 158 291*(1+(-16,22%))

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

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

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

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 80 лет[107].

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.[108]

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.

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 — 25,00%;
- для аналога №2 — 26,25%;
- для аналога №3 — 28,75%.

[107] 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.), данные справочника Marshall & Swift (США)". Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

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

Исполнитель определял затраты на замещение здания по следующей формуле:

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

где:

ЗЗ — затраты на замещение;

$П_{общ}$ — общая площадь объекта;

$С_{стр}$ — себестоимость строительства;

$К_{ПР}$ — прибыль предпринимателя;

И — величина совокупного износа.

7.4.5. 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:

$$С_{зу} = С_{общ} - ЗЗ,$$

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 7.22).

7.4.6. 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 оцениваемым участком 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)[109];
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- класс здания;
- категория земель;

[109] Данная корректировка учитывается для каждого единого объекта недвижимости (объекта-аналога) в рамках метода выделения (Таблица 7.22).

- 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.

Таблица 7.22. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам

№ п/п	Местоположение	Цена предложения с НДС (20%)/УСН, руб.	Корректировка на торг, %	Скорректированная цена предложения с НДС (20%)/УСН, руб.	Себестоимость строительства здания с НДС, руб./кв. м	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (КПР), в долях	Величина совокупного износа, %
1	г. Москва, Воронцовский пер., д. 5/7	280 000 000	-8,10%	257 320 000	132 622	1,75	25,00%
2	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14С4	370 000 000	-8,10%	340 030 000	132 622	1,75	26,25%
3	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1	280 000 000	-8,10%	257 320 000	132 622	1,75	28,75%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.37. 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./сот.
1	г. Москва, Воронцовский пер., д. 5/7	174 067	188 375 315	68 944 685	6 473 679
2	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14С4	171 166	265 341 363	74 688 637	10 534 364
3	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1	165 364	150 927 409	106 392 591	10 171 376

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

По составу прав аналогичные земельные участки могут отличаться от оцениваемого участка. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды). В рамках данного Отчета корректировка на состав передаваемых прав земельного участка была определена на основании данных, опубликованных на аналитическом портале СтатРиелт. Результаты представлены в таблице ниже.

Таблица 7.23. Корректирующие коэффициенты в зависимости от состава передаваемых прав на земельный участок

Наименование коэффициента	Расширенный интервал		Среднее
Земельный участок (земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	0,68	0,95	0,83

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3954-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок.

Таблица 7.24. Внесение корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок для оцениваемого земельного участка

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	**—**	**0,00%**	**-17,00%**[110]	**0,00%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Методика определения корректировки на месторасположение представлена выше по тесту Отчета в п. 7.2.3.

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Таблица 7.25. Расчет корректировки на местоположение для оцениваемого земельного участка

Наименование станции метро	Индекс станции	Корректировка на характеристики местоположения, %
м. "Комсомольская"	3,09	0,00%
м. "Крестьянская Застава"	2,31	33,77%
м. "Красные ворота"	3,09	0,00%
м. "Александровский сад"	3,97	-22,17%

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к. э. н. Лекаркиной Н. К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)

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

[110] =0,83/1,00-1

Таблица 7.26. Внесение корректировки на местоположение для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристика местоположения	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24	г. Москва, Воронцовский пер., д. 5/7	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14С4	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1
	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Арбат
	м. "Комсомольская"	м. "Крестьянская Застава"	м. "Красные ворота"	м. "Александровский сад"
Корректировка на местоположение (%)	—	**33,77%**	**0,00%**	**-22,17%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка на удаленность от метро представлена выше по тесту Отчета (Таблица 7.12).

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.

Таблица 7.27. Внесение корректировки на удаленность от метро для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро, %	—	**-5,26%**	**-5,26%**	**-10,00%**

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 информационно-аналитического портала Статриелт.

Таблица 7.28. Корректирующие коэффициенты для расчета корректировки на линию домов при продаже земельных участков

Показатель	Расширенный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, расположенных внутриквартально, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на красной линии	0,83	0,92	0,87

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3945-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda

Таблица 7.29. Корректировка на линию домов для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка

Параметр	Коэффициент	1 линия	1 линия второстепенной улицы	2 линия
1 линия	1,00	0,00%	8,70%	14,94%
1 линия второстепенной улицы	0,92	-8,00%	0,00%	5,75%
2 линия	0,87	-13,00%	-5,43%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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 1,00, 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. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.30. Внесение корректировки на линию домов для расчета стоимости оцениваемого земельного участка

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия	1-я линия второстепенной улицы
Корректировка на линию домов, %	—	**0,00%**	**5,75%**[111]	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

[111] =0,92/0,87-1

Корректировка на общую площадь земельного участка

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого земельного участка отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины земельных участков зависит от площади самих объектов, то есть для земельного участка, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале СтатРиелт[112].

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 -0,14.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости. Величина корректировки на площадь по объектам-аналогам приведена в таблицах ниже.

Таблица 7.31. Внесение корректировки на общую площадь для расчета стоимости оцениваемого земельного участка

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м	95,62	10,65	7,09	10,46
Корректировка на общую площадь, %	**%**	**—**	**-26,46%**	**-30,53%**	**-26,64%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.4.7. 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 объекта оценки, представлены в таблице ниже (Таблица 7.33).

Поскольку оценке подлежит доля в праве собственности (аренды) на земельный участок, необходимо внесение понижающих корректировок. Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок) принималась на основании данных информационно-аналитического портала СтатРиелт. Расчет представлен в таблице ниже, в расчетах использовалось среднее значение.

[112] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3953-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda

Таблица 7.32. Расчет корректировки на долю в праве

Наименование коэффициента	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
Доля в праве на неделимый участок	0,66	0,85	0,78
Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)			**-22,00%**[113]

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3941-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-na-01-10-2025-goda; расчет АО "НЭО Центр"

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:

65 733 000 (Шестьдесят пять миллионов семьсот тридцать три тысячи) руб.

[113] =0,78/1,00-1

Таблица 7.33. Расчет стоимости права аренды оцениваемого земельного участка 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	—	6 473 679	10 534 364	10 171 376
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	—	0,00%	-17,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	6 473 679	8 743 522	10 171 376
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	—	6 473 679	8 743 522	10 171 376
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	—	6 473 679	8 743 522	10 171 376
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	6 473 679	8 743 522	10 171 376
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	6 473 679	8 743 522	10 171 376
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24	г. Москва, Воронцовский пер., д. 5/7	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14С4	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1
		ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Арбат
		м. "Комсомольская"	м. "Крестьянская Застава"	м. "Красные ворота"	м. "Александровский сад"

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	—	33,77%	0,00%	-22,17%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	8 659 597	8 743 522	7 916 764
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	—	-5,26%	-5,26%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	—	8 203 829	8 283 336	7 125 087
10	Линия дома	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия	1-я линия второстепенной улицы
	Корректировка на линию домов, %	—	0,00%	5,75%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	8 203 829	8 759 390	7 125 087
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%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	8 203 829	8 759 390	7 125 087
12	Разрешенный вид использования земельного участка	Для объектов общественно-делового значения	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	—	8 203 829	8 759 390	7 125 087
13	Площадь земельного участка, сот.	95,62	10,65	7,09	10,46
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	—	-26,46%	-30,53%	-26,64%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	6 033 492	6 085 377	5 226 943
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	6 033 492	6 085 377	5 226 943
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на транспортную доступность (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	6 033 492	6 085 377	5 226 943
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	6 033 492	6 085 377	5 226 943
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	—	6 033 492	6 085 377	5 226 943
17	Показатель совокупной корректировки	—	65,48%	58,54%	58,81%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	—	1,53	1,71	1,70
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	—	30,94%	34,61%	34,45%
18	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				5 773 580
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./сотка					**5 773 580**
Общая площадь земельного участка, сотка					95,62
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					**552 070 000**
Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)					-22,00%
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					430 615 000
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб., доля в праве 1 756,68/9 562					**78 879 000**
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб., доля в праве 1 756,68/9 562					**65 733 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, 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 в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямой капитализации. Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

При расчете справедливой 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 стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

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.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[114].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода определялась путем произведения (умножения) арендопригодной площади на величину арендной ставки помещений.

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, оцениваемые помещения будут генерировать максимальный доход при их использовании по назначению — в качестве офисных помещений.

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

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная площадь объекта оценки. В соответствии с данными Заказчика полезная площадь оцениваемых помещений равна их общей площади, таким образом наиболее эффективным способом сдачи в аренду данных помещений будет каждое оцениваемое помещение сдавать единым помещением.

Полезная площадь оцениваемого помещения, расположенного составляет 6 136,3 кв. м, в том числе 5 419,3 кв. м — площадь офисных и бытовых помещений, 717,0 кв. м — площадь машино-мест в подземном паркинге.

Величина полезной (арендопригодной) площади оцениваемых помещений приведена в таблице выше (Таблица 3.5).

Определение величины арендной платы на основании действующих договоров аренды

На основании реестра арендуемых помещений (Таблица 3.5), предоставленного Заказчиком, оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным договорам. На основании обработанной информации[115], Исполнитель пришел к выводу, что средневзвешенные ставки аренды по действующим договорам аренды помещений и машино-мест соответствуют рыночным значениям. Определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия действующих договоров аренды.

Величина потенциального валового дохода (выручки) приведена в таблице выше (Таблица 3.5).

Потенциальный валовый доход рассчитывается путем перемножения арендопригодной площади на ставку аренды (методика приведена в Приложении 2 к данному Отчету). Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.10, Таблица 8.9).

8.2.2. Этап 2. Определение 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:

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

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.

Определение величины недозагрузки

В соответствии с предоставленными Заказчиком данными все оцениваемые помещения сданы в аренду, таким образом величина недозагрузки составляет 0%.

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%.

Определение величины действительного валового дохода от эксплуатации оцениваемых помещений представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.10).

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

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[116]. 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"[117] 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.

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[118]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Примечание. Заказчиком были предоставлены данные о фактических операционных расходах за период II квартал 2023 г. — III квартал 2025 г. (копия информационных данных приведена в Приложении 3 к Отчету).

Однако данные показатели не учитываются при проведении оценки по описанным ниже причинам:

- В фактической структуре расходов не учитываются в полной мере расходы, присущие оцениваемым объектам: не учитывается резерв на капитальный ремонт объектов, не включены эксплуатационные расходы, оплачиваемые Арендаторами оцениваемых помещений.
- Целью настоящей оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки. Согласно п. 2 МСФО (IFRS) №13 "справедливая стоимость — оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации". Таким образом, это дает основание для использования рыночных данных в расчетах. Необходимо отметить, что при переходе права собственности на оцениваемые объекты, преимущества текущего собственника не обязательно будут сохранены для нового собственника.

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных и коммунальных расходов определялась Исполнителем на основании среднерыночных данных.

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

[117] 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.

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

В соответствии со среднерыночными данными состав операционных расходов выглядит следующим образом:

Таблица 8.1. Структура операционных расходов

Операционные расходы	Офисы класса А	Офисы класса В
Налог на имущество	10,00%	10,00%
Платежи за зу	7,00%	7,00%
Расходы на страхование	4,00%	4,00%
Расходы на управление	15,00%	14,00%
Коммунальные платежи	25,00%	25,00%
Эксплуатационные расходы	18,00%	18,00%
Расходы на рекламу	9,00%	9,00%
Резерв на замещение	12,00%	13,00%
ИТОГО	**100,00%**	**100,00%**
Эксплуатационные расходы	54,00%	54,00%
Коммунальные платежи	25,00%	25,00%
Постоянные расходы	21,00%	21,00%

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание (https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov)

Структура операционных расходов в соответствии с данными Сборника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, май 2025 г., под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2025 г.", и приведена в таблице ниже.

Таблица 8.2. Величина операционных расходов

Источник информации	Операционные расходы офисных помещений для класса А (г. Москва), руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Операционные расходы офисных помещений для класса В (г. Москва), руб./кв. м/год (с учетом НДС)
"Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, май 2025 г." под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	13 032,00	8 064,00

Источник: Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, май 2025 г., под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2025 г.

Таблица 8.3. Величина операционных расходов

Источник информации	Эксплуатационные расходы офисных помещений для класса А (г. Москва), руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Эксплуатационные расходы офисных помещений для класса В (г. Москва), руб./кв. м/год (с учетом НДС)
"Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, май 2025 г." под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	10,080,00	4 752,00

Источник: Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, май 2025 г., под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2025 г.

Таблица 8.4. Структура операционных расходов

№ п/п	Наименование	Офисные помещения (Класс А)		Офисные помещения (Класс В)	
		Величина, руб./ кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./ кв. м/год (без учета НДС)	Величина, руб./ кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./ кв. м/год (без учета НДС)
1	Переменная часть (Эксплуатационные расходы)	10 080,00	8 400,00	4 752,00	3 960,00
2	Постоянная часть (не облагается НДС)	2 952,00	2 952,00	3 312,00	3 312,00
	Итого	**13 032,00**	**11 352,00**	**8 064,00**	**7 272,00**

Источник: Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, май 2025 г., под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2025 г.

В таблице ниже (Таблица 8.5) рассчитана величина операционных расходов в структурной разбивке с учетом доли эксплуатационных и коммунальных платежей, определенных на основании данных в таблице выше (Таблица 8.1).

Таблица 8.5. Расчет величины операционных расходов

№ п/п	Показатель	Величина для офисных помещения (класс А), руб./кв. м/год (без учета НДС)	Величина для офисных помещения (класс В), руб./кв. м/год (без учета НДС)
1	Эксплуатационные расходы	5 741,77	2 706,84
2	Коммунальные платежи	2 658,23	1 253,16
3	Постоянные расходы	2 952,00	3 312,00
	Итого	**11 352,00**	**7 272,00**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина эксплуатационных расходов принималась равной для класса В+: 4 224,30 руб./кв. м/год без НДС (по среднему значению между величиной эксплуатационных расходов для классов А и В). Расчет эксплуатационных расходов осуществлялся исходя из площади оцениваемых объектов (Таблица 8.10). Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно, в расчете не учитывались.

В рамках данного Отчета **налог на имущество** принимается в размере 2,0% в 2025 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"[119].

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 8.6).[120] В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению для офисно-торговой недвижимости, что составляет 0,24% от рыночной стоимости объекта.

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

[120] https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html

Таблица 8.6. 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 рыночной 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".

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.

Исполнитель использовал методику расчета резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта.

Расчет первоначальной стоимости СМР произведен аналогично, описанному выше в п. 7.4.4 Отчета с использованием данных табл. 7.36.

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства объекта оценки принята в размере: 809 436 003 руб./кв. м без НДС.

На основании полученного значения стоимости строительства Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже.

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 – 82,5%.

Таблица 8.7. Распределение сметной стоимости строительства по группам затрат

Группа затрат	Доля, %	Стандартная доля, %
Затраты на строительно-монтажные работы	82,5%	75 - 90%
Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	10,0%	5 - 15%
Прочие капитальные работы и затраты	7,5%	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

На основании полученных значений стоимости строительства для разного вида недвижимости Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 8.8. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) для объекта оценки

Наименование показателя	Ед измерения	Данные
Общая площадь объекта оценки, кв. м	кв.м	6 136,3
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	руб. без учета НДС	809 436 003
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	%	82,5%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	руб. без учета НДС	667 784 702
Укрупненные ежегодные расходы на капитальный ремонт	%	2,00%[121]
Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	**руб. без учета НДС**	**13 355 694**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Плата за пользование земельным участком

Величина земельного налога на оцениваемый земельный участок, на котором расположено здание, в котором размещены оцениваемые помещения принималась на уровне 1,5%[122] от его кадастровой стоимости, соответствующей доле земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, на основании данных Заказчика. Расчет платы за пользование земельным участком приведен в таблицах ниже (Таблица 8.10).

Определение величины операционных расходов приведено в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.10).

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 8.10).

[121] https://inf-remont.ru/buildrules/rul114

[122] 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).

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 **11,70%.** Результат расчета величины ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.9. Расчет коэффициента капитализации

Наименование источника	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Ссылка на источник информации
IBC Real Estate	11,00%	12,50%	11,75%	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/
Cushman & Wakefield	11,00%	12,75%	11,88%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Статриелт	10,00%	13,00%	11,50%[123]	https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda
Среднее значение	**10,70%**	**12,80%**	**11,70%**	

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 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").

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета.

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода, стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки (без учета НДС) составляет:

1 236 426 000 (Один миллиард двести тридцать шесть миллионов четыреста двадцать шесть тысяч) руб.

Таблица 8.10. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	6 136,30
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	6 136,30
2.1	площадь офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	5 419,30
2.2	площадь машино-мест, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	717,00
2.3	площадь вакантных помещений	кв. м	0,00
3	Количество машино-мест, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	шт.	54,00
4	Текущий уровень недозарузки для офисных помещений	%	0,00%

[123] Для определения ставки капитализации офисной недвижимости Исполнителем было принято среднее значение между минимальной и средней границей диапазона данного источника, поскольку оцениваемые помещения расположены в офисном здании класса В+.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
5	Величина арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений по действующим договорам аренды (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./кв. м/год без НДС	35 807
6	Величина арендной ставки за 1 машино-место по действующим договорам аренды (без учета КП и эксплуатационных расходов)	руб./м/м/год без НДС	247 778
7	**ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)**	**руб./год без НДС**	**207 428 952**
8	ПВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	194 048 932
9	ПВД от машино-мест, по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	13 380 020
10	ПВД от вакантных помещений	руб./год без НДС	0
11	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	0,00%
12	**ДВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)**	**руб./год без НДС**	**207 428 952**
13	ДВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	194 048 932
14	ДВД от машино-мест, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	13 380 020
15	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	1 236 426 000
16	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(25 921 595)
17	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	—
18	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(18 086 083)
19	Расходы на страхование (от рыночной стоимости)	руб./год	(2 998 333)
20	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(13 355 694)
21	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(2 405 460)
22	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	—
23	**Итого операционные расходы**	**руб./год без НДС**	**(62 767 166)**
24	**Чистый операционный доход от объекта оценки**	**руб./год без НДС**	**144 661 786**
25	Коэффициент капитализации	%	11,70%
26	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. без НДС**	**1 236 426 000**
27	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. с НДС**	**1 483 711 000**

Источник: расчет 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).

Метод анализа иерархий

Согласование результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, производится с использованием метода анализа иерархий (МАИ). МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, и основан на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Методика и алгоритм согласования результатов оценки с применением метода анализа иерархии приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Таблица 9.1. Результаты расчета весовых коэффициентов для определения справедливой стоимости объекта оценки

№ 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: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, 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%.

Для земельного участка использовался один подход:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — 100%.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	1 039 968 000	0,5	519 984 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 236 426 000	0,5	618 213 000
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, в том числе				**1 138 197 000**
3	Стоимость права аренды земельного участка	65 733 000	1,0	65 733 000
4	Стоимость нежилых помещений			1 072 464 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов, справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, без учета НДС составляет (округленно):

1 138 197 000 (Один миллиард сто тридцать восемь миллионов сто девяносто семь тысяч) руб.

Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости оцениваемых нежилых помещений проводилось в два этапа:

Этап 1. С учетом вклада дохода, получаемого на основании действующих договоров аренды в разбивке офисных помещений и машино-мест (в т.ч. бытовых) (величина действительного валового дохода офисных помещений и машино-мест (в т.ч. бытовых) определена на основании данных (Таблица 8.10), Исполнитель определил стоимость каждой группы помещений по отдельности.

Распределение величины справедливой стоимости, полученной в полученной после согласования подходов, между офисными помещениями и машино-местами (в т. ч. бытовыми помещениями) проводилось по формуле:

$$С_{нп} = С_{оф} + С_{м-м} = С_{нп} \times D_{двд_оф} + С_{нп} \times D_{двд_м-м},$$

где:

$С_{нп}$ — величина справедливой стоимости нежилых помещений,

$С_{нп_оф}$, $С_{нп_м-м}$ — величина справедливой стоимости, приходящаяся на офисные помещения или машино-места/бытовые помещения,

$D_{двд_оф}$, $D_{двд_м-м}$ — доля в величине действительного валового дохода, приходящаяся на офисные помещения или на машино-места/бытовые помещения.

Таким образом, Исполнитель рассчитал справедливую стоимость, приходящуюся на офисные помещения и машино-места/бытовые помещения — 1 003 286 000 руб. и 69 178 000 руб. соответственно.

Таблица 9.3. Распределение стоимости оцениваемых нежилых помещений в соответствии с функциональным назначением

Тип помещения в соответствии с договором аренды	ДВД от всех арендопригодных помещений, руб./год без НДС	Доля от ДВД, %	Величина справедливой стоимости, руб. без НДС
Офисные помещения	194 048 932	93,55%	1 003 286 000
Машино-места и бытовые помещения	13 380 020	6,45%	69 178 000
Итого:	**207 428 952**	**100,00%**	**1 072 464 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Этап 2. Далее Исполнитель каждую из полученных на этапе 1 стоимостей распределил в своей группе пропорционально площади каждого отдельного помещения в совокупной площади офисных помещений и площади помещений под машино-места/бытовые помещения: стоимость 1 003 286 000 руб. была распределена между офисными помещениями общей площадью 5 419,30 кв. м и стоимость 69 178 000 руб. была распределена между помещениями машино-мест и бытовых помещений общей площадью 717,0 кв. м (Таблица 9.4).

Распределение стоимости между офисными помещениями и машино-местами (в т. ч. бытовыми помещениями) проводилось по формуле:

$$C_{нп} = C_{нп_оф} \times D_{пл_оф} + C_{нп_м\text{-}м} \times D_{пл_м\text{-}м},$$

где:

$C_{нп}$ — величина справедливой стоимости нежилых помещений,

$D_{пл_оф}$ — доля в величине совокупной площади офисных помещений, приходящаяся на каждое отдельное офисные помещение,

$D_{пл_м\text{-}м}$ — доля в величине совокупной площади машино-мест/бытовых помещений, приходящаяся на каждое отдельное машино-место/бытовое помещение.

Сначала Исполнитель рассчитал долю каждого помещения в общей площади в своей функциональной группе (столбец "Доля в общей площади"). Далее путем умножения долей на полученные ранее стоимости (из Таблица 9.3), была получена стоимость каждого помещения в рамках доходного подхода.

Таблица 9.4. Распределение стоимости нежилых помещений в соответствии с площадью

Номер помещения	Вид объекта	Площадь объекта, кв. м	Текущее использование	Величина справедливой стоимости, руб. без НДС	Доля в общей площади	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб. без НДС
пом. II	Нежилое помещение	1 807,80	административное	**1 003 286 000**	33,36%	334 682 000
пом. II	Нежилое помещение	1 806,60	административное		33,34%	334 460 000
пом. II	Нежилое помещение	1 804,90	административное		33,31%	334 144 000
Итого по офисным/бытовым помещениям		**5 419,30**			**100,00%**	**1 003 286 000**
этаж 1: пом. I ком. 2	Нежилое помещение	11,70	бытовое		1,63%	1 129 000
подвал: пом. I ком. 280, 282, 284, 286, 287, 288	Нежилое помещение	86,40	машино-место	**69 177 000**	12,05%	8 337 000

Номер помещения	Вид объекта	Площадь объекта, кв. м	Текущее использование	Величина справедливой стоимости, руб. без НДС	Доля в общей площади	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб. без НДС
подвал: пом. I ком. 198, 200, 202	Нежилое помещение	39,40	машино-место		5,50%	3 801 000
подвал: пом. I ком. 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194	Нежилое помещение	77,60	машино-место		10,82%	7 487 000
подвал: пом. I ком. 156, 160, 163, 168, 170	Нежилое помещение	48,50	машино-место		6,76%	4 679 000
подвал: пом. I ком. 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195	Нежилое помещение	207,30	машино-место		28,91%	20 001 000
подвал: пом. I ком. 155, 159, 162, 165, 166, 167	Нежилое помещение	83,10	машино-место		11,59%	8 018 000
подвал: пом. I ком. 150	Нежилое помещение	11,60	машино-место		1,62%	1 119 000
подвал: пом. I ком. 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201	Нежилое помещение	151,40	машино-место		21,12%	14 607 000
Итого по машино-местам		**717,00**			**100,00%**	**69 178 000**
Всего		**6 136,30**				**1 072 464 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.5. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Правоустанавливающий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
1	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775	1 807,80	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288699631 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:2775	334 682 000
2	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый № 77:01:0003018:2776	1 806,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288704569 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:2776	334 460 000
3	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777	1 804,90	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегаполис" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288705130 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:2777	334 144 000
4	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047	11,70	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288705754 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4047	1 129 000
5	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181	86,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288708850 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4181	8 337 000
6	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192	39,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288718191 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4192	3 801 000
7	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202	77,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288699116 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4202	7 487 000
8	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182	48,50	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288709536 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4182	4 679 000
9	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197	207,30	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288698465 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4197	20 001 000
10	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178	83,10	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288707497 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4178	8 018 000

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Правоустанавливающий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
11	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180	11,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288707918 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4180	1 119 000
12	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190	151,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288710363 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:4190	14 607 000
13	Право аренды земельного участка площадью 9 590 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 590	9 562,00	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ АО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288718616 от 28.11.2024 г.	77:01:0003018:100	65 733 000
Итого:						**1 138 197 000**

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 отношении объекта 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, а также 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 Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости";
- 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,
Старший менеджер,
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 на оцениваемые нежилые помещения (реквизиты представлены в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.2);
- копии договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М- 01–056734 от 28.05.2021 г. и соглашения о вступлении №М-01-056734 от 05.07.2021 г. к нему;
- копии технической документации на оцениваемые помещения с экспликациями и поэтажными планами;
- справку о балансовой (первоначальной) стоимости объектов недвижимого имущества, б/н от 28.11.2025 г.;
- информационное письмо б/н от 28.11.2025 г. с перечнем арендуемых помещений с указанием ставок аренды и величины расходов на содержание имущества.

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.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства"; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество";
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков ("СМАО").

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.moex.com.ru
- www.cbr.ru
- www.pkk.rosreestr.ru
- www.statrielt.ru
- www.cre.ru
- www.nikoliers.ru
- www.kf.expert
- www.cmwp.ru
- www.ru.wikipedia.org
- www.avito.ru
- www.cian.ru
- www.cre.mirkvartir.ru
- www.fortexgroup.ru
- и пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

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, Россия «16» декабря 2024 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50024/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50024/24** (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:**
АО «НЭО ЦЕНТР»
Россия, 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому 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:**
Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

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.
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, Беларусь.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию
должность

Горин Александр Эдуардович
ф.и.о.

Доверенность №1349/24N от 14.03.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888,677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

СМАО
АССОЦИАЦИЯ
«СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ
КОМПАНИЙ «СМАО»

ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 сентября 2025 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 №108/24

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать четвертого года

город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»,**

ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка , д.17/2, стр.1, помещение ¼, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество),

в лице генерального директора Акулина Александра Петровича, действующего на основании устава, уполномочило

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.

Доверенность выдана сроком до 31.12.2025 г., без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица _____ А.Ф. Матвеева

Генеральный директор _____ А. П. Акулин

АО «НЭО Центр», 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

+7 495 739-39-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru



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

г. г.Москва, Россия «16» декабря 2024 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 08305/776/50022/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50022/24** (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:**
Окунев Сергей Сергеевич
Россия, Московская обл., г. Раменское, ул. Гурьева, д. 11, кв. 43
ИНН: 504013895871

2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому 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:**
Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или 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.
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:**
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация, Грузия, Белоруссия, Казахстан.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Руководитель управления
должность

Орлов Дмитрий Александрович
ф.и.о.

Доверенность №2946/23N от 21.06.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888,677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

СМАО
саморегулируемая
межрегиональная
ассоциация оценщиков

ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 4170
факс.: +7 (495) 604 41 69

№ 3261 от 17.06.2025

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
044534-1	04.10.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	04.10.2024-04.10.2027		
031660-1	15.11.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	15.11.2021-15.11.2024		
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	08305/776/50022/24	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	16.12.2024	01.01.2025	31.12.2025

Образование:

Вид образования	Направление	Номер диплома	Дата выдачи диплома	Кем выдан
Высшее	Менеджер	ВСА 1023169	01.06.2010	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Государственный университет управления"
Повышение квалификации	Оценка стоимости недвижимости и земли	772406518210	05.10.2018	НОУ ДПО «Институт профессионального образования»

Квалификационный аттестат:

Дата выдачи	Номер аттестата	Кем выдан	Дата аннулирования

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: 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение 1/4 Почтовый адрес: 123242, г. Москва, Новинский бульвар, д. 31, 4 этаж, помещение 4-1а 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	08305/776/50024/24
Дата заключения договора	16.12.2024
Страховая сумма (руб.)	2000000000
Дата начала действия договора	01.01.2025
Дата окончания действия договора	31.12.2025

Сведения о подписанных отчетах об оценке:

Количество подписанных отчетов об оценке за период членства:

2019 г. - 55 отчетов
2020 г. - 73 отчета
2021 г. - 57 отчетов
2022 г. - 46 отчетов
2023 г. - 46 отчетов
2024 г. - 63 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)
2023 г. - 1 заключение (из них 1 положительных)
2024 г. - 1 заключение (из них 1 положительных)

Сведения о подписанных членом СМАО экспертных заключениях:

Отсутствуют подписанные экспертные заключения за период членства.

2025 г. - 13 отчетов

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	Плановая	01.01.2024	18.01.2024	План и периоды проверок членов СМАО в 2024 г.	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» июня 2025 г.

Дата составления выписки «17» июня 2025 г.

Генеральный директор СМАО Суслова С.В.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044534-1 « 04 » октября 20 24 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 « 04 » октября 20 24 г. № 374

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 04 » октября 20 27 г.


027680 - КА1

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки[124].

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке[125].

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. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[126].

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

[124] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки " (ФСО I), п. 3.

[125] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки " (ФСО I), п. 4.

[126] п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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 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[127].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[128].

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[129].

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[130].

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[131], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[132].

[127] п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[128] п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[129] п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[130] п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[131] п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[132] п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[133].

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[134].

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 потока или экономии на расходах, сформированных активом[135].

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[136].

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[137].

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.[138] Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.[139]

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[140].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[141].

[133] п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[134] п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[135] п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[136] п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[137] п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[138] п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[139] п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

[141] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

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[142].

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[143].

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[144].

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[145].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[146].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[147]

В предпосылке оценки, или предполагаемом использовании, выражаются условия (обстоятельства) использования актива или обязательства. Для разных видов стоимости могут требоваться особые предпосылки оценки или они могут допускать рассмотрение нескольких предпосылок оценки. Вот некоторые общие предпосылки оценки:

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,
- упорядоченная ликвидация (реализация),
- вынужденная продажа.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Хотя эта концепция чаще всего применяется к нефинансовым активам, поскольку многие финансовые активы не имеют альтернативных видов использования, возможны случаи, когда будет необходимо рассмотреть вопрос наиболее эффективного использования и в отношении финансовых активов.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости. Если такой вид использования отличается от текущего использования, затраты на перевод актива в его наиболее эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

Наиболее эффективным использованием актива может оказаться его текущее или существующее использование, если он используется оптимально. Однако наиболее эффективное использование актива может отличаться от его текущего использования или даже может представлять собой его упорядоченную ликвидацию.

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

[143] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[144] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[145] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[146] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[147] п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Наиболее эффективное использование актива, оцененного в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования как части в составе группы активов, когда должен решаться вопрос его вклада в общую стоимость группы.

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

- Определить, является ли то или иное использование актива физически возможным: учитываться будут те использования, которые были бы сочтены участниками разумными.
- Для того, чтобы учесть требование "юридической допустимости", необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива, например, градостроительные определения / ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем.
- Требование о том, что использование должно быть финансово обоснованным, учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании — после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

Текущее использование / существующее использование — это форма использования актива, обязательства или группы активов и/или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

При **упорядоченной ликвидации (реализации)** указывают стоимость группы активов, которая может быть реализована в процессе ликвидационной распродажи, предусмотрев разумные сроки на поиск покупателя (или покупателей), при этом продавец вынужден осуществлять продажу "в существующем состоянии" и "в месте расположения".

Разумный срок, отведенный на поиск покупателя (или покупателей), может варьироваться в зависимости от вида актива и рыночных условий.

Термин **"вынужденная продажа"** часто используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие, у него нет времени на нормальный период экспозиции, а покупатели не могут провести должную проверку. Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Она также может отражать последствия для продавца от невозможности совершить продажу в течение отведенного срока. Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца из определения рыночной стоимости. Вынужденная продажа — это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца, а также последствия от невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения. Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

Предпосылка вынужденной продажи, как правило, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

- завершение продажи в короткий срок,
- актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена,
- и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно,
- продавец вынужден совершить продажу,
- покупатель имеет типичную мотивацию [к сделке],

- обе стороны действуют так, как они считают лучше для них,
- применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции,
- оплата будет произведена денежными средствами.

Продажи на неактивном или падающем рынке автоматически не являются свидетельствами "вынужденных продаж" просто потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось. Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом в соответствии с определением рыночной стоимости.

Хотя подтвержденные сделки "вынужденных продаж", как правило, не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость, могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была вынужденной продажей.

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.
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";
- Общие стандарты:
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
- МСО 230 "Запасы";
- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- 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)[148].

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[149].

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[150].

Основные средства[151] 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[152].

Балансовая стоимость[153] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[154] — 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.

[148] IFRS 1, п. 3.

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

[150] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

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[155].

Инвестиционное имущество[156] – 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[157].

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[158].

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 цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[159].

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[160].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[161]

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

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

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

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

[158] IAS 1, п. 7.

[159] п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[160] п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[161] п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[162]

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.[163]

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 которую 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[164].

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 актив165.

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.

[162] п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[163] п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

[165] 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[166].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[167].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[168]:

- 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[169]:

- 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.

[166] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[167] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[168] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[169] 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[170]:

- 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.

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

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[171]:

- 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.

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[172].

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[173].

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

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

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

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[174].

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[175] 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"[176].

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

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

[175] Фонд МСФО.

[176] Фонд МСФО.

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)[177].

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[178].

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[179].

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[180].

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[181].

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[182].

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[183].

[177] IFRS 13, п. 2.

[178] IFRS 13, п. 3.

[179] IFRS 13, п. 11.

[180] IFRS 13, п. 15.

[181] IFRS 13, п. 16.

[182] IFRS 13, п. 27.

[183] IFRS 13, п. 32.

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).[184]

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[185].

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;

[184] IFRS 13, п. 38.

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

- 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.

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[186].

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[187].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[188]:

- 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;

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

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

[188] 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.)[189]);

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

[189] 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[190]:

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[191].

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[192].

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[193].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[194]:

- 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[195].

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

[190] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

[191] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

[192] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

[193] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

[194] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

[195] 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 здания (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для здания 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 стоимость196 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:

$$ЗЗ = С_б \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{пр}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$С_б$ — 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;

[196] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

$К_6$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

$П_{пр}$% — 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.[197]

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[198].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[199]:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

[197] Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

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

[199] 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[200].

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.

[200] 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:

$$R = Р_{сс} \times Д_{сс} + Р_{зс} \times Д_{зс},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$Р_{сс}$ — доходность собственных средств;

$Д_{сс}$ — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$Р_{зс}$ — 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 ($Р_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала **$Р_{зс}$** 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"[201]. "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"[202].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[203].

[201] 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.

[202] Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

[203] 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[204]:

- 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 **(P)** 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 11.1. 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									

[204] 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[205]:

- 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.

[205] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ}/\text{СЭС} \times (\text{СУ-УФИ}),$$

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:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{И}_{\text{физ.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

$\text{И}_{\text{физ.}}$ — физический износ;

$\text{И}_{\text{функ.устар.}}$ — функциональное устаревание;

$\text{И}_{\text{экон.устар.}}$ — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[206]:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа[207]:

- 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.

[206] 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

[207] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\mathbf{И_{физ.} = ХВ * СПС * 100\%,}$$

где:

$И_{физ.}$ – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

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[208].

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[209].

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";
- 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.

[208] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012)

[209] Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 11.2. 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 данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	60	81
Здания	КС-2	80	55	73
Здания	КС-3	65	50	58
Здания	КС-4	65	45	55
Здания	КС-5	-	40	40
Здания	КС-6	-	35	35
Здания	КС-7	20	30	23
Здания	КС-11	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	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.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 11.3. 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[210]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

[210] 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[211]:

- 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[212].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[213]:

- 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[214].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[215]:

- 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[216]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

[211] 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.

[212] 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.

[213] 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.

[214] 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.

[215] 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.

[216] 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**[217] определения стоимости земли.

[217] "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[218].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности[219]:

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[220]:

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;

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

[219] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

[220] 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[221]:

- 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[222].

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.

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

[222] Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[223].

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.

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

[223] 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

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[224].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[225]:

- 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)[226].

Основные этапы доходного подхода[227]:

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.

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

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

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

[227] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

При выборе прогнозного периода учитываются[228]:

- 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 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[229]:

- 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[230].

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности[231]:

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)[232].

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;

[228] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

[229] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

[230] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

[231] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

[232] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- 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);
  - 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[233].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[234]:

- 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;

[233] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

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

- 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.

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[235]:

- 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[236]. 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.

[235] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[236] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$\textbf{ДВД = ПВД x (1 – Па) x (1 – Пнд) + Дпр,}$$

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.

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[237]:

- 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[238].

Операционные расходы делятся[239]:

- 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).

[237] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

[238] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

[239] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

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.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[240]. 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;

[240] 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.

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 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[241]

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.

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;

[241] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

- 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 "Россгострах", "СОГАЗ", "ВТБ страхование" и др., находится в диапазоне 0,01–0,93% от страховой стоимости[242]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 11.4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

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: https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html

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.

[242] https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html

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.

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[243].

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"[244].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 11.5. 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%

[243] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[244] 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
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%
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[245].

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[246] 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);

[245] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[246] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- 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;

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 2043 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[247], 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.

Таблица 11.6. 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:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

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.

[247] "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".

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 11.7. 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									

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	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 специализированне 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 11.8. Шкала премий за инвестиционный 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%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, 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.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

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[248]:

- 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.

[248] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

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 определяется 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:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

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[249]:

- 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.

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.

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

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[250].

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.".[251].

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[252].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[253].

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[254].

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

[250] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

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

[252] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

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

[254] 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[255]:

- 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.

[255] 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.

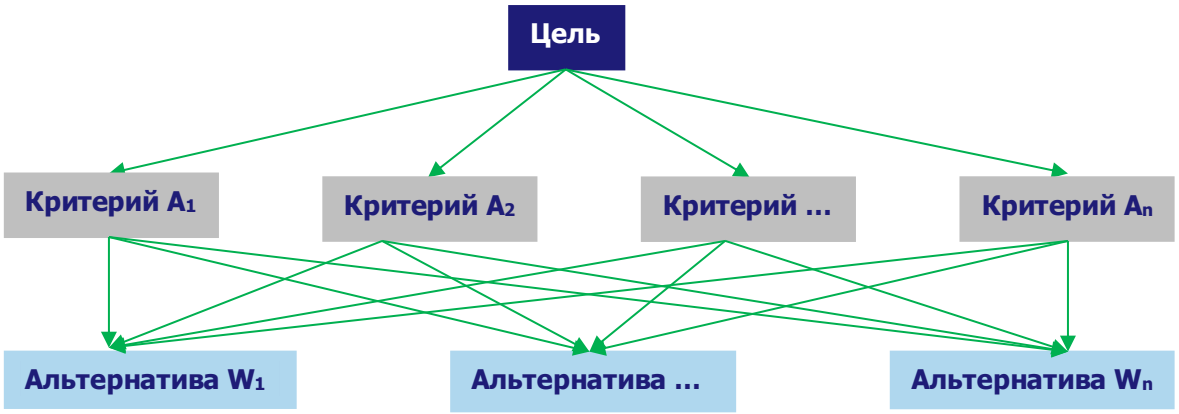
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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 11.1. 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;

10. 3 — умеренное превосходство одного над другим;

- 5 — существенное превосходство;

11. 7 — значительное превосходство;

- 9 — очень сильное превосходство;

12. 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 11.9. 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.

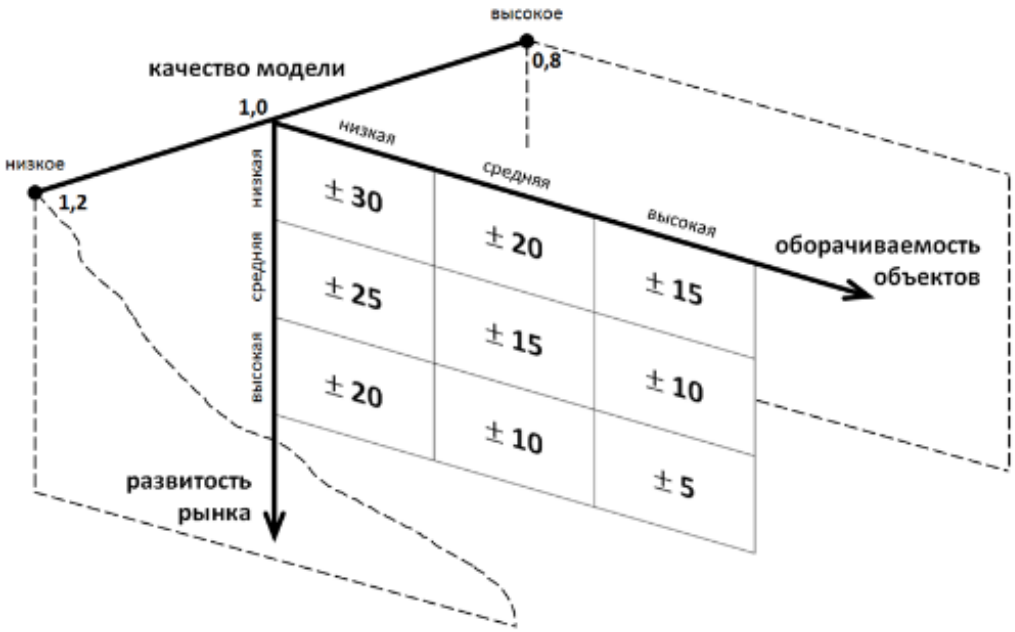
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"[256] и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[257]



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.

[256] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[257] 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 11.10. 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 11.11. 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:

АО УК "РВМ Капитал"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

МЕЖДУ
ЗАКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ
«ОЛМИНЕЯ»

И

ЗАКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ»
Д.У. ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ
НЕДВИЖИМОСТИ
«РВМ КАПИТАЛЬНЫЙ»

Настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Договор») заключен «31» июля 2019 года в городе Москва, между

Закрытым акционерным обществом «ОЛМИНЕЯ», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105066 г. Москва ул. Новая Басманная, д. 29, стр.2, зарегистрированным Государственным учреждением Московская регистрационная палата 18 сентября 2001 года за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1027700574296, ИНН 7714227835, КПП 770101001, именуемым в дальнейшем **«Продавец»,** в лице Генерального директора Королева Гавриила Константиновича действующего на основании Устава и Решения №5 Единственного акционера ЗАО «ОЛМИНЕЯ» от 27 апреля 2015 года, с одной стороны,

и

Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105064, г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9, эт/пом/ком 8/1/1,3-7 зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 29 ноября 2005 года за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00798 от 15 марта 2011 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный»,** именуемым в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице Блинова Феликса Львовича, действующего на основании Доверенности от 06.02.2018, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой Анной Николаевной, зарегистрированной в реестре: №77/509-н/77-2018-2-168, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный», зарегистрированных Службой Банка России по финансовым рынкам 04 февраля 2014 года за №2729 с изменениями и дополнениями, зарегистрированными в установленном законом порядке, с другой стороны, совместно именуемыми «Стороны», а в отдельности - «Сторона».

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«Акт приема-передачи» означает документ, подписываемый Сторонами при передаче Недвижимого имущества по Договору от Продавца Покупателю. Форма Акта приема-передачи приведена в Приложении №1 к Договору;

«Недвижимое имущество» означает объекты недвижимого имущества, Перечень и характеристики которого изложены в Приложении №4 к Договору.

«Земельный участок» означает земельные участки, в границах которых расположено Недвижимое имущество, характеристики которых указаны в Приложении №4 к Договору.

«Обременения» означает залог, право удержания, опцион, опцион на заключение договора, опционный договор, ограничение продажи, ограничение права собственности, преимущественное право, арест, предварительный договор, оферта, иное обременение любого рода и вида, иные права третьих лиц или иные договоренности, имеющие

аналогичное действие;

«Уполномоченный орган» означает:

(a) государство или его административно-территориальную единицу;

(b) любое юридическое лицо, организацию или орган, осуществляющий исполнительные, законодательные, судебные, регулирующие или административные функции от имени государства или его административно-территориальной единицы, включая любой государственный орган, министерство, агентство, ведомство, совет, комитет, комиссию или учреждение и его подразделения (включая Федеральную антимонопольную службу Российской Федерации);

(c) любой суд; и

(d) любую саморегулируемую организацию, сетевую организацию, действующую от имени государства или самостоятельно в соответствии с правами, предоставленными ей законодательством Российской Федерации.

Другие термины, употребленные в Договоре с заглавной буквы, определение которых не дано выше, имеют значение, приданное им в тексте Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить Недвижимое имущество, являющееся предметом Договора.

2.2. Недвижимое имущество передается Покупателю в собственность в состоянии в котором оно находится на момент заключения Договора. Покупателю известно фактическое состояние Недвижимого имущества, его конструктивных элементов, инженерных систем, сетей и оборудования на момент заключения Договора, и у Покупателя отсутствуют претензии по нему. Состояние конструктивных элементов, инженерных систем, сетей и оборудования, передающегося в составе Недвижимого имущества, содержится в Акте осмотра Недвижимого имущества (Приложение №2 к Договору).

2.3. Право собственности на Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности. Сведения о государственной регистрации права собственности содержатся в Приложении №4 к Договору.

2.4. Одновременно с переходом права собственности на Недвижимое имущество Покупатель приобретает те же права на Земельный участок, что и Продавец.

2.5. Переход права собственности на Недвижимое имущество по Договору подлежит обязательной государственной регистрации в Федеральном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – **«Регистрирующий орган»**). Одновременно с государственной регистрацией права собственности Покупателя на Недвижимое имущество, к Покупателю переходят права пользования Земельным участком.

2.6. Покупатель уведомлен о том, что на момент заключения Договора в отношении Недвижимого имущества имеются обременения Недвижимого имущества в виде аренды (Далее – Договоры аренды). Ограничения и обременения Недвижимого имущества приведены в Приложении №4 к Договору.

2.7. Покупатель ознакомился с Договорами аренды Недвижимого имущества, и у

него отсутствуют какие-либо претензии к Продавцу по указанным договорам. Стороны договорились, что все права и обязанности Продавца (как арендодателя) по Договорам аренды Недвижимого имущества переходят к Покупателю в полном объеме в порядке статьи 387 Гражданского кодекса Российской Федерации с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество. Продавец не отвечает перед Покупателем за неисполнение арендаторами по Договорам аренды Недвижимого имущества своих обязательств.

2.8. В соответствии с ч. 2 ст. 456 Гражданского кодекса Российской Федерации, одновременно с передачей Недвижимого имущества по Договору Покупателю передается имущество (принадлежности), необходимое для эксплуатации Недвижимого имущества и указанные в Акте осмотра Недвижимого имущества (Приложение №2).

Стоимость указанного выше имущества (принадлежностей) включена в цену Недвижимого имущества, указанную в п. 3.1 Договора. Дополнительных выплат за передачу указанного имущества (принадлежностей) в собственность от Покупателя не требуется.

В момент передачи указанного в п. 2.8 Договора имущества Продавец передает Покупателю все имеющиеся у Продавца документы о приобретении такого имущества, а также техническую документацию на такое имущество.

2.9. При приобретении Покупателем в собственность Недвижимого имущества к Покупателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество здания в котором расположено Недвижимое имущество (далее по тексту -Здание). При переходе права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, доля в праве общей собственности на общее имущество Покупателя в Здании равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество Продавца.

3. ЦЕНА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Недвижимого имущества составляет сумму в 738 000 000 (Семьсот тридцать восемь миллионов рублей) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 123 000 000,000 (Сто двадцать три миллиона) рубля 00 копеек, определенный по ставке, действующей на дату заключения Договора. Стоимость каждого объекта недвижимого имущества указана в Приложении №4 к Договору. Цена недвижимого имущества, определенная в настоящем пункте Договора, включает плату за долю в праве общей собственности на Недвижимое имущество, плату за Недвижимое имущество, указанное в Приложении № 4 Договора, а также плату за конструктивные элементы, инженерные системы, сети и оборудование, передающиеся в составе Недвижимого имущества и перечисленные в Акте осмотра Недвижимого имущества (Приложение №2 к Договору).

3.2. Покупатель обязуется уплатить Цену Недвижимого имущества, указанную в п. 3.1. Договора, путем перечисления денежных средств с учетом НДС на расчетный счет Продавца не позднее 31.03.2020 года.

3.3. Исполнение обязательств Покупателя по оплате Недвижимого имущества считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Продавца.

3.4. Стороны договорились, что залога Недвижимого имущества до его полной оплаты Покупателем (ипотеки в силу закона в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса российской Федерации) не возникает.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Покупатель обязан:

4.1.1. Оплатить Цену Недвижимого имущества в полном объеме, в размере, порядке и сроки, установленные Договором.

4.1.2. Принять по Акту приема-передачи Недвижимое имущество не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество.

4.1.3. Совершить в установленном законом порядке не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения Договора, все необходимые фактические и юридические действия (включая надлежащее оформление всех необходимых для государственной регистрации документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, доверенностей, справок, выписок, госпошлин, заявлений и т.д.) и сдать все необходимые документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество, а также оперативно обеспечивать устранение замечаний (причин приостановок) Регистрирующего органа, касающихся Покупателя, с тем расчетом, чтобы государственная регистрация перехода права на Недвижимое имущество была произведена не позднее 30 рабочих дней с даты подачи документов на регистрацию.

4.1.4. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество нести все расходы по содержанию Недвижимого имущества. Покупатель на момент подписания Договора уведомлен о порядке и способах содержания Недвижимого имущества, согласен с указанными порядком и способами, принимает на себя все права и обязанности, связанные с содержанием Недвижимого имущества и общего имущества Здания в порядке, предусмотренном Договором и законодательством Российской Федерации.

4.1.5. Уведомить арендаторов Недвижимого имущества о состоявшемся переходе права собственности на Недвижимое имущество, а также предпринять все необходимые действия для внесения изменений в Договоры аренды Недвижимого имущества. В случае неисполнения условий настоящего пункта, Покупатель не вправе требовать у Продавца уплаты каких-либо процентов за пользование денежными средствами, уплаченными арендаторами Недвижимого имущества по Договорам аренды Недвижимого имущества Продавцу.

4.2. Продавец обязан:

4.2.1. Передать по Акту приема-передачи Недвижимое имущество в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество.

4.2.2. Совершить в установленном законом порядке в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора все необходимые фактические и юридические действия (включая надлежащее оформление всех необходимых для государственной регистрации документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, доверенностей, справок, выписок, госпошлин, заявлений и т.д.) и сдать все необходимые документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество, а также оперативно обеспечивать устранение замечаний (причин приостановок) Регистрирующего органа, касающихся Продавца, с тем расчетом, чтобы государственная регистрация перехода права на Недвижимое имущество была произведена не позднее 30

(тридцати) рабочих дней с даты подачи документов на регистрацию.

4.2.3. В случае поступления на расчетный счет Продавца арендной платы от арендаторов Недвижимого имущества по Договорам аренды Недвижимого имущества за период аренды после перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, перечислять указанные денежные средства на расчётный счет Покупателя.

4.2.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, перечислить на расчетный счет Покупателя сумму в счет уплаты арендных платежей, полученных от арендатора по Договору аренды Недвижимого имущества авансом в оплату периода с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, а также, если это предусмотрено соответствующим Договором аренды, в счет перечисления Покупателю Обеспечительного платежа по Договору аренды в размере фактически полученных денежных средств или той их части, которая находится у Продавца (как у арендодателя по Договору аренды) после последнего удержания. Расчет размера арендных платежей, полученных от арендатора по Договору аренды Недвижимого имущества авансом в оплату периода с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, а также, Обеспечительных платежей по соответствующим Договорам аренды, производится Продавцом на основании сверки расчетов по Договору аренды Недвижимого имущества с арендатором на дату государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество.

4.2.5. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество, передать Покупателю по акту приема-передачи следующие документы в отношении Недвижимого имущества:

4.2.5.1. Оригиналы действующих договоров аренды Недвижимого имущества со всеми дополнительными соглашениями, подписанные акты сверки по действующим договорам аренды Недвижимого имущества на дату перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю;

4.2.5.2. Всю имеющуюся у Продавца техническую документацию в отношении Недвижимого имущества, документы технического учета, документы в отношении инженерных систем и оборудования в Недвижимом имуществе, проектную и исполнительную документацию.

4.2.5.3. Оригиналы следующих документов:

- Договор №М-01513058 от 08.02.2006 аренды земельного участка с дополнительными соглашениями;
- Заверенная Продавцом копия заявления об отказе от Договора №М-01513058 от 08.02.2006;
- Заверенная Продавцом копия Заявки на заключение договора аренды Земельного участка;
- Заверенная Продавцом переписка с Уполномоченными органами в отношении Недвижимого имущества и Земельного участка;
- Договоров на коммунальное обслуживание (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение), а также акты сверки на дату подписания Договора, подтверждающие отсутствие задолженности Продавца;
- переписку Продавца с Арендаторами Недвижимого имущества, акты и письма органов

исполнительной власти, связанные с эксплуатацией Недвижимого имущества, акт сверки с Департаментом городского имущества города Москвы, подтверждающий отсутствие задолженности по договору аренды земельного участка.

4.2.7. При подписании Договора Продавец передает Покупателю все свои права и обязанности по договорам, указанным в пункте 5.6.21 Договора.

Права и обязанности по указанным договорам переходят к Покупателю в соответствии с действующим законодательством РФ в момент возникновения у Покупателя права собственности на Недвижимое имущество.

Продавец оказывает Покупателю все необходимое содействие по вопросам перехода прав и обязанностей по указанным выше договорам, в том числе, направляет все необходимые уведомления коммунальным службам и прочим контрагентам, подписывает дополнительные соглашения о переходе прав и обязанностей, проводит сверки с контрагентами на момент перехода прав и обязанностей и выполняет прочие действия.

На момент перехода прав и обязанностей по указанным договорам Продавцом должна быть полностью погашена задолженность по таким договорам. Если задолженность за оказанные коммунальные услуги не будет погашена на момент перехода прав к Покупателю, то Продавец обязуется компенсировать Покупателю затраты на погашение такой задолженности в течение 10 рабочих дней с момента предъявления Покупателем соответствующего требования.

4.2.8. Произвести сверку взаиморасчетов с Покупателем, в срок не позднее 30 дней с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество. В случае, если по результатам сверки взаиморасчетов будет установлена задолженность Продавца перед Покупателем и/или переплата каких-либо платежей по Договору Покупателя в пользу Продавца, Продавец обязуется не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента сверки взаиморасчетов, но не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента получения требования Покупателя, перечислить Продавцу сумму денежных средств в размере задолженности Продавца перед Покупателем и/или переплаты Покупателя в пользу Продавца.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Недвижимого имущества несет Покупатель с момента подписания Акта приема-передачи. Одновременно с подписанным Актом приема–передачи Продавец обязуется передать Покупателю составленные по Унифицированной форме № ОС-1а Акт приема-передачи здания (сооружения), № ОС-1 Акт приема - передачи основных средств (кроме зданий и сооружений) и счет–фактуру, оформленные в соответствии с требованиями законодательства, а также оборотно-сальдовые ведомости по счетам 01, 03, 08 и карточки счетов 01, 03, 08 за период с момента постановки Недвижимого имущества на учет по дату перехода права собственности.

4.4. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Недвижимое имущество осуществляется силами и за счет Покупателя.

4.5. До даты перехода к Покупателю права собственности на Недвижимое имущество Продавец несет за свой счет и без каких-либо компенсаций со стороны Покупателя все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Недвижимого имущества: механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего Недвижимое имущество, (включая оплату коммунальных услуг). Покупатель соглашается, что со дня перехода к Покупателю права собственности на Недвижимое имущество бремя расходов по содержанию и эксплуатации Недвижимого

имущества, механического, электрического, санитарного, технического и иного оборудования, обслуживающего Недвижимое имущество, (включая оплату коммунальных услуг) ложится на Покупателя. При этом расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Недвижимого имущества и механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего Недвижимое имущество (включая оплату коммунальных услуг), Покупатель несет в полном объеме. Стороны договорились, что если данные расходы, которые обязан нести Покупатель, будут оплачены Продавцом (в случае необходимости независимо от причин), то Покупатель возместит их Продавцу по первому требованию последнего, к которому должны быть приложены копии документов, подтверждающие произведенные расходы.

4.6. Если в процессе государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю Регистрирующий орган укажет на необходимость внесения изменений в Договор для осуществления государственной регистрации, Стороны, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения документа от Регистрирующего органа обязуются заключить дополнительное соглашение, либо иной документ о внесении разумных изменений в Договор. Если в процессе государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю Регистрирующий орган обращается с требованием о предоставлении дополнительных документов и/или сведений, Стороны предоставляют любые такие документы и/или сведения, затребованные Регистрирующим органом в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения такого требования.

5. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

5.1. Стороны при заключении и исполнении Договора полагаются на заверения об обстоятельствах, содержащиеся в настоящей статье 5 Договора, и считают, что указанные заверения об обстоятельствах имеют для Сторон существенное значение для целей заключения Договора.

5.2. Сторона, которая при заключении Договора либо до или после его заключения дала другой Стороне недостоверные заверения об обстоятельствах (в том числе относящихся к предмету Договора, полномочиям лиц на его заключение, соответствию Договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования.

5.3. Сторона, полагавшаяся на недостоверные заверения другой Стороны, наряду с требованием о возмещении убытков или взыскании неустойки также вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора.

5.4. Сторона, заключившая Договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями, данными другой Стороной, вправе вместо отказа от Договора требовать признания Договора недействительным.

5.5. С учетом положений п.5.1. – 5.4. Договора Покупатель заверяет Продавца о следующих обстоятельствах:

5.5.1. Покупатель является лицом, должным образом, учрежденным и на законных основаниях существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5.5.2. Лицо, подписывающее Договор от имени Покупателя, надлежащим образом

уполномочено Покупателем на заключение Договора;

5.5.3. Покупатель имеет право и полномочия на подписание Договора и каждого предусмотренного им или необходимого для его исполнения документа, который должен быть им подписан, на осуществление своих прав и исполнение своих обязательств по Договору, и предпринял все необходимые действия для получения таких полномочий;

5.5.4. Заключение и исполнение Покупателем Договора и каждого предусмотренного им или необходимого для его исполнения документа не будет являться нарушением каких-либо положений учредительных документов Покупателя, заключенных им соглашений и договоров;

5.5.5. Условия Договора являются для Покупателя справедливыми;

5.5.6. ЗАО УК «РВМ Капитал» не отвечает признакам банкротства, которые могут быть основанием для подачи кредиторами или государственными органами заявления о признании Покупателя банкротом или принятия иных мер по началу процедуры банкротства в соответствии с применимым к Покупателю законодательством;

5.5.7. Не выносились постановления, не подавались заявления и не принимались решения о ликвидации или банкротстве ЗАО УК «РВМ Капитал», о назначении ликвидатора или ликвидационной комиссии, арбитражного управляющего в отношении ЗАО УК «РВМ Капитал». ЗАО УК «РВМ Капитал» не является несостоятельным в соответствии с применимым законодательством и не станет несостоятельным или неспособным погасить свои долги в результате заключения Договора и любого предусмотренного им документа.

5.6. С учетом положений п.5.1. – 5.4. Договора Продавец заверяет Покупателя о следующих обстоятельствах:

Общие

5.6.1. Продавец является лицом, должным образом, учрежденным и на законных основаниях существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5.6.2. лицо, подписывающее Договор от имени Продавца, надлежащим образом уполномочено Продавцом на заключение Договора;

5.6.3. Продавец имеет право и полномочия на подписание Договора и каждого предусмотренного им или необходимого для его исполнения документа, который должен быть им подписан, на осуществление своих прав и исполнение своих обязательств по Договору, и предпринял все необходимые действия для получения таких полномочий;

5.6.4. Органы управления Продавца надлежащим образом приняли все соответствующие корпоративные решения, и Продавец получил все согласования, одобрения, разрешения, а также произведены все регистрации и уведомления, необходимые для заключения и исполнения Договора и каждого предусмотренного им или необходимого для его исполнения документа, а также для осуществления Продавцом всех действий, предусмотренных Договором;

5.6.5. Заключение и исполнение Продавцом Договора и каждого предусмотренного им или необходимого для его исполнения документа не будет являться нарушением каких-либо положений учредительных документов Продавца, заключенных им соглашений и договоров;

5.6.6. условия Договора являются для Продавца справедливыми;

5.6.7. Продавец не отвечает признакам банкротства, которые могут быть основанием для подачи кредиторами или государственными органами заявления о признании

Продавца банкротом или принятия иных мер по началу процедуры банкротства в соответствии с применимым к Продавцу законодательством;

5.6.8. Не выносились постановления, не подавались заявления и не принимались решения о ликвидации или банкротстве Продавца, о назначении ликвидатора или ликвидационной комиссии, арбитражного управляющего в отношении Продавца. Продавец не является несостоятельным в соответствии с применимым к Продавцу законодательством и не станет несостоятельным или неспособным погасить свои долги в результате заключения Договора и любого предусмотренного им документа;

5.6.9. Продавец не является акционером Покупателя, основным или преобладающим хозяйственным обществом акционера Покупателя, владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» и до полного исполнения своих обязательств по Договору Продавец не станет акционером Покупателя, основным или преобладающим хозяйственным обществом акционера Покупателя, владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Капитальный»;

Право собственности на Недвижимое имущество

5.6.10. Продавец, является собственником Недвижимого имущества, зарегистрированного в ЕГРН.

5.6.11. За исключением Договоров аренды Недвижимого имущества, указанных в п. 2.6 Договора, не имеется иных действующих договоров, заключенных Продавцом в отношении Недвижимого имущества с третьими лицами, ограничивающих права собственности на Недвижимое имущество.

5.6.12. За исключением Договоров аренды Недвижимого имущества, в отношении Недвижимого имущества отсутствуют иные Обременения.

5.6.13. На дату заключения Договора, не ведутся разбирательства, и не имеется споров, а также, не имеется претензий, находящихся на рассмотрении, исков, заявлений, которые могут послужить основанием для оспаривания права собственности на Недвижимое имущество или его часть по любому основанию, текущего использования Недвижимого имущества, или касаются границ Недвижимого имущества. Продавец заверяет Покупателя, что на дату заключения Договора, ни одна часть Недвижимого имущества не подлежит продаже в соответствии с постановлением, решением или планом государственных органов или резервированию, не экспроприируется, не изымается для государственных или муниципальных нужд и иным образом не переходит к государственным органам.

На дату заключения Договора, у Недвижимого имущества отсутствуют признаки самовольной постройки.

Права на Земельный участок

5.6.14. Недвижимое имущество расположено в здании (далее - Здание) с кадастровым номером 77:01:0003018:1152, общей площадью 33 499 кв.м., расположенном по адресу: Москва, ул Новорязанская, д 24.

5.6.15. Здание расположено на Земельном участке, указанном в Приложении №4 к Договору.

В отношении Земельного участка Продавцом не заключались договоры, влекущие возникновение права пользования Земельным участком. Продавец совершил все

необходимые действия, направленные на заключение договора аренды Земельного участка, но на момент заключения Договора указанный договор аренды заключен не был.

5.6.16. Земельный участок относится к надлежащей категории земель и имеет надлежащее разрешенное использование, которые допускают размещение, нахождение на Земельном участке Недвижимого имущества.

5.6.17. Земельный участок имеет надлежащим образом организованный доступ к дорогам общего пользования, а также надлежащим образом организованный доступ к Недвижимому имуществу.

5.6.18. Продавец не получал каких-либо претензий, жалоб, исков от любых лиц относительно использования Земельного участка или требований от Уполномоченного органа относительно использования Земельного участка.

Договоры аренды Недвижимого имущества

5.6.19. В отношении Недвижимого имущества Продавцом заключены Договоры аренды Недвижимого имущества, по которым Продавец (как арендодатель) получает регулярные арендные платежи.

5.6.20. Применительно к договорам аренды Недвижимого имущества (включая все изменения и дополнения):

(i) Договоры аренды Недвижимого имущества, которые подлежат регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке, включая все их изменения и дополнения, которые подлежат регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, и все дополнительные соглашения к Договорам аренды Недвижимого имущества, заключенные не позднее чем за 30 (тридцать) дней до такой даты Договора, также являются зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации, вступившими в законную силу и являются действующими, а также не расторгнутыми по какому-либо основанию;

(ii) Насколько известно Продавцу, Договоры аренды Недвижимого имущества оформлены в надлежащем порядке, заключены надлежащим образом уполномоченными лицами, и не существует никаких оснований для признания их ничтожными, оспоримыми или для их прекращения до истечения срока действия;

(iii) Насколько известно Продавцу, отсутствуют нарушения, приводящие или, которые могут привести к досрочному прекращению действия Договоров аренды Недвижимого имущества;

(iv) Насколько известно Продавцу, не существует не устраненных нарушений или случаев несоблюдения каких-либо предусмотренных Договорами аренды Недвижимого имущества односторонних обязательств, условий либо соглашений, и их условия в существенных отношениях соблюдаются соответствующим арендатором.

Состояние и использование Недвижимого имущества

5.6.21. В состоянии Недвижимого имущества или иных конструкций, являющихся его частью, отсутствуют какие-либо дефекты и недостатки о которых известно Продавцу, за исключением дефектов и недостатков в отношении Недвижимого имущества, указанных в Приложении №2 к Договору. Указанные в Приложении №2 дефекты и недостатки не требуют немедленного устранения и не влияют на конструктивную целостность Недвижимого имущества. Общее состояние внутренних и наружных отделочных работ,

ограждающих конструкций Недвижимого имущества является удовлетворительным и не препятствует его использованию по назначению.

5.6.22. Недвижимое имущество и связанные с ним объекты инфраструктуры:

(i) обслуживаются в соответствии с условиями Договора аренды №8155 от 30 декабря 2013 года, заключенного с ОАО «РЖД» (ОГРН 1037739877295); Договора аренды №8654 от 09 сентября 2014 года с ОАО «РЖД» (ОГРН 1037739877295).

(ii) общее имущество собственников помещений в Здании обслуживается в соответствии с условиями Договора комплексного обслуживания Здания №12 от 01 декабря 2012 года, заключенного с ООО «Статус» (ОГРН 1127747083749).

(iii) пригодны для целей, в которых они используются в настоящий момент.

5.6.23. Недвижимое имущество оснащено инженерно-техническими коммуникациями, работающими в нормальном режиме, и технические возможности которых позволяют получать коммунальные услуги в объеме, необходимом для нормальной эксплуатации Недвижимого имущества.

В отношении Недвижимого имущества заключены договоры с коммунальными службами на обеспечение Объекта всеми видами энергоносителей – водой, электричеством, тепловой энергией, а также договор на отведение бытовых и ливневых вод в рамках исполнения обязательств по Договору комплексного обслуживания Здания №12 от 01 декабря 2012 года, заключенного с ООО «Статус» (ОГРН 1127747083749).

5.6.24. Продавец гарантирует, что документы, которые были представлены Покупателю для ознакомления до момента подписания Договора, а также документы, подлежащие передаче Покупателю в соответствии с условиями Договора, содержат полные и достоверные сведения о состоянии Недвижимого имущества и прочих объектах, передаваемых по Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. В случае нарушения Сторонами условий Договора они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

6.2. Если иное прямо не предусмотрено в иных пунктах Договора в случае нарушения Покупателем срока и порядка оплаты, установленных Разделом 3 Договора и п. 4.1.9 Договора, более чем на 10 (Десять) рабочих дней, Покупатель обязан уплатить Продавцу неустойку в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) процента от суммы, подлежащей оплате за каждый день просрочки. Расчет неустойки производится за период, начиная с 11 (Одиннадцатого) дня нарушения. Покупатель обязан оплатить неустойку в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца письменного требования. Оплата неустойки осуществляется за счет собственных средств ЗАО УК «РВМ Капитал».

6.3. В случае нарушения Продавцом сроков, установленных пп. 4.2.1., 4.2.2, 4.2.6. Договора более чем на 10 (десять) рабочих дней, Продавец обязан уплатить Покупателю штрафную неустойку в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая) процента от Цены Недвижимого имущества за каждый день просрочки. Расчет неустойки производится за период, начиная с 11 (Одиннадцатого) дня нарушения. Продавец обязан оплатить неустойку в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Покупателя письменного требования.

6.4. Ответственность Сторон при иных нарушениях положений Договора определяется законодательством Российской Федерации.

6.5. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязательств по

Договору.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор считается заключенным и становится обязательным для Сторон со дня его подписания Сторонами, указанного на первой странице, и действует до полного исполнения обязательств Сторонами по Договору.

7.2. Продавец вправе отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке посредством одностороннего отказа от исполнения Договора (п. 1 ст.450.1 ГК РФ), предоставив Покупателю письменное уведомление об одностороннем отказе в случае:

7.2.1. Нарушения Покупателем срока оплаты Цены Недвижимого имущества, установленного п. 3.2. Договора, более чем на 10 (Десять) рабочих дней;

7.2.2. Нарушения Покупателем срока, установленного в п. 4.1.2. Договора, более чем на 10 (Десять) рабочих дней.

7.3. Покупатель вправе отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке посредством одностороннего отказа от исполнения Договора (п.1 ст. 450.1 ГК РФ), предоставив Продавцу письменное уведомление об одностороннем отказе в случае:

7.3.1. Нарушения Продавцом срока, установленного в пп. 4.2.1., 4.2.2 Договора, более чем на 10 (Десять) рабочих дней.

7.3.2. Если на дату заключения Договора, одно или несколько утверждений (заверений и гарантий), указанных в п. 5.6 Договора, не будет являться достоверным, точным и полным во всех существенных аспектах.

7.4. Договор будет считаться расторгнутым по правилам, предусмотренным ст. 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации, в дату, указанную в уведомлении об одностороннем отказе, но не позднее чем через 15 (Пятнадцать) рабочих дней с даты направления Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.5. В случае прекращения Договора по основаниям, установленным п.7.2.-7.3. Договора, при условии оплаты Покупателем Цены Недвижимого имущества или ее части, полученные Продавцом денежные средства возвращаются Покупателю без оплаты процентов за пользование средствами Покупателя из расчета поступившей на счет Продавца суммы в рублях.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые подтверждены свидетельством, выданным торгово-промышленной палатой РФ, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, конфискацию имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при этом недостаток денежных средств не может являться обстоятельством непреодолимой силы.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств Сторон по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия, препятствующие исполнению обязательств.

8.3. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента их наступления, при этом Сторона, не выполнившая данное обязательство, не вправе ссылаться на действие обстоятельств непреодолимой силы как обстоятельств, освобождающих от ответственности. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой РФ, является достаточным, подтверждающим наличие и продолжительность действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.4. В случае если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 3 (Трех) месяцев, или если имеются разумные основания полагать, что обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, а также в том случае, если обстоятельством непреодолимой силы является издание нормативно-правового акта, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон.

9. ПОЛНОТА ДОГОВОРА

9.1. Договор представляет собой полное соглашение Сторон по всем условиям Договора.

9.2. Если какое-либо из положений или условий Договора будет считаться, окажется или будет признано недействительным/ничтожным, то недействительность/ничтожность данного положения не повлияет и не изменит действительности остальных условий и положений Договора, и Стороны обязуются изменить, дополнить или заменить любое из таких недействительных/ничтожных положений действительными и применимыми положениями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагался Сторонами, без пересмотра существенных условий и положений Договора.

9.3. Стороны при заключении и исполнении Договора исходят из того, что каждой из Сторон до заключения Договора с той степенью заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру Договора и условиям оборота, предприняты и осуществлены все разумные действия для обеспечения соотношения имущественных интересов Сторон и не повлечет ни для одной Стороны какой-либо значительный ущерб, не лишит того, на что они вправе рассчитывать при заключении Договора. Стороны отдельно согласовали, что существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора, не является основанием для его изменения или расторжения.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Стороны пришли к соглашению, что вся информация и документы, связанные с заключением и/или исполнением настоящего договора, является конфиденциальной за исключением случаев, предусмотренных законом, ни одна из Сторон не имеет права без предварительного письменного согласия другой Стороны раскрывать любым лицам (за исключениями, предусмотренными в п.10.2 Договора) или иным образом предавать гласности какую-либо информацию относительно условий Договора или иных связанных с ним документов, а также любую информацию, связанную с заключением и/или исполнением настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению установить срок запрета на распространение конфиденциальной информации, связанной с заключением и/или исполнением настоящего договора – 10 (Десять) лет с даты заключения настоящего Договора.

10.2. Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную в п. 10.1 Договора информацию:

10.2.1. своим аффилированным лицам и партнерам по совместному предприятию, однако, в каждом случае, только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию – в объеме, согласованном с другой Стороной;

10.2.2. своим профессиональным консультантам, юристам, оценщикам и аудиторам – в любом объеме;

10.2.3. банку или иному финансовому учреждению – в объеме, необходимом для осуществления платежей по Договору;

10.2.4. государственным органам – в объеме, установленном законодательством, либо на основании решения суда, имеющего обязательную силу для соответствующей Стороны;

10.2.5. специализированному депозитарию Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Капитальный».

11. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1. Договор регулируется и толкуется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры и разногласия между Сторонами, возникшие в связи с Договором, в том числе преддоговорные споры, споры о признании Договора незаключенным, недействительным или ничтожным (полностью или частично), будут решаться в соответствии с материальным и процессуальным правом в Арбитражном суде города Москвы.

12. АДРЕСА ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ И ПОРЯДОК ОБМЕНА ИНФОРМАЦИЕЙ СТОРОНАМИ

12.1. Уведомления (извещения), требуемые или разрешенные в соответствии с Договором или направляемые Сторонами в связи с ним, должны быть направлены в письменном виде заказным письмом или курьером под расписку уполномоченного лица в получении, по приведенным ниже адресам Сторон:

Продавец: ЗАО «ОЛМИНЕЯ»	Покупатель: ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»,
Адрес для корреспонденции: 105066 г. Москва ул. Новая Басманная, д. 29, стр.2	Адрес для корреспонденции: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком 8/1/1,3-7
Вниманию: Генерального директора Королева Гавриила Константиновича	Вниманию: Генерального директора Орлова Сергея Владимировича

15

Уведомления, переданные Стороне любым из перечисленных в п. 12.1. Договора способом, как сказано выше, считаются полученными в день доставки по вышеуказанным адресам, если иное прямо не указано в Договоре.

12.2. В случае если какая-либо из Сторон решит изменить свой адрес для корреспонденции (указанный в п.12.1. Договора), она должна уведомить об этом другую Сторону с указанием нового адреса для корреспонденции. Другая Сторона должна использовать новый адрес для корреспонденции с даты получения такого уведомления.

12.3. В случае, если на дату доставки сообщения адресат отсутствует по указанному адресу для корреспонденции, в результате чего получить подтверждение получения отправителем сообщения невозможно, сообщение будет, тем не менее, считаться надлежащим образом доставленным и при отсутствии такого подтверждения в получении.

12.4. Любое уведомление действительно с даты его доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Договор и все приложения к нему, являющиеся его неотъемлемой частью, представляют собой полное соглашение Сторон по всем условиям Договора.

13.2. Все изменения, дополнения и приложения к Договору должны быть совершены в письменной форме и надлежащим образом подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями.

13.3. С подписанием Договора вся предыдущая переписка и договоренности Сторон теряют силу.

13.4. Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и третий экземпляр – для Регистрирующего органа.

13.5. Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1 - Форма Акта приема-передачи Недвижимого имущества.

Приложение №2 – Акт осмотра Недвижимого имущества

Приложение №3 – Форма Акта приема-передачи документов

Приложение №4 – Перечень и характеристики недвижимого имущества.

14. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Покупатель:	**Продавец:**
Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный»	**Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»**
ИНН 7722563196 КПП 770901001 ОГРН 1057749282810 105064 г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9, эт/пом/ком 8/1/1,3-7 р/с 40701810422000000168 в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976	ИНН 7714227835 КПП 770101001 ОГРН 1027700574296 105066 г. Москва ул. Новая Басманная, д. 29, стр.2 Счет 40702810700000001824 в АО «Банк Финсервис», к/с № 30101810545250000079 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525079
От имени ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»	**От имени ЗАО «ОЛМИНЕЯ»**
Блинов Феликс Львович	Королев Гавриил Константинович

Приложение №1
к Договору купли-продажи недвижимого
имущества от 31.07.2019 года

ФОРМА
Акта приема Недвижимого имущества

Место составления Дата оставления

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Королева Г.К. действующего на основании Устава, с одной стороны,
и
Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Блинова Феликса Львовича, действующего на основании Доверенности от 06.02.2018, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой Анной Николаевной, зарегистрированной в реестре: №77/509-н/77-2018-2-168, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный», зарегистрированных Службой Банка России по финансовым рынкам 04 февраля 2014 года за №2729 с изменениями и дополнениями, зарегистрированными в установленном законом порядке, с другой стороны, совместно именуемыми «Стороны», а в отдельности - «Сторона» подписали настоящий Акт приема-передачи (далее по тексту - Акт) по Договору купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Продавец согласно п.п. 4.2.2, 4.1.2. Договора передал, а Покупатель принял Недвижимое имущество в соответствии с Приложением №2 (описание Объекта недвижимости) к Договору.
2. Недвижимое имущество осмотрено Покупателем. Недвижимое имущество на момент подписания Акта находится и передается в состоянии, соответствующем условиям Договора, претензии по его качеству и состоянию отсутствуют.
3. С момента подписания Сторонами Акта обязательства Продавца по передаче Недвижимого имущества считаются исполненными в полном объеме.
4. Акт подписан в трех экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени **ЗАО УК «РВМ Капитал»**
Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»

Блинов Феликс Львович

От имени **ЗАО «ОЛМИНЕЯ»**

Королев Гавриил Константинович

18

Приложение №2
к Договору купли-продажи недвижимого
имущества от 31.07.2019 года

АКТ ОСМОТРА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Описание здания, в котором расположены встроенные передаваемые нежилые помещения по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристика	Описание
Наименование	Нежилое здание (ДЦ «Новорязанская, 24»)
Класс	B+
Назначение	нежилое
Этажность	7
Общая площадь, кв. м	33 499
Текущее использование	офисное
Высота потолков, м	3,5 - 4
Год постройки	2011
Техническое состояние	удовлетворительное
Конструктивные элементы:	
фундамент	монолитная железобетонная плита, стена в грунте
наружные и внутренние стены	монолитный железобетон
перегородки	гипсокартонные, кирпичные, пазогребневые
перекрытия	железобетонные
кровля	плоская с рулонной гидроизоляцией, скатная с покрытием титано-цинковым листом
полы	Фальш-пол, ж/б стяжка, керамическая плитка, ковролин, ламинат и пр.
проемы	оконные - алюминиевые с однокамерными стеклопакетами; дверные – заводского изготовления
отделочные работы (фасад)	наружная отделка – кирпич, вентилируемый фасад; остекление - витражная алюминиевая система, цоколь и крыльца - гранит
санитарные и электротехнические работы	центральное отопление – магистраль от городской сети, водопровод – от городской сети, канализация - от городской сети, горячее водоснабжение - от городской сети, вентиляция приточно-вытяжная, радио, телефон АТС, пассажирские лифты

19

Описание передаваемых помещений по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристика	Описание
Кадастровый (условный) номер	офисы - 77:01:0003018:2775, 77:01:0003018:2776, 77:01:0003018:2777; машино-места - 77:01:0003018:4180, 77:01:0003018:4181, 77:01:0003018:4190, 77:01:0003018:4178, 77:01:0003018:4182, 77:01:0003018:4202, 77:01:0003018:4197, 77:01:0003018:4192; бытовое - 77:01:0003018:4047
Назначение помещений	нежилое помещение для административных нужд (офис, паркинг)
Этаж расположения	офисы – 2 этаж, машино-места – подвал, бытовое – 1 этаж
Общая площадь помещения, кв.м.	офисы - 5419,3 машино-места – 705,3 (54 места) бытовое – 11,7. Доля в ОДС.
Высота потолков, м	3,5
Тип внутренней отделки	Для размещения административного персонала.
Офисные помещения	Пол – фальшпол, ж\б стяжка, керамическая плитка, ковролин и пр.; потолок – подвесной тип, ГКЛ, акустическая звукопоглощающая плита; стены - фактурная штукатурка, окраска ВДА краской.
Помещения автостоянки	Пол - специальное синтетическое покрытие; потолок – окраска ВДА краской; стены - шлифовка, штукатурка
Инженерно-технические помещения	Пол - цементно-песчаная стяжка с обеспыливанием; потолок - акустическая звукопоглощающая плита; стены - штукатурка, окраска ВДА краской
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное
Текущее использование	используется по назначению, административная недвижимость
Описание базовых инженерных систем Здания (наружные и внутренние инженерные системы)	- вертикальный транспорт (лифтовое оборудование); - системы электроснабжения, освещение и силовое оборудование; - центральная система водоснабжения, противопожарный водопровод; - водоотведение, канализация; - автоматическое пожаротушение; - отопление, горячее водоснабжение; - автоматическая система диспетчерского управления; - автоматическая противопожарная сигнализация; - система оповещения и управление эвакуацией людей при пожарах; - вентиляция, кондиционирование, дымоудаление и противодымная защита; - телефонизация, телевидение, радиофикация; - диспетчеризация инженерного оборудования.

Оборудование и вспомогательные технические помещения	- система вентиляции; - системы водоснабжения и канализации; - системы диспетчеризации и автоматики; - жироуловитель; - здание РТП; - система кондиционирования; - система контроля доступа; - лифт; - мойка машин; - оборудование ГРЩ; - ОЗДС; - система освещения; - система отопления; - система охранного теленаблюдения; - система охранной сигнализации; - автоматическая система паркинг; - ПКЛ АПвВнг-10 3(1х240/50) «РТП-1 – РТП 10225»; - ПКЛ АПвВнг-10 3(1х240/50) «яч.17 ПС682 - РТП-1»; - ПКЛ АПвВнг-10 3(1х240/50) «яч.2 ПС396 – РТП-1»; - противопожарная система; - радиотрансляционная сеть; - телефонная сеть; - трансформатор №1 ТМГ 11-1000/10-У1 18.05.2009; - трансформатор №2 ТМГ 11-1000/10-У1 15.05.2009; - трансформатор №3 ТМГ 11-1000/10-У1 17.06.2009; - трансформатор №4 ТМГ 11-1000/10-У1 10.02.2009; - система холодоснабжения; - система электроснабжения; - система эфирного и спутникового телевидения; - комплектно-распределительные ячейки SM-6.

От имени ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»

Блинов Феликс Львович

От имени ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

Королев Гавриил Константинович

21

Приложение №3
к Договору купли-продажи недвижимого
имущества от 31.07.2019 года

ФОРМА

Акт приема-передачи документов.

Место составления Дата составления

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Королева Г.К. действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Блинова Феликса Львовича, действующего на основании Доверенности от 06.02.2018, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой Анной Николаевной, зарегистрированной в реестре: №77/509-н/77-2018-2-168, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный», зарегистрированных Службой Банка России по финансовым рынкам 04 февраля 2014 года за №2729 с изменениями и дополнениями, зарегистрированными в установленном законом порядке, с другой стороны, совместно именуемыми «Стороны», а в отдельности - «Сторона» подписали настоящий Акт приема-передачи (далее по тексту - Акт) по Договору купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 года (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Продавец во исполнение п. 4.2.6 Договора передал, а Покупатель принял следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов	
		Подлинные	Копии	Подлинные	Копии
1					
2					
3					
4					

2. С момента подписания Сторонами Акта, обязательства Продавца по передаче документов, указанных в п. 4.2.6 Договора считаются исполненными надлежащим образом.

3. Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени **ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»**

Блинов Феликс Львович

От имени **ЗАО «ОЛМИНЕЯ»**

Королев Гавриил Константинович

22

Приложение №4
к Договору купли-продажи недвижимого
имущества от 31.07.2019 года

Перечень и характеристики Недвижимого имущества

№	Кадастровый номер, сведения о регистрации права	Описание		Ограничения (обременения)	
1	Кадастровый номер: 77:01:0003018:4192 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 77-77-12/041/2014-419 от 17.07.2014 Стоимость: 2 426 542,59 рублей без НДС.	Номер кадастрового	77:01:0003018	вид:	Аренда, подвал, помещение I - комнаты 198, 200, 202
		Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24	дата государственной регистрации:	06.11.2014
		Площадь, м²:	39.4	номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327
		Наименование:	Нежилое помещение	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации -15 лет
		Назначение:	Нежилое помещение	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		Номер этажа, на котором	Подвал № 0	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77- 77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018
		Кадастровые номера иных объектов	77:01:0003018:1152		
		Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 198, 200, 202.		

2	Кадастровый номер: 77:01:0003018:4181 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 77-77-12/041/2014-392 от 17.07.2014 Стоимость: 4 852 204,72 Рублей без НДС.	Номер кадастрового квартала: 77:01:0003018 Адрес: 105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24 Площадь, м²: 86.4 Наименование: Нежилое помещение Назначение: Нежилое помещение Номер этажа, на котором Подвал № 0 Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в Особые отметки: 77:01:0003018:1152 подвал: пом. I, ком. 280, 282, 284, 286, 287, 288	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	№1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654 Аренда, подвал, помещение I - комнаты 280, 282, 284, с 286 по 288 06.11.2014 77-77-11/012/2014-327 с даты гос. регистрации -15 лет Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727 Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654

24

3	Кадастровый номер: 77:01:0003018:4202 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 77-77-12/041/2014-432 от 17.07.2014 Стоимость: 6 469 606,30 рублей без НДС	Номер кадастрового квартала: 77:01:0003018 Адрес: 105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24 Площадь, м²: 77.6 Наименование: Нежилое помещение Назначение: Нежилое помещение Номер этажа, на котором Подвал № 0 Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в Особые отметки: подвал: пом. I, ком. 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190,	вид: Аренда, подвал, помещение I - комнаты 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194 дата государственной регистрации: 06.11.2014 номер государственной регистрации: 77-77-11/012/2014-327 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с даты гос. регистрации -15 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 нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77- 77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654	
4	Кадастровый номер: 77:01:0003018:4182 Вид, номер и дата Собственность, № 77-77-	Номер кадастрового квартала: 77:01:0003018	вид: Аренда, подвал, помещение I - комнаты 156, 160, 163, 168, 170	

	государственной регистрации права: 12/041/2014-438 от 17.07.2014	Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24	дата государственной регистрации:	06.11.2014
		Площадь, м²:	48.5	номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327
	Стоимость: 4 043 944,17 рублей без НДС	Наименование:	Нежилое помещение	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации -15 лет
		Назначение:	Нежилое помещение		
		Номер этажа, на котором	Подвал № 0		
		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в	77:01:0003018:1152		
		Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 156, 160, 163, 168, 170	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
				основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654
5	Кадастровый номер: 77:01:0003018:4197	Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018	вид:	Аренда, подвал, помещение I - комнаты 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195
	Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 77-77-12/041/2014-436 от 17.07.2014	Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24	дата государственной	06.11.2014

26

	Стоимость: 11 821 811,02 рублей без НДС.	Площадь, м²:	207.3	регистрации:
		Наименование:	Нежилое помещение	номер государственной регистрации: 77-77-11/012/2014-327
		Назначение:	Нежилое помещение	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с даты гос. регистрации -15 лет
		Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77- 77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654
		Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195	
6	Кадастровый номер: 77:01:0003018:4180 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 77-77-12/041/2014-440 от 17.07.2014	Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018	вид: Аренда, подвал, помещение I - комната 150
		Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24	дата государственной регистрации: 06.11.2014
		Площадь, м²:	11.6	номер государственной регистрации: 77-77-11/012/2014-327

	Стоимость: 809 141,02 Рублей без НДС.	Наименование:	Нежилое помещение	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации -15 лет
		Назначение:	Нежилое помещение		
		Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654
		Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 150		
7	Кадастровый номер: 77:01:0003018:4178 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 77-77-12/041/2014-444 от 17.07.2014 Стоимость: 4 852 204,72 рублей без НДС.	Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018	вид:	Аренда, подвал, помещение I - комнаты 155, 159, 162, с 165 по 167
		Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24	дата государственной регистрации:	06.11.2014
		Площадь, м²:	83.1	номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327
		Наименование:	Нежилое помещение	срок, на который установлено ограничение прав и обременение	с даты гос. регистрации -15 лет
		Назначение:	Нежилое помещение		

28

		Номер этажа, на котором расположенр помещение, машино-место:	Подвал № 0	объекта недвижимости:	
				лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152		
		Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 155, 159, 162, 165, 166, 167	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77- 77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654
8	Кадастровый номер: 77:01:0003018:4190 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 77-77-12/041/2014-431 от 17.07.2014 Стоимость: 8 896 148,89 рублей без НДС	Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018	Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
		Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24	Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
		Площадь, м²:	151.4	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
		Наименование:	Нежилое помещение	Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24
		Назначение:	Нежилое помещение	Площадь, м²:	151.4
		Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0	Наименование:	Нежилое помещение

	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152	
	Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201	

Назначение:	Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):	26326335.86	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152	
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: пом. I, ком. 179, 182, 185, 186, 189, 192,	

30

				193, 196, 197, 199, 201	
9	Кадастровый номер: 77:01:0003018:4047 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 77-77-12/018/2014-069 от 16.04.2014 Стоимость: 1 230 880,46 рублей без НДС	Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Статус»
		Площадь, м²:	11.7	основание государственной регистрации:	Договор аренды №13 от 01.01.2018, Дополнительное соглашение №1 от 01.10.2018 к Договору аренды №13 от 01 января 2018 года
		Наименование:	Нежилое помещение		
		Назначение:	Нежилое помещение		
		Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152		
		Особые отметки:	этаж 1: пом.I ком.2		
10	Кадастровый номер: 77:01:0003018:2775 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 77-77-12/006/2013-765 от 11.12.2013 Стоимость: 190 176 313,53 рублей без НДС	Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018	вид:	Аренда, этаж 2 - помещение II
		Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: II	дата государственной регистрации:	27.02.2014
		Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24, пом II	номер государственной регистрации:	77-77-11/001/2014-117
		Площадь, м²:	1807.8	срок, на который установлено ограничение прав и обременение	с даты государственной

		Наименование:	Нежилое помещение	объекта недвижимости:	регистрации на 15 лет
		Назначение:	Нежилое помещение	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2		
		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-11/001/2014-117; Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений от 31.03.2017 №2; Дополнительное соглашение от 28.10.2017 №3 к Договору аренды от 30.12.2013 №8155
11	Кадастровый номер: 77:01:0003018:2776 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 77-77-12/073/2013-752 от 11.12.2013 Стоимость: 190 050 408,02 рублей без НДС	Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018	вид:	Аренда, этаж 3 - помещение II
		Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: II	дата государственной регистрации:	27.02.2014
		Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24, пом II	номер государственной регистрации:	77-77-11/001/2014-117
		Площадь, м²:	1806.6	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 15 лет
		Наименование:	Нежилое помещение		
		Назначение:	Нежилое помещение		

32

		Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152	основание государственной регистрации:
12	Кадастровый номер: 77:01:0003018:2777 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 77-77-12/073/2013-769 от 11.12.2013 Стоимость: 189 870 794,56 рублей без НДС	Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018	вид:
		Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: II	дата государственной регистрации:
		Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24, пом II	номер государственной регистрации:
		Площадь, м²:	1804.9	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
		Наименование:	Нежилое помещение	
		Назначение:	Нежилое помещение	
		Номер этажа, на котором расположено помещение,	Этаж № 4	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение

Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727

Договор аренды от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-11/001/2014-117;
Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений от 31.03.2017 №2;
Дополнительное соглашение от 28.10.2017 №3 к Договору аренды от 30.12.2013 №8155

Аренда, этаж 4 - помещение II

27.02.2014

77-77-11/001/2014-117

с даты государственной регистрации на 15 лет

Открытое акционерное общество "Российские

33

		машино-место:		объекта недвижимости:	железные дороги", ИНН: 7708503727
		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-11/001/2014-117; Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений от 31.03.2017 №2; Дополнительное соглашение от 28.10.2017 №3 к Договору аренды от 30.12.2013 №8155

Стоимость объектов, поименованных в п. 1 -12, включает стоимость конструктивных элементов, инженерных систем, сетей и оборудования, передающихся в составе Недвижимого имущества согласно перечня, определенного в Акте осмотра Недвижимого имущества (Приложение №2 к Договору), приходящихся на соответствующий объект недвижимого имущества, определенный в п 1-12.

Земельные участки в пределах которых расположено Недвижимое имущество					
№	Кадастровый номер, сведения о регистрации права	Описание		Ограничения (обременения)	
1	Кадастровый номер: 77:01:0003018:100 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Нет сведений	Номер кадастрового	77:01:0003018	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		Адрес:	105066 г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24		
		Площадь, м²:	9600		
		Категория земель::	Земли населенных пунктов		
		Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения		

		Особые отметки:	Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9); объекты размещения складских предприятий (1.2.9); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7)].	

От имени ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»

_____

Блинов Феликс Львович

От имени ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

_____

Королев Гавриил Константинович



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
35 (Тридцать пять) листов.

Ф.Л. Блинов

Г.К. Королев

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
35 (Тридцать пять) листов.

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Ф.Л. Бинов

Г.К. Королев

Согласие специализированного депозитария получено
Дата 31.07.2019
Ответственный сотрудник ДВУО

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»				
№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора			
2	Руководитель по направлениям			
3	Финансовый директор			
4	Главный бухгалтер/бухгалтер			
5	Юридический контроль			
6	Контролер			



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Произведена государственная регистрация — права собственности
Дата регистрации — 28.10.2019
Номер регистрации — 77:01:0003018:2738-77/011/2019-10
Государственная регистрация осуществлена — в г. Москве
Государственный регистратор прав — Сахаров А.Е.
(подпись, м.п.) (Ф.И.О)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Произведена государственная регистрация — права собственности
Дата регистрации — 28.10.2019
Номер регистрации — 77:01:0003018:2737-77/011/2019-2
Государственная регистрация осуществлена — в г. Москве
Государственный регистратор прав — Сахаров А.Е.
(подпись, м.п.) (Ф.И.О)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Произведена государственная регистрация — права собственности
Дата регистрации — 28.10.2019
Номер регистрации — 77:01:0003018:2777-77/011/2019-8
Государственная регистрация осуществлена — в г. Москве
Государственный регистратор прав — Сахаров А.Е.
(подпись, м.п.) (Ф.И.О)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Произведена государственная регистрация — права собственности
Дата регистрации — 28.10.2019
Номер регистрации — 77:01:0003018:2756-77/011/2019-6
Государственная регистрация осуществлена — в г. Москве
Государственный регистратор прав — Сахаров А.Е.
(подпись, м.п.) (Ф.И.О)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Произведена государственная регистрация — права собственности
Дата регистрации — 28.10.2019
Номер регистрации — 77:01:0003018:4047-77/011/2019-7
Государственная регистрация осуществлена — в г. Москве
Государственный регистратор прав — Сахаров А.Е.
(подпись, м.п.) (Ф.И.О)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Произведена государственная регистрация — права собственности
Дата регистрации — 28.10.2019
Номер регистрации — 77:01:0003018:4190-77/011/2019-4
Государственная регистрация осуществлена — в г. Москве
Государственный регистратор прав — Сахаров А.Е.
(подпись, м.п.) (Ф.И.О)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Произведена государственная регистрация — права собственности
Дата регистрации — 28.10.2019
Номер регистрации — 77:01:0003018:4178-77/011/2019-3
Государственная регистрация осуществлена — в г. Москве
Государственный регистратор прав — Сахаров А.Е.
(подпись, м.п.) (Ф.И.О)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Произведена государственная регистрация — права собственности
Дата регистрации — 28.10.2019
Номер регистрации — 77:01:0003018:4180-77/011/2019-4
Государственная регистрация осуществлена — в г. Москве
Государственный регистратор прав — Сахаров А.Е.
(подпись, м.п.) (Ф.И.О)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Произведена государственная регистрация — права собственности
Дата регистрации — 28.10.2019
Номер регистрации — 77:01:0003018:4197-77/011/2019-3
Государственная регистрация осуществлена — в г. Москве
Государственный регистратор прав — Сахаров А.Е.
(подпись, м.п.) (Ф.И.О)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Произведена государственная регистрация — права собственности
Дата регистрации — 28.10.2019
Номер регистрации — 77:01:0003018:4202-77/011/2019-4
Государственная регистрация осуществлена — в г. Москве
Государственный регистратор прав — Сахаров А.Е.
(подпись, м.п.) (Ф.И.О)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Произведена государственная регистрация	права собственности
Дата регистрации	28.10.2019
Номер регистрации	77:01:0006036:4181-77/011/2019-4
Государственная регистрация осуществлена	г. Москва
Государственный регистратор прав	Сахаров А.Е.
	(подпись, м.п.) (Ф.И.О)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Произведена государственная регистрация	права собственности
Дата регистрации	28.10.2019
Номер регистрации	77:01:0006036:4192-77/011/2019-4
Государственная регистрация осуществлена	г. Москва
Государственный регистратор прав	Сахаров А.Е.
	(подпись, м.п.) (Ф.И.О)



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

№	М	-	0	1	-	0	5	6	7	3	4

(Номер договора)

2	8		0	5		2	0	2	1

(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0003018:100

(Кадастровый №)

01/04/04630

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 16 декабря 2020 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1183, с одной стороны, **ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПЕРВАЯ ГРУЗОВАЯ КОМПАНИЯ»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор «1»**, в лице генерального директора Каратаева Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 56, 39.2, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ПЕРВАЯ ГРУЗОВАЯ КОМПАНИЯ» от 22 апреля 2021 г. № 33-5-42590/21-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый

в дальнейшем «Участок», площадью **9 590** (девять тысяч пятьсот девяносто) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:01:0003018:100**, имеющий адресный ориентир: **г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24**, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

- Арендатору «1» для целей эксплуатации помещений в нежилом здании под размещение: помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок; коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения; промышленно-производственных объектов: промышленных предприятий; складских предприятий; организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров; гостиниц и прочих мест временного проживания; организаций общественного питания; офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

1.7. На Участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0003018:1152 общей площадью 33 499 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, в котором ПУБЛИЧНОМУ АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «ПЕРВАЯ ГРУЗОВАЯ КОМПАНИЯ» принадлежат на праве собственности нежилые помещения:

- с кадастровым номером 77:01:0003018:4200 площадью 374,8 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43431833, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/008-2015-904/2);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4196 площадью 96,6 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43430009, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/008/2015-902/2);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4184 площадью 12,8 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43430294, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/008/2015-908/2);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4187 площадью 12,7 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43430861, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/008/2015-988/2);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4183 площадью 118,5 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43431460, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/008/2015-989/2);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4176 площадью 125,8 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43431302, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/008/2015-906/2);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4175 площадью 403,5 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43430874, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/008/2015-903/2);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4193 площадью 203,3 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43431311, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/008/2015-901/2);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4177 площадью 261,9 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43431813, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/008/2015-909/2);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4201 площадью 134,5 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43431346, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/008/2015-899/2);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4198 площадью 377,7 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43431029, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/008/2015-905/2);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:2755 площадью 35,9 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43430127, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/009/2015-48/2);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:2770 площадью 2 329,6 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43431659, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/009/2015-58/2);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:2769 площадью 2 337,5 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43430803, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/009/2015-50/2);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:2768 площадью 2 332,1 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43431763, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/009/2015-54/2);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:2773 площадью 1 593,5 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43430633, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/009/2015-45/2);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:2772 площадью 1 583 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43430637, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/009/2015-53/2);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:2771 площадью 2 274,5 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43430666, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/009/2015-52/2);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:4049 площадью 134,4 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43430867, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/009/2015-43/2);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:4050 площадью 11,8 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43430706, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/009/2015-47/2);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:4053 площадью 6,1 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43432176, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/009/2015-56/2);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:4052 площадью 19 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43430821, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/009/2015-46/2);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:4118 площадью 40,4 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43430036, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/009/2015-51/2);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:4054 площадью 422,5 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 апреля 2021 г. № КУВИ-002/2021-43431271, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 августа 2015 г. № 77-77/011-77/011/009/2015-41/2).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 22 апреля 2070 г.**

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

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

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата Арендатору «1» начисляется **с 03 августа 2015 г.** (с даты государственной регистрации права собственности на нежилые помещения в здании, расположенном на Участке), и вносится Арендаторами ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее
5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендаторам:

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

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

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

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

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

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

4.7. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам 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.

4.8. На Участке ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

5.1. Арендаторы имеют право:

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

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

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

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

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

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

5.2. Арендаторы обязаны:

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

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

5.2.3. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб

условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

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

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

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

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

5.2.8. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

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

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

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

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

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

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

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

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

8. САНКЦИИ

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

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендаторы уплачивают Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

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

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

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

8.6. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при

действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

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

Приложения к Договору:

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

2 – расчет арендной платы;

3 – перечень лиц, вступивших в Договор аренды.

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

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	**АРЕНДАТОР «1»:**
Департамент городского имущества города Москвы	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПЕРВАЯ ГРУЗОВАЯ КОМПАНИЯ»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7725806898/770101001, ОКПО 56738657
Юридический адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Юридический адрес: 105066, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 105066, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Расчетный счет № 40102810545370000003	Расчетный счет № 40702810287360000234
в ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве	в Московский филиал ПАО РОСБАНК
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810000000000256
БИК 004525988	БИК 044525256
Телефон: 8 (495) 777-77-77	Телефон: 8 (916) 366-34-47

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Арендодателя:

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

_____ Д.В. Романов
«___»_____ 2021 г.
м.п.

От Арендатора «1»:

Генеральный директор
ПАО «ПГК»

_____ С.М. Каратаев
«___»_____ 20 __г.
м.п.

Приложение 1 к Договору
№ М-01-056734
от «28» мая 2021 г.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.05.2021, поступившего на рассмотрение 18.05.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер М-01-513058
Местоположение:	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24
Площадь:	9590 +/- 34
Кадастровая стоимость, руб.:	848034816
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0003018:1152, 77:01:0003018:3836, 77:01:0003018:1075, 77:01:0003018:1077, 77:01:0003018:1078, 77:01:0003018:1164
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	77:01:0003018:4264
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9); объекты размещения складских предприятий (1.2.9); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7)
Сведения о кадастровом инженере:	696, уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003018:100, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24, 259/20, 2020-11-05
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

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

18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.344 от 19.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Охранная (объединенная охранная) зона № 200, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 09.11.2020, номер решения: 755, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.845 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 811 от 24.10.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Басманной слободы", XVI-XVII вв. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 24.10.2018, номер решения: 811, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0003018:4250. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.01.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 09.11.2020 № 755 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.04.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		
	: распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.04.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 24.10.2018 № 811 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Литвинчук Геннадий Анатольевич, действующий от имени заявителя - Департамент городского имущества города Москвы на основании документа:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

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

18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	не установлен
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 6

Земельный участок

вид объекта недвижимости

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

18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634

Кадастровый номер: 77:01:0003018:100

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

м.п.

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

м п

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	101°26.3`	47.55	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	191°15.0`	7.53	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	102°5.7`	3.58	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	191°33.9`	5.29	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	101°19.7`	6.16	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	191°7.0`	4.05	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	102°26.2`	7.48	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	190°55.1`	5.75	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	101°31.8`	21.46	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	189°34.2`	5.23	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	274°41.9`	4.39	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	185°54.9`	2.23	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	100°19.7`	4.24	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	189°25.0`	2.08	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	277°40.2`	3.52	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	189°45.4`	7.02	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	189°17.7`	9.6	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	99°34.2`	6.14	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	194°13.7`	2.89	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	99°38.3`	11.83	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	190°40.4`	16.58	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	190°40.4`	12.36	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.24	281°54.2`	34.47	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	283°2.4`	3.77	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	12°37.6`	1.28	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0740/18-14 от 28.11.2025 г.
для АО УК "РВМ Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

Лист 9

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634

Кадастровый номер: 77:01:0003018:100

26	1.1.26	1.1.27	281°25.7'	18.93	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	183°23.3'	7.61	-	77:01:0003018:4250(1)	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	192°10.6'	29.21	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	194°43.3'	10.35	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.29	1.1.29			данные отсутствуют	77:01:0003018:4250(2)	данные отсутствуют
31	1.1.30	1.1.31	196°3.1'	10.42	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.31	1.1.32	193°12.8'	4.73	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.32	1.1.33	193°21.7'	11.94	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.33	1.1.34	283°52.6'	8.67	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.34	1.1.35	193°17.6'	2.44	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.35	1.1.36	281°39.2'	8.17	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.36	1.1.37	294°34.7'	6.71	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.37	1.1.38	286°12.5'	2.69	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.38	1.1.39	12°26.6'	15.87	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.39	1.1.40	313°23.9'	6.07	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.40	1.1.41	278°59.9'	2.24	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.41	1.1.42	280°57.5'	10.89	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.42	1.1.43	12°49.0'	17.09	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.43	1.1.44	12°40.8'	0.82	-	77:01:0003018:30	адрес отсутствует
45	1.1.44	1.1.45	12°24.5'	19.13	-	77:01:0003040:31	данные отсутствуют
46	1.1.45	1.1.46	12°22.9'	31.99	-	77:01:0003040:31	данные отсутствуют
47	1.1.46	1.1.47	5°44.9'	5.99	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
48	1.1.47	1.1.48	12°24.2'	9.96	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
49	1.1.48	1.1.49	9°1.5'	23.46	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
50	1.1.49	1.1.50	11°18.6'	2.4	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
51	1.1.50	1.1.51	286°23.4'	0.35	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
52	1.1.51	1.1.1	14°8.8'	23.94	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	1.1.51	1.1.51			данные отсутствуют	77:01:0003018:1016	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат 77.1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	11686.85	10476.15	Закрепление отсутствует	0.1
2	11677.42	10522.76	Закрепление отсутствует	0.1
3	11670.03	10521.29	Закрепление отсутствует	0.1
4	11669.28	10524.79	Закрепление отсутствует	0.1
5	11664.1	10523.73	Закрепление отсутствует	0.1
6	11662.89	10529.77	Закрепление отсутствует	0.1
7	11658.92	10528.99	Закрепление отсутствует	0.1
8	11657.31	10536.29	Закрепление отсутствует	0.1
9	11651.66	10535.2	Закрепление отсутствует	0.1
10	11647.37	10556.23	Закрепление отсутствует	0.1
11	11642.21	10555.36	Закрепление отсутствует	0.1
12	11642.57	10550.98	Закрепление отсутствует	0.1
13	11640.35	10550.75	Закрепление отсутствует	0.1
14	11639.59	10554.92	Закрепление отсутствует	0.1
15	11637.54	10554.58	Закрепление отсутствует	0.1
16	11638.01	10551.09	Закрепление отсутствует	0.1
17	11631.09	10549.9	Закрепление отсутствует	0.1
18	11621.62	10548.35	Закрепление отсутствует	0.1
19	11620.6	10554.4	Закрепление отсутствует	0.1
20	11617.8	10553.69	Закрепление отсутствует	0.1
21	11615.82	10565.35	Закрепление отсутствует	0.1
22	11599.53	10562.28	Закрепление отсутствует	0.1
23	11587.38	10559.99	Закрепление отсутствует	0.1
24	11594.49	10526.26	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0740/18-14 от 28.11.2025 г.
для АО УК "РВМ Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

Лист 11

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634

Кадастровый номер: 77:01:0003018:100

25	11595.34	10522.59	Закрепление отсутствует			0.1
26	11596.59	10522.87	Закрепление отсутствует			0.1
27	11600.34	10504.32	Закрепление отсутствует			0.1
28	11592.74	10503.87	Закрепление отсутствует			0.1
29	11564.19	10497.71	Закрепление отсутствует			0.1
30	11554.18	10495.08	Закрепление отсутствует			0.1
31	11544.17	10492.2	Закрепление отсутствует			0.1
32	11539.57	10491.12	Закрепление отсутствует			0.1
33	11527.95	10488.36	Закрепление отсутствует			0.1
34	11530.03	10479.94	Закрепление отсутствует			0.1
35	11527.66	10479.38	Закрепление отсутствует			0.1
36	11529.31	10471.38	Закрепление отсутствует			0.1
37	11532.1	10465.28	Закрепление отсутствует			0.1
38	11532.85	10462.7	Закрепление отсутствует			0.1
39	11548.35	10466.12	Закрепление отсутствует			0.1
40	11552.52	10461.71	Закрепление отсутствует			0.1
41	11552.87	10459.5	Закрепление отсутствует			0.1
42	11554.94	10448.81	Закрепление отсутствует			0.1
43	11571.6	10452.6	Закрепление отсутствует			0.1
44	11572.4	10452.78	Закрепление отсутствует			0.1
45	11591.08	10456.89	Закрепление отсутствует			0.1
46	11622.33	10463.75	Закрепление отсутствует			0.1
47	11628.29	10464.35	Закрепление отсутствует			0.1
48	11638.02	10466.49	Закрепление отсутствует			0.1
49	11661.19	10470.17	Закрепление отсутствует			0.1
50	11663.54	10470.64	Закрепление отсутствует			0.1
51	11663.64	10470.3	Закрепление отсутствует			0.1
1	11686.85	10476.15	Закрепление отсутствует			0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Приложение 2 к Договору
№ М-01-056734
от «28» мая 2021 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-056734-001.

Арендатор «1»: ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПЕРВАЯ ГРУЗОВАЯ КОМПАНИЯ»
Адрес Участка: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24
Кадастровый номер: 77:01:0003018:100

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка	кв. м	9 590
1.2. Кадастровая стоимость Участка (с 01.01.2015 по 31.12.2016)	руб.	903 783 744,00
1.2.1. Кадастровая стоимость Участка (с 01.01.2017 по 01.01.2018)	руб.	889 780 896,00
1.2.2. Кадастровая стоимость Участка (с 01.01.2019)*	руб.	848 034 816,00
1.3. Доля Арендатора «1» для расчета арендной платы с 03.08.2015 по 04.08.2015 (633/10 000)	кв. м	607,51
1.3.1. Доля Арендатора «1» для расчета арендной платы с 05.08.2015 (4 550/10 000)	кв. м	4 363,55
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата (Начисляется с 03.08.2015 по 04.08.2015)	**руб.**	**858 797,18**
1.5.1. Годовая арендная плата (Начисляется с 05.08.2015 по 31.12.2016)	**руб.**	**6 168 465,42**
1.5.2. Годовая арендная плата (Начисляется с 01.01.2017 по 31.12.2018)	**руб.**	**6 072 893,79**
1.5.3. Годовая арендная плата (Начисляется с 01.01.2019)*	**руб.**	**5 787 970,26**

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001 Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) Расчетный счет № 40102810545370000003 Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве БИК 004525988 КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 375 000 Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС № М-01-056734-001. * НДС не облагается

* реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

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

_____ Д.В. Романов
«___»_____ 2021 г.
м.п.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор
ПАО «ПГК»

_____ С.М. Каратаев
«___»_____ 2021 г.
м.п.

Приложение 3 к Договору
№ М-01-056734
от «28» мая 2021 г.

Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

Арендатор «1» – ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПЕРВАЯ ГРУЗОВАЯ КОМПАНИЯ».

ПОДПИСИ СТОРОН:

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

_____ Д.В. Романов
«___»_____ 2021 г.
м.п.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор
ПАО «ПГК»

_____ С.М. Каратаев
«___»_____ 2021 г.
м.п.

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:

Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

Ссылка для скачивания оригинала документа

Сведения об ЭП № 1

Организация:

Департамент городского имущества города Москвы

Должность подписанта:

Заместитель начальника управления

Подписант:

Романов Дмитрий Викторович

Дата и время подписания документа:

01.06.2021 13:57:04

Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа

Сведения об ЭП № 2

Организация:

ПАО "ПГК"

Должность подписанта:

Генеральный директор

Подписант:

Каратаев Сергей Михайлович

Дата и время подписания документа:

04.06.2021 21:44:00

Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 25efebb00edac01ae4ab2ea40c0b133f3
Владелец: **Департамент городского имущества города Москвы**
Действителен: с 16.03.2021 по 01.01.2022
ПРОВЕРКА: ЭП подтверждена

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 18412be00bcabd2b34ab24c412354f72d
Владелец: **ПАО "ПГК"**
Действителен: с 15.05.2020 по 15.08.2021
ПРОВЕРКА: ЭП подтверждена

Копия электронного заявления.
Форма для печати.

Приложение

СОГЛАШЕНИЕ О ВСТУПЛЕНИИ

№	М	-	0	1	-	0	5	6	7	3	4

(Номер соглашения)

0	5		0	7		2	0	2	1

(Число) (Месяц) (Год)

В ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА

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

№	М	-	0	1	-	0	5	6	7	3	4

(Номер договора)

2	8		0	5		2	0	2	1

(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0003018:100

(Кадастровый №)

01/04/04630

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 16 декабря 2020 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1183, с одной стороны, и **ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный»**, именуемое в дальнейшем **Арендатор «2»**, в лице генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный» от 18 мая 2021 г. № 33-5-49649/21-(0)-0, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**,

заключили настоящее Соглашение к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора о вступлении ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный» в Договор на Сторону Арендатора:

1. На основании документов Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о праве общей долевой собственности на нежилые помещения:

- с кадастровым номером 77:01:0003018:2777 площадью 1 804,9 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797224, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:2777-77/011/2019-8);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:2775 площадью 1 807,5 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797231, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:2775-77/011/2019-10);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:2776 площадью 1 806,6 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797527, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:2776-77/011/2019-8);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4181 площадью 86,4 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797371, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4181-77/011/2019-4);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4047 площадью 11,7 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797175, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 ноября 2019 г. № 77:01:0003018:4047-77/011/2019-7);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4197 площадью 207,3 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797227, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4197-77/011/2019-3);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4202 площадью 77,6 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797582, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4202-77/011/2019-4);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4182 площадью 48,5 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57797476, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4182-77/011/2019-3);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4192 площадью 39,4 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797154, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4192-77/011/2019-4);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4190 площадью 151,4 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797265, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4190-77/011/2019-4);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:4180 площадью 11,6 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797395, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4180-77/011/2019-4);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:4178 площадью 83,1 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797296, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4178-77/011/2019-3) в здании с кадастровым номером 77:01:0003018:1152 общей площадью 33 499 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 Арендатор «2» вступает в Договор на сторону Арендатора и становится Арендатором по Договору от 28 мая 2021 г. № М-01-056734, принимая на себя все права и обязанности по Договору, за исключением тех, которые установлены исключительно другим Арендаторам. Размер обязательств Арендаторов по Договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них расположенных на Участке и принадлежащих Арендаторам.

2. Арендатор «2» вправе использовать Участок для целей эксплуатации помещений в нежилом здании под размещение: помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок; коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения; промышленно-производственных объектов: промышленных предприятий; складских предприятий; организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров; гостиниц и прочих мест временного проживания; организаций общественного питания; офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

3. Арендатор «2» вправе использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

4. Договор заключен сроком до **22 апреля 2070 года.**

5. Размер арендной платы за землю устанавливается с учетом цели предоставления и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение (помещений в них).

6. Установить Арендатору «2» **с 28 октября 2019 г.** (с даты государственной регистрации права доверительного управления на нежилые помещения в здании) размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно Приложению 2 к настоящему Соглашению. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

Размер устанавливаемой Арендодателем арендной платы не является предметом Соглашения между Арендаторами.

7. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к Соглашению копии

выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (Приложение 1), являющейся составной и неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

8. Арендатор выражает согласие на вступление в Договор в установленном порядке иных правообладателей здания (помещений в них)/сооружения.

Соглашение о вступлении в Договор аренды новых лиц подписывается Арендодателем и вступающими в Договор Арендатором.

9. Вступающий в Договор Арендатор приобретает права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не установлено Соглашением Сторон.

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

11. Особые условия Договора аренды для Арендаторов:

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

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

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

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

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

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

и сооружений.

11.7. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам 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.

11.8. На Участке ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

12. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

13. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложения к Соглашению:

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

2 – расчет арендной платы.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	**АРЕНДАТОР «2»:**
Департамент городского имущества города Москвы	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7722563196/770901001 ОКПО 79414414
Юридический адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Юридический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9, эт/пом/ком 8/I/1,3-7
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9, эт/пом/ком 8/I/1,3-7
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № 40701810422000000168
в Отделение 1 Москва	в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО)
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810500000000976
БИК 044583001	БИК 044525976
Телефон 8 (495) 777-77-77	Телефон: 8 (915) 308-38-78

15. ПОДПИСИ СТОРОН

Соглашение подписано Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

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

_____ Д.В. Романов
м.п.

От Арендатора «2»:
Генеральный директор
ЗАО УК «РВМ КАПИТАЛ»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный»

_____ С.В. Орлов
м.п.

Приложение 1 к Соглашению
№ М-01-056734
от «05» июля 2021 г.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.05.2021, поступившего на рассмотрение 18.05.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер М-01-513058
Местоположение:	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24
Площадь:	9590 +/- 34
Кадастровая стоимость, руб.:	848034816
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0003018:1152, 77:01:0003018:3836, 77:01:0003018:1075, 77:01:0003018:1077, 77:01:0003018:1078, 77:01:0003018:1164
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	77:01:0003018:4264
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); участки размещения промышлено-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9); объекты размещения складских предприятий (1.2.9); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7)
Сведения о кадастровом инженере:	696, уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003018:100, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24, 259/20, 2020-11-05
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634

Кадастровый номер: 77:01:0003018:100

Сведения о том, что земельный участок полно в границах зоны с особыми условиями исполь территории, территории объекта культурного н публичного сервитута:	ю расположен ания ления,
Сведения о том, что земельный участок распол особой экономической зоны, территории опере социально-экономического развития, зоны тер развития в Российской Федерации, игорной зо	ен в границах ющего ориального
Сведения о том, что земельный участок распол особо охраняемой природной территории, охот лесничеств:	ен в границах ных угодий,

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.344 от 19.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Охранная (объединенная охранная) зона № 200, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 09.11.2020, номер решения: 755, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.845 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 811 от 24.10.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Басманной слободы", XVI-XVII вв. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 24.10.2018, номер решения: 811, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации

данные отсутствуют

данные отсутствуют

полное наименование должно	подпись	инициалы, фамилия
1		

М.П.

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100

Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0003018:4250. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.01.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 09.11.2020 № 755 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.04.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		
	: распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.04.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 24.10.2018 № 811 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Литвинчук Геннадий Анатольевич, действующий от имени заявителя - Департамент городского имущества города Москвы на основании документа:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

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

18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	не установлен
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0740/18-14 от 28.11.2025 г.
для АО УК "РВМ Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	101°26.3'	47.55	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	191°15.0'	7.53	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	102°5.7'	3.58	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	191°33.9'	5.29	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	101°19.7'	6.16	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	191°7.0'	4.05	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	102°26.2'	7.48	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	190°55.1'	5.75	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	101°31.8'	21.46	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	189°34.2'	5.23	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	274°41.9'	4.39	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	185°54.9'	2.23	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	100°19.7'	4.24	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	189°25.0'	2.08	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	277°40.2'	3.52	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	189°45.4'	7.02	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	189°17.7'	9.6	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	99°34.2'	6.14	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	194°13.7'	2.89	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	99°38.3'	11.83	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	190°40.4'	16.58	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	190°40.4'	12.36	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.24	281°54.2'	34.47	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	283°2.4'	3.77	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	12°37.6'	1.28	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 9

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634

Кадастровый номер: 77:01:0003018:100

26	1.1.26	1.1.27	281°25.7'	18.93	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	183°23.3'	7.61	-	77:01:0003018:4250(1)	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	192°10.6'	29.21	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	194°43.3'	10.35	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.29	1.1.29		данные отсутствуют	-	77:01:0003018:4250(2)	данные отсутствуют
31	1.1.30	1.1.31	196°3.1'	10.42	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.31	1.1.32	193°12.8'	4.73	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.32	1.1.33	193°21.7'	11.94	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.33	1.1.34	283°52.6'	8.67	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.34	1.1.35	193°17.6'	2.44	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.35	1.1.36	281°39.2'	8.17	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.36	1.1.37	294°34.7'	6.71	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.37	1.1.38	286°12.5'	2.69	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.38	1.1.39	12°26.6'	15.87	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.39	1.1.40	313°23.9'	6.07	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.40	1.1.41	278°59.9'	2.24	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.41	1.1.42	280°57.5'	10.89	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.42	1.1.43	12°49.0'	17.09	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.43	1.1.44	12°40.8'	0.82	-	77:01:0003018:30	адрес отсутствует
45	1.1.44	1.1.45	12°24.5'	19.13	-	77:01:0003040:31	данные отсутствуют
46	1.1.45	1.1.46	12°22.9'	31.99	-	77:01:0003040:31	данные отсутствуют
47	1.1.46	1.1.47	5°44.9'	5.99	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
48	1.1.47	1.1.48	12°24.2'	9.96	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
49	1.1.48	1.1.49	9°1.5'	23.46	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
50	1.1.49	1.1.50	11°18.6'	2.4	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
51	1.1.50	1.1.51	286°23.4'	0.35	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
52	1.1.51	1.1.1	14°8.8'	23.94	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	1.1.51	1.1.51			данные отсутствуют	77:01:0003018:1016	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка

о государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3.2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634		
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100	

ения о характерных точках границы земельного участка

Система координат 77.1

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	закрепления на местности	
1	2	3	4	5
1	11686.85	10476.15	ление отсутствует	0.1
2	11677.42	10522.76	ление отсутствует	0.1
3	11670.03	10521.29	ление отсутствует	0.1
4	11669.28	10524.79	ление отсутствует	0.1
5	11664.1	10523.73	ление отсутствует	0.1
6	11662.89	10529.77	ление отсутствует	0.1
7	11658.92	10528.99	ление отсутствует	0.1
8	11657.31	10536.29	ление отсутствует	0.1
9	11651.66	10535.2	ление отсутствует	0.1
10	11647.37	10556.23	ление отсутствует	0.1
11	11642.21	10555.36	ление отсутствует	0.1
12	11642.57	10550.98	ление отсутствует	0.1
13	11640.35	10550.75	ление отсутствует	0.1
14	11639.59	10554.92	ление отсутствует	0.1
15	11637.54	10554.58	ление отсутствует	0.1
16	11638.01	10551.09	ление отсутствует	0.1
17	11631.09	10549.9	ление отсутствует	0.1
18	11621.62	10548.35	ление отсутствует	0.1
19	11620.6	10554.4	ление отсутствует	0.1
20	11617.8	10553.69	ление отсутствует	0.1
21	11615.82	10565.35	ление отсутствует	0.1
22	11599.53	10562.28	ление отсутствует	0.1
23	11587.38	10559.99	ление отсутствует	0.1
24	11594.49	10526.26	ление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11	
77:01:0003018:100			
Закрепление отсутствует	0.1		
Закрепление отсутствует	0.1		
Закрепление отсутствует	0.1

Приложение 2 к Соглашению
№ М-01-056734
от «05» июля 2021 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-056734-002

Арендатор «2»: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ»
Адрес Участка: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24
Кадастровый номер: 77:01:0003018:100

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка	кв. м	9 590
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	848 034 816,00
1.3. Доля Арендатора «2» для расчета арендной платы с 28.10.2019 по 04.11.2019 (1 828/10 000)	кв. м	1 753,33
1.3.1. Доля Арендатора «2» для расчета арендной платы с 05.11.2019 (1 832/10 000)	кв. м	1 756,68
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата (начисляется с 28.10.2019 по 04.11.2019)*	**руб.**	**2 325 680,21**
1.5.1. Годовая арендная плата (начисляется с 05.11.2019)*	**руб.**	**2 330 123,78**

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве
(Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40102810545370000003
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве
БИК 004525988
КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 375 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года
ФЛС № М-01-056734-002.* НДС не облагается

* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание:

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:	**От Арендатора «2»:**
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы	Генеральный директор ЗАО УК «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный»
_____ Д.В. Романов	_____ С.В. Орлов
м.п.	м.п.

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:

Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

Ссылка для скачивания оригинала документа

Сведения об ЭП № 1

Организация:

Департамент городского имущества города Москвы

Должность подписанта:

Заместитель начальника управления

Подписант:

Романов Дмитрий Викторович

Дата и время подписания документа:

07.07.2021 16:05:24

Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа

Сведения об ЭП № 2

Организация:

ЗАО УК «РВМ Капитал»

Должность подписанта:

Генеральный директор

Подписант:

Орлов Сергей Владимирович

Дата и время подписания документа:

20.07.2021 18:21:14

Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 25efebb00edac01ae4ab2ea40c0b133f3
Владелец: **Департамент городского имущества города Москвы**
Действителен: с 16.03.2021 по 01.01.2022
ПРОВЕРКА: ЭП подтверждена

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 1067c67e14b98e480eb11760c14753cbe
Владелец: **ЗАО УК «РВМ Капитал»**
Действителен: с 12.10.2020 по 12.10.2021
ПРОВЕРКА: ЭП подтверждена

Копия электронного заявления.
Форма для печати.

Приложение

получено 22.07.2021

СОГЛАШЕНИЕ О ВСТУПЛЕНИИ

№ М - 0 1 - 0 5 6 7 3 4
(Номер соглашения)
0 5 0 7 2 0 2 1
(Число) (Месяц) (Год)

В ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА

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

№ М - 0 1 - 0 5 6 7 3 4
(Номер договора)
2 8 0 5 2 0 2 1
(Число) (Месяц) (Год)
77:01:0003018:100
(Кадастровый №)
01/04/04630
(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 16 декабря 2020 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1183, с одной стороны, и **ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный»**, именуемое в дальнейшем **Арендатор «2»**, в лице генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный» от 18 мая 2021 г. № 33-5-49649/21-(0)-0, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**,

получено 22.07.2021

заключили настоящее Соглашение к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора о вступлении ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный» в Договор на Сторону Арендатора:

1. На основании документов Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о праве общей долевой собственности на нежилые помещения:

- с кадастровым номером 77:01:0003018:2777 площадью 1 804,9 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797224, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:2777-77/011/2019-8);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:2775 площадью 1 807,5 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797231, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:2775-77/011/2019-10);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:2776 площадью 1 806,6 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797527, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:2776-77/011/2019-8);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4181 площадью 86,4 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797371, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4181-77/011/2019-4);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4047 площадью 11,7 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797175, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 ноября 2019 г. № 77:01:0003018:4047-77/011/2019-7);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4197 площадью 207,3 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797227, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4197-77/011/2019-3);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4202 площадью 77,6 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797582, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4202-77/011/2019-4);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4182 площадью 48,5 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57797476, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4182-77/011/2019-3);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4192 площадью 39,4 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797154, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4192-77/011/2019-4);
- с кадастровым номером 77:01:0003018:4190 площадью 151,4 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

получено 22.07.2021

от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797265, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4190-77/011/2019-4);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:4180 площадью 11,6 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797395, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4180-77/011/2019-4);

- с кадастровым номером 77:01:0003018:4178 площадью 83,1 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-57797296, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 28 октября 2019 г. № 77:01:0003018:4178-77/011/2019-3) в здании с кадастровым номером 77:01:0003018:1152 общей площадью 33 499 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 Арендатор «2» вступает в Договор на сторону Арендатора и становится Арендатором по Договору от 28 мая 2021 г. № М-01-056734, принимая на себя все права и обязанности по Договору, за исключением тех, которые установлены исключительно другим Арендаторам. Размер обязательств Арендаторов по Договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них расположенных на Участке и принадлежащих Арендаторам.

2. Арендатор «2» вправе использовать Участок для целей эксплуатации помещений в нежилом здании под размещение: помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок; коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения; промышленно-производственных объектов: промышленных предприятий; складских предприятий; организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров; гостиниц и прочих мест временного проживания; организаций общественного питания; офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

3. Арендатор «2» вправе использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

4. Договор заключен сроком до **22 апреля 2070 года.**

5. Размер арендной платы за землю устанавливается с учетом цели предоставления и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение (помещений в них).

6. Установить Арендатору «2» **с 28 октября 2019 г.** (с даты государственной регистрации права доверительного управления на нежилые помещения в здании) размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно Приложению 2 к настоящему Соглашению. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

Размер устанавливаемой Арендодателем арендной платы не является предметом Соглашения между Арендаторами.

7. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к Соглашению копии

получено 22.07.2021

выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (Приложение 1), являющейся составной и неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

8. Арендатор выражает согласие на вступление в Договор в установленном порядке иных правообладателей здания (помещений в них)/сооружения.

Соглашение о вступлении в Договор аренды новых лиц подписывается Арендодателем и вступающими в Договор Арендатором.

9. Вступающий в Договор Арендатор приобретает права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не установлено Соглашением Сторон.

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

11. Особые условия Договора аренды для Арендаторов:

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

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

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

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

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

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

получено 22.07.2021

и сооружений.

11.7. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам 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.

11.8. На Участке ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

12. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

13. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложения к Соглашению:

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

2 – расчет арендной платы.

получено 22.07.2021

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	**АРЕНДАТОР «2»:**
Департамент городского имущества города Москвы	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7722563196/770901001 ОКПО 79414414
Юридический адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Юридический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9, эт/пом/ком 8/I/1,3-7
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9, эт/пом/ком 8/I/1,3-7
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № 40701810422000000168
в Отделение 1 Москва	в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО)
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810500000000976
БИК 044583001	БИК 044525976
Телефон 8 (495) 777-77-77	Телефон: 8 (915) 308-38-78

15. ПОДПИСИ СТОРОН

Соглашение подписано Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

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

_____ Д.В. Романов
м.п.

От Арендатора «2»:
Генеральный директор
ЗАО УК «РВМ КАПИТАЛ»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный»

_____ С.В. Орлов
м.п.

получено 22.07.2021

Приложение 1 к Соглашению
№ М-01-056734
от «05» июля 2021 г.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.05.2021, поступившего на рассмотрение 18.05.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер М-01-513058
Местоположение:	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24
Площадь:	9590 +/- 34
Кадастровая стоимость, руб.:	848034816
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0003018:1152, 77:01:0003018:3836, 77:01:0003018:1075, 77:01:0003018:1077, 77:01:0003018:1078, 77:01:0003018:1164
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	77:01:0003018:4264
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); участки размещения промышлено-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9); объекты размещения складских предприятий (1.2.9); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7)
Сведения о кадастровом инженере:	696, уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003018:100, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24, 259/20, 2020-11-05
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

получено 22.07.2021

Лист 2

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634

Кадастровый номер: 77:01:0003018:100

Сведения о том, что земельный участок полно в границах зоны с особыми условиями исполь территории, территории объекта культурного н публичного сервитута:	ю расположен ания ледия,
Сведения о том, что земельный участок распол особой экономической зоны, территории опере социально-экономического развития, зоны тер развития в Российской Федерации, игорной зо	ен в границах ющего ориального
Сведения о том, что земельный участок распол особо охраняемой природной территории, охот лесничеств:	ен в границах ных угодий,

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.344 от 19.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Охранная (объединенная охранная) зона № 200, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 09.11.2020, номер решения: 755, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.845 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 811 от 24.10.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Басманной слободы", XVI-XVII вв. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 24.10.2018, номер решения: 811, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации

данные отсутствуют

данные отсутствуют

полное наименование должно		подпись	инициалы, фамилия
1			

М.П.

получено 22.07.2021

Лист 3

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		

Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0003018:4250. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.01.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 09.11.2020 № 755 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.04.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

получено 22.07.2021

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		
	: распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.04.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 24.10.2018 № 811 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Литвинчук Геннадий Анатольевич, действующий от имени заявителя - Департамент городского имущества города Москвы на основании документа:		

полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

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

18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	не установлен
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

получено 22.07.2021

получено 22.07.2021

Лист 6

Земельный участок

вид объекта недвижимости

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

18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634

Кадастровый номер: 77:01:0003018:100

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

получено 22.07.2021

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М П	

получено 22.07.2021

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	101°26.3'	47.55	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	191°15.0'	7.53	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	102°5.7'	3.58	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	191°33.9'	5.29	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	101°19.7'	6.16	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	191°7.0'	4.05	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	102°26.2'	7.48	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	190°55.1'	5.75	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	101°31.8'	21.46	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	189°34.2'	5.23	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	274°41.9'	4.39	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	185°54.9'	2.23	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	100°19.7'	4.24	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	189°25.0'	2.08	-	77:01:0003018:1004	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	277°40.2'	3.52	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	189°45.4'	7.02	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	189°17.7'	9.6	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	99°34.2'	6.14	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	194°13.7'	2.89	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	99°38.3'	11.83	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	190°40.4'	16.58	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	190°40.4'	12.36	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.24	281°54.2'	34.47	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	283°2.4'	3.77	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	12°37.6'	1.28	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

получено 22.07.2021

Лист 9

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11

18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634

Кадастровый номер: 77:01:0003018:100

26	1.1.26	1.1.27	281°25.7'	18.93	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	183°23.3'	7.61	-	77:01:0003018:4250(1)	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	192°10.6'	29.21	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	194°43.3'	10.35	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.29	1.1.29		данные отсутствуют	-	77:01:0003018:4250(2)	данные отсутствуют
31	1.1.30	1.1.31	196°3.1'	10.42	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.31	1.1.32	193°12.8'	4.73	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.32	1.1.33	193°21.7'	11.94	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.33	1.1.34	283°52.6'	8.67	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.34	1.1.35	193°17.6'	2.44	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.35	1.1.36	281°39.2'	8.17	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.36	1.1.37	294°34.7'	6.71	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.37	1.1.38	286°12.5'	2.69	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.38	1.1.39	12°26.6'	15.87	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.39	1.1.40	313°23.9'	6.07	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.40	1.1.41	278°59.9'	2.24	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.41	1.1.42	280°57.5'	10.89	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.42	1.1.43	12°49.0'	17.09	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.43	1.1.44	12°40.8'	0.82	-	77:01:0003018:30	адрес отсутствует
45	1.1.44	1.1.45	12°24.5'	19.13	-	77:01:0003040:31	данные отсутствуют
46	1.1.45	1.1.46	12°22.9'	31.99	-	77:01:0003040:31	данные отсутствуют
47	1.1.46	1.1.47	5°44.9'	5.99	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
48	1.1.47	1.1.48	12°24.2'	9.96	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
49	1.1.48	1.1.49	9°1.5'	23.46	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
50	1.1.49	1.1.50	11°18.6'	2.4	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
51	1.1.50	1.1.51	286°23.4'	0.35	-	77:01:0003018:4826	адрес отсутствует
52	1.1.51	1.1.1	14°8.8'	23.94	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	1.1.51	1.1.51			данные отсутствуют	77:01:0003018:1016	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

получено 22.07.2021

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка

о государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3.2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
18 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-57799634		
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100	

ения о характерных точках границы земельного участка

Система координат 77.1

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	Описание закрепления на местности
	X	Y		
1	2	3	5	4
1	11686.85	10476.15	0.1	ление отсутствует
2	11677.42	10522.76	0.1	ление отсутствует
3	11670.03	10521.29	0.1	ление отсутствует
4	11669.28	10524.79	0.1	ление отсутствует
5	11664.1	10523.73	0.1	ление отсутствует
6	11662.89	10529.77	0.1	ление отсутствует
7	11658.92	10528.99	0.1	ление отсутствует
8	11657.31	10536.29	0.1	ление отсутствует
9	11651.66	10535.2	0.1	ление отсутствует
10	11647.37	10556.23	0.1	ление отсутствует
11	11642.21	10555.36	0.1	ление отсутствует
12	11642.57	10550.98	0.1	ление отсутствует
13	11640.35	10550.75	0.1	ление отсутствует
14	11639.59	10554.92	0.1	ление отсутствует
15	11637.54	10554.58	0.1	ление отсутствует
16	11638.01	10551.09	0.1	ление отсутствует
17	11631.09	10549.9	0.1	ление отсутствует
18	11621.62	10548.35	0.1	ление отсутствует
19	11620.6	10554.4	0.1	ление отсутствует
20	11617.8	10553.69	0.1	ление отсутствует
21	11615.82	10565.35	0.1	ление отсутствует
22	11599.53	10562.28	0.1	ление отсутствует
23	11587.38	10559.99	0.1	ление отсутствует
24	11594.49	10526.26	0.1	ление отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

получено 22.07.2021

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11	
	77:01:0003018:100		
Закрепление отсутствует		0.1	
Закрепление отсутствует		0.1	
Закрепление отсутствует		0.1

получено 22.07.2021

Приложение 2 к Соглашению
№ М-01-056734
от «05» июля 2021 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-056734-002

Арендатор «2»: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ»
Адрес Участка: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24
Кадастровый номер: 77:01:0003018:100

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка	кв. м	9 590
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	848 034 816,00
1.3. Доля Арендатора «2» для расчета арендной платы с 28.10.2019 по 04.11.2019 (1 828/10 000)	кв. м	1 753,33
1.3.1. Доля Арендатора «2» для расчета арендной платы с 05.11.2019 (1 832/10 000)	кв. м	1 756,68
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата (начисляется с 28.10.2019 по 04.11.2019)*	**руб.**	**2 325 680,21**
1.5.1. Годовая арендная плата (начисляется с 05.11.2019)*	**руб.**	**2 330 123,78**

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве
(Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40102810545370000003
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве
БИК 004525988
КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 375 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года
ФЛС № М-01-056734-002.* НДС не облагается

* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

получено 22.07.2021

4. Примечание:

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:	**От Арендатора «2»:**
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы	Генеральный директор ЗАО УК «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный»
_____ Д.В. Романов	_____ С.В. Орлов
м.п.	м.п.

получено 22.07.2021

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:

Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

Ссылка для скачивания оригинала документа

Сведения об ЭП № 1

Организация:

Департамент городского имущества города Москвы

Должность подписанта:

Заместитель начальника управления

Подписант:

Романов Дмитрий Викторович

Дата и время подписания документа:

07.07.2021 16:05:24

Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа

Сведения об ЭП № 2

Организация:

ЗАО УК «РВМ Капитал»

Должность подписанта:

Генеральный директор

Подписант:

Орлов Сергей Владимирович

Дата и время подписания документа:

20.07.2021 18:21:14

Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

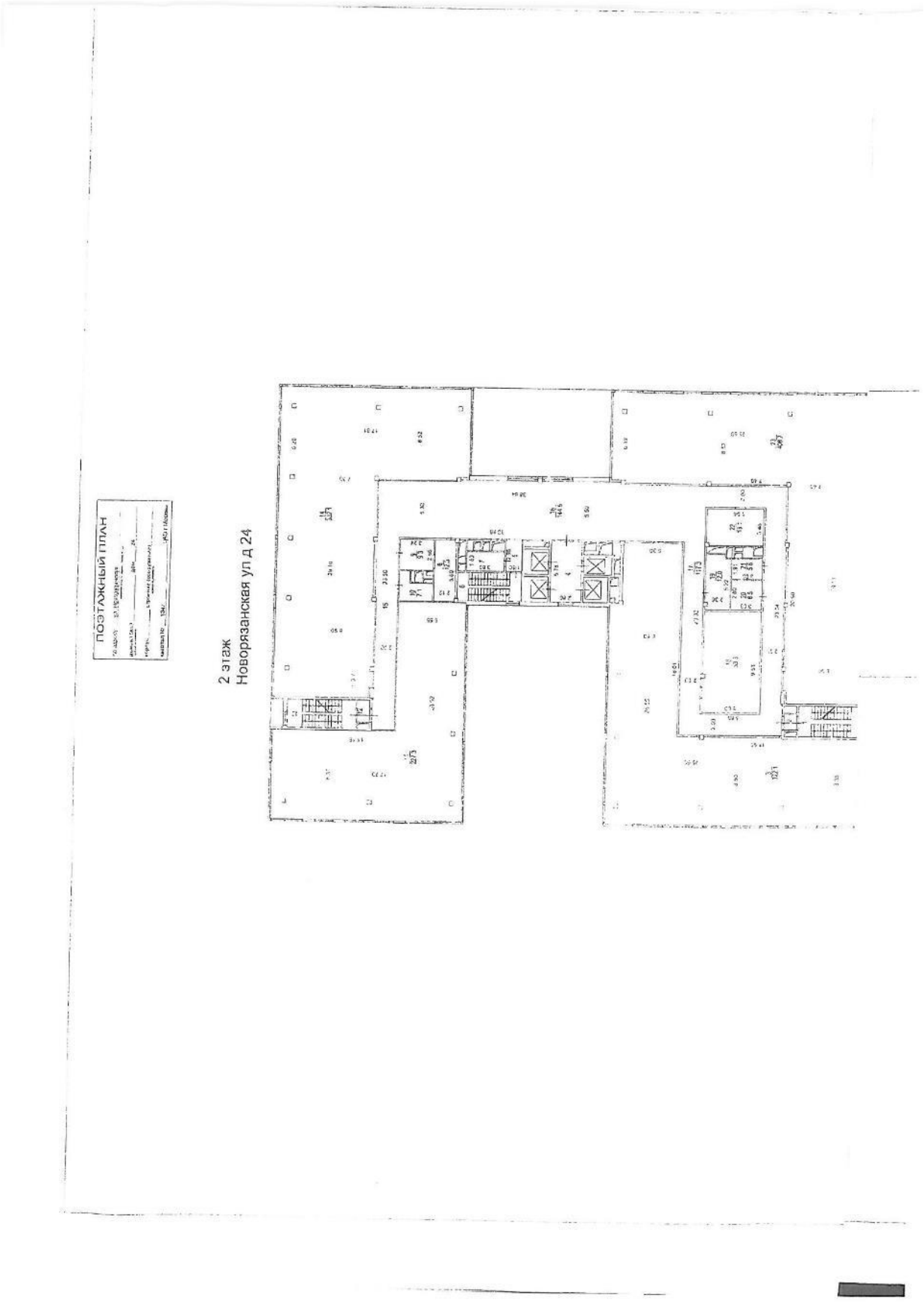
Сертификат: 25efebb00edac01ae4ab2ea40c0b133f3
Владелец: **Департамент городского имущества города Москвы**
Действителен: с 16.03.2021 по 01.01.2022
ПРОВЕРКА: ЭП подтверждена

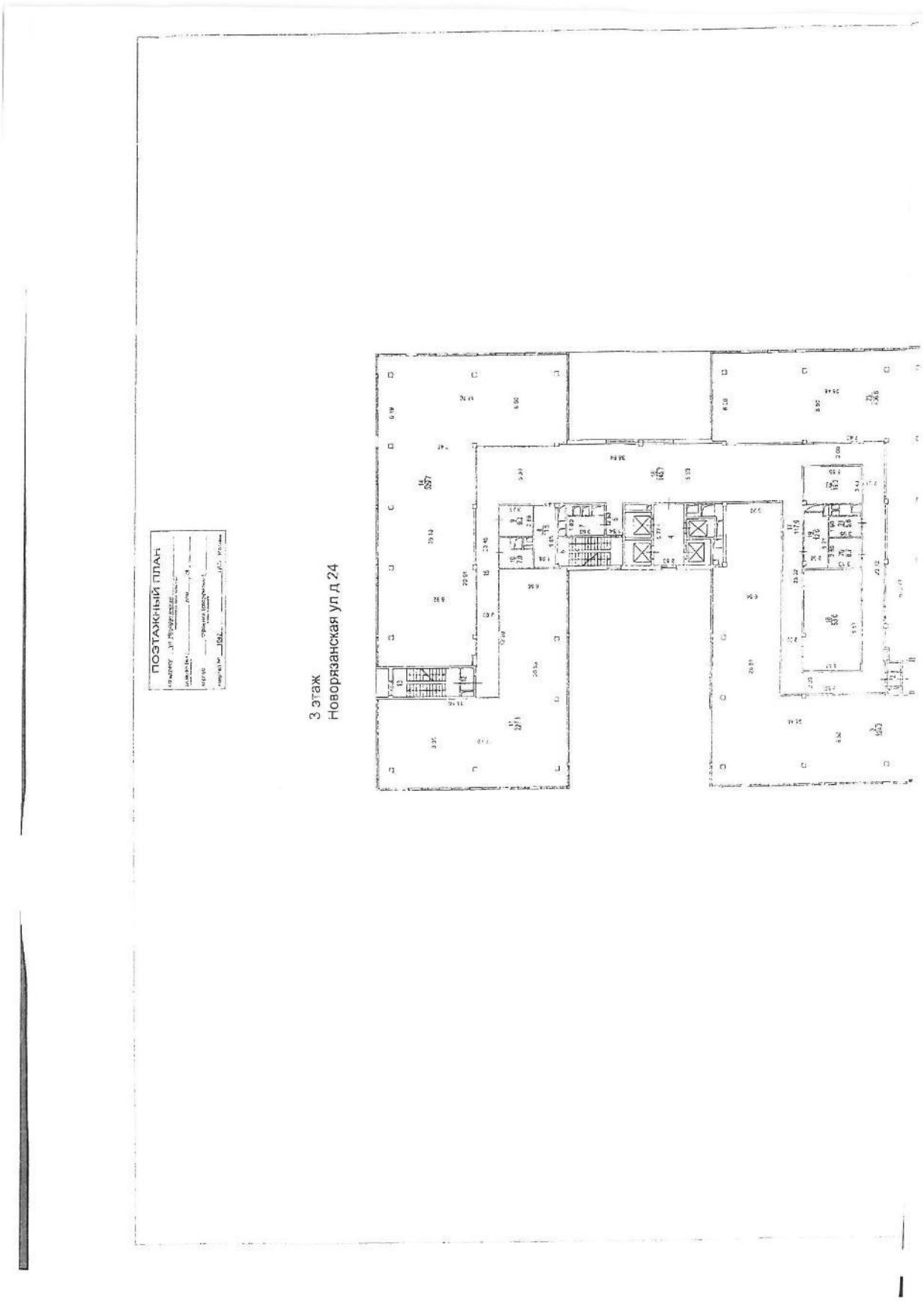
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

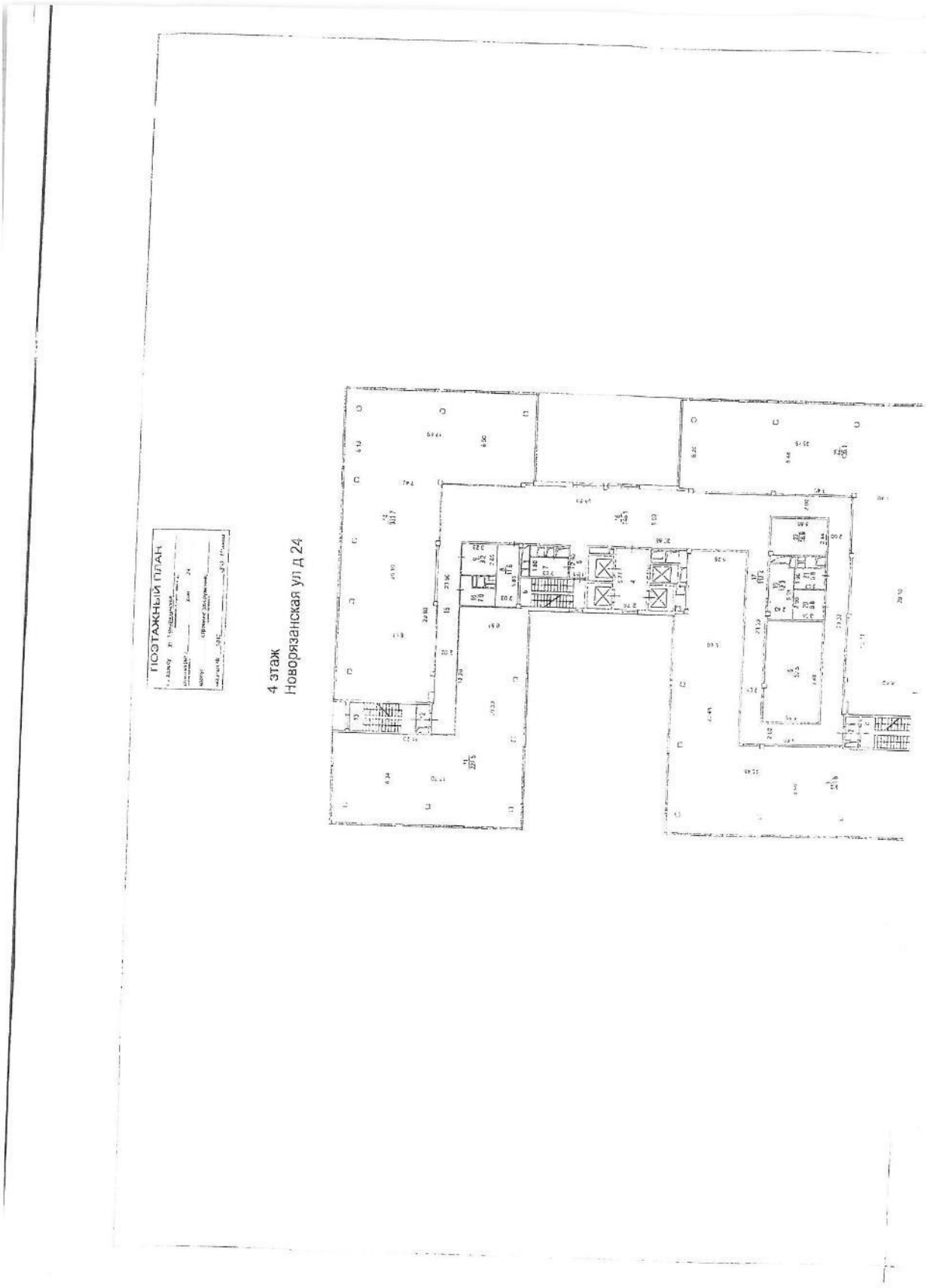
Сертификат: 1067c67e14b98e480eb11760c14753cbe
Владелец: **ЗАО УК «РВМ Капитал»**
Действителен: с 12.10.2020 по 12.10.2021
ПРОВЕРКА: ЭП подтверждена

Копия электронного заявления.
Форма для печати.

Приложение


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
2 этаж
Новорязанская ул д 24


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
3 этаж
Новорязанская ул д 24


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
4 этаж
Новорязанская ул д 24

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

UNOM 04308712

Квартал №	1042
Инвент. №	
Шифр фонда	
Шифр проекта	индивидуальн

Деловой центр (назначение здания) на (вместимость)

по ул. Новорязанская дом№ 24 стр.корп.№

Центрального АО г. Москвы

I. Общие сведения

Владелец не установлен

Число этажей 7

Год постройки 2011 переоборудовано / надстроено в Год последнего кап. ремонта г.

Кроме того,имеется:техподполье,подвал,цокольный этаж,мансарда,мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши плоская, с рулонной гидроизоляцией; скатная площадь крыши 2868,9 кв.м.

Фасад кирпич,витражная алюм.система,цоколь и крыльца-гранит площадь фасадов кв.м.

Число лестниц шт.их уборочная площадь кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв.м.

Объём 144520 куб.м.

Общая площадь по зданию кв.м.,в т.ч.общей без учета балконов и лоджий 33499,0 кв.м.

из них:

а.Жилые помещения:Общ. площ. кв.м.,в т.ч.общей площади без учета балконов и лоджий кв.м.

жилой площади кв.м.

Общая площадь,относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома кв.м.

А.Распределение жилой площади

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество				Текущие изменения							
						Количество				Количество			
		Жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Жилых квартир	Жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещ. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ.площ без учета балк.и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения						
					Число квартир	Об.пл.без уч. балк.и лодж	Жилая площадь	Число квартир	Об.пл.без уч. балк.и лодж	Жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

I.Нежилые помещения: общая площадь *33499,0* **кв.м.**

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:							
						Общая		Основная		Общая		Основная	
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая в нежил. пом.												
2	Торговая	*2,9*											
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи	*7065,5*		*6737,7*									
7	Учрежденческая	*24863,4*		*18121*									
8	Обществ. питания	*432,1*		*337,3*									
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерск.												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	*1135,1*		*535,7*									
	Итого:	*33499,0*		*25731,7*									

В том числе:1.Площадь подвалов:общая _____ основная _____ 2.Цокольн.эт.:общая _____ основная _____

Площадь,используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв.м.

№№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а)Жилищная контора						
	б)Комн.детские,дружин.и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а)кр.уголки,клубы,библиотеки						
3	Прочая:						
	а)мастерские						
	б)склады жилищных контор						
	в)теплоузел						
	г)котельная						
	в том числе:на газе						
	на тверд.топливе						
	Итого:						

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

II.Благоустройство общей и жилой/основной площади (кв.м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация: Местная	Канализация: Центральная	Отопление: Печное	Отопление: Печное-газовое	Отопление: Центральное: От АГВ	Отопление: Центральное: От ТЭЦ	Отопление: Центральное: От собственной котельной: На твёрд. топливе	Отопление: Центральное: От собственной котельной: На газе	Отопление: Центральное: От групп: На твёрд. топливе	Отопление: Центральное: От групп: На газе	Отопление: Калориферное	Ванны: С горячим водоснабжением	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Ванны: Без колонок и горячей воды	Горячее водоснаб.: От колонок	Горячее водоснаб.: Центральное	Газоснабжение: эл.плиты	Газоснабжение: Центральное	Мусоропровод	Лифты: Пассажирский	Лифты: Грузовой	Напряжение электросети (вольт): 127	Напряжение электросети (вольт): 220	Группа благоустройств
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
23.11.11	33499,0						33499,0											33499,0 33499,0				33499,0 8			33499,0	II

III.Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота, (м)	Объем, (куб.м.)
1	2	3	4	5	6	7
	основное	п	132,00*43,41-(0,89*16,67)-(6,74*1,51)+(2,58*9,03)+(5,37*5,72)+(3,91*12,41)+(18,13*6,25)+(52,84*36,22)	7834,80	4,14	32436
	основное	1	6,74*2,52+(12,52*62,95)+(31,56*24,55)+(16,42*0,15)-(5,87*4,05)+(12,41*17,76)+(12,56*47,70)+(4,23*5,75)-(10,28*2,30)+(8,62*3,38)+(0,88*0,51)+(8,56*3,74)+(4,95*1,93)+(0,93*0,92)+(0,80*0,80*41)	2477,00	3,88	9611
А-Б	основное	2-4	58,86*25,89-(0,83*2,33)+(1,32*12,33)+(12,28*13,21)+(40,99*17,70)+(6,51*5,57)+(7,07*2,39)+(4,33*12,56)	2533,50	11,50	29135
А-Б	основное	5	58,86*25,89-(0,83*2,33)+(12,33*1,32)+(12,28*13,21)+(41,03*17,70)+(6,51*5,51)+(12,56*4,29)	2516,40	3,95	9940
А-Б	основное	6	58,82*25,89-(0,83*2,33)+(12,33*1,32)+(42,28*14,80)	1718,90	3,93	6755
А-Б	основное	7	1718,9+14,36	1733,30	3,92	6795
А-Б	основное	тех	11,79*31,83+(2,71*6,39)+(3,44*9,23)	424,30	3,34	1417
В-Г	основное	2-7	41,04*18,20-(2,68*1,17)+(12,90*12,20)+(26,01*41,04)+(12,20*0,95)-(2,49*0,85)	1978,10	23,53	46545
В-Г	основное	тех	12,40*40,09+(3,70*8,60*2)	560,80	3,35	1879
						144520

2 Центральное межрегиональное бюро технической инвентаризации города Москвы

Площадь застройки: 2653,8
(площадь здания по цоколю,открытые сходы,крыльца,площадки перед подъездами,приямники, и т.д.)

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

1 — Средняя жилая площадь квартиры — Сборник№ 4

повышенная — Средняя внутренняя высота помещений — Таблица№ 54б

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100
1	2		3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты		монолитная железобетонная плита		3		3,0	0	
2	а.Наружние и внутренние капитальные стены		монолитный железобетон		26		26,0	0	
	б.Перегородки		гипсокартонные, кирпичные						
3	Перекрытия:	чердачные	железобетонные		9		9,0	0	
		междуэтажные	железобетонные						
		подвальные	монолитные железобетонные безбалочные						
4	Крыша		плоская с рулонной гидроизоляцией/ скатная, с покрытием титано-цинковым листом		6		6,0	0	
5	Полы		цементная метлах.плитка		9		9,0	0	
6	Проёмы:	оконные	алюминиевые с однокамерными стеклопакетами		11		11,0	0	
		дверные	заводского изготовления						
7	Отдел.работы:	Наружная отделка архитект. оформл. а б	кирпич,витражная алюминевая система, цоколь и крыльца-гранит		7		7,0	0	
		Внутренняя отделка а б	цементная метлах.плитка						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от ТЭЦ						
		Печное отопл.							
		Водопровод	от гор.сети						
		Канализация	от гор.сети						
		Радио	гор.трансляция						
		Телефон	АТС						
		Телевидение							
		Ванны: с газовой колон.			21,7		21,7	0	
		Ванны: с дровян. колон.							
		Ванны: с горяч. водосн.							
		Горячее водоснаб.	от гор.сети						
		Вентиляция	приточно-вытяжная						
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты	пассажирские						
		Электроосвещение	скрытая проводка						
9	Разные работы		лестницы железобетонные		7,3		7,3	0	
			отмостка						
				Итого	100		100,0	0	
				Процент износа (гр.9)х100					
				Удельный вес (гр.7)					

Процент износа,приведенный к 100 по формуле

2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник№ _____

Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица№ _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал,конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки,трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100
1	2		3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты								
2	а.Наружние и внутренние капитальные стены								
	б.Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проёмы:	оконные							
		дверные							
7	Отдел.работы:	Наружная отделка архитект. оформл. а б							
		Внутренняя отделка а б							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны: с газовой колон.							
		Ванны: с дровян. колон.							
		Ванны: с горяч. водосн.							
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Электроосвещение							
9	Разные работы								
				Итого			0,00		0,00
				Процент износа (гр.9)х100		0х100		### %	
				Удельный вес (гр.7)		0			

Процент износа,приведенный к 100 по формуле

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

VI. Техническое описание холодных пристроек

1 Литер	2 Назначение	3 Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										14 № сборника	15 № таблицы	16 Удельный вес оценив. объекта в %	17 Износ в %		
			4 Фундаменты	5 стены и перегородки	6 перекрытия	7 крыша	8 полы	Проемы: 9 оконные	Проемы: 10 дверные	11 отделочные работы	12 внутренние санитарно- и электротехнические устройства	13 прочие работы						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

VII. Исчисление востановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ п/п	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ Таблицы	Стоимосто по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах: На высоту помещения	на среднюю площадь квартиры		на отклонен. от группы капитальност.	на объем строения		удульн.вес строен.после поправок	Стоим. ед. изм. после применен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	основное	4	54б	32,3	1,00							1,00	32,3	15000	484500	0	
	основное	4	54б	32,3	1,00					0,95		0,95	30,7	129569	3977768	0	
															4462268		

Всего: 4462268

K = 2,046 * 1,01 = 9221099

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

Работу выполнил
Павлюк Ю.А.
(должность) (подпись)

Проверил бригадир Терехова Г.А.
(подпись)
04.02.2013

Начальник бюро
(подпись)

...ажный план составлен по состоянию на			
«22» 07 200 11 г.			
«...» ..... г.	«...» ..... г.	«...» ..... г.	«...» ..... г.
Проверил			
«4» 02 200 13 г.			

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения №_____

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования		Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте: Всего	В т.ч. Ре-монт	В т.ч. Сме-на	Цена за единицу: Ре-монт	Цена за единицу: Сме-на	Сумма в руб.	Выполнено: г.	г.	г.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты		куб.м											
2	Стены		куб.м											
3	Стены		кв.м											
4	Перегородка дерев.		кв.м											
5	Перегородка несгораем.		кв.м											
6	Перекрытия	чердачные	кв.м											
7		междуэтажные	кв.м											
8		санузлов	кв.м											
9		подвальные	кв.м											
10	Крыша	стропила	кв.м											
11		обрешетка	кв.м											
12		кровля	кв.м											
13		водосточн. трубы	п/м											
14		внутрен. водосток	п/м											
15	Полы	дощатые	кв.м											
16		паркетные	кв.м											
17		линолиум или синт.	кв.м											
18		плиточные	кв.м											
19		прочие	кв.м											

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288709536	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4182
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер .; Условный номер 77-77-12/041/2014-438
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новорязанская, дом 24, помещение 3П
Площадь:	48.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6090555.31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0003018:2767
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чеканова Мария Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 23.05.2014

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F0DBDC181A023B6595F1E2579DB3B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288709536	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4182
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F0DBDC181A023B6595F1E2579DB3B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288709536	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4182

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0003018:4182-77/011/2019-3 28.10.2019 19:41:44
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	28.10.2019 20:08:19
	номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4182-77/011/2019-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2019 по 01.11.2028 по 01.11.2028
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B65597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288709536	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4182

		Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014
	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:	
4.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	06.11.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.11.2014 с даты гос. регистрации -15 лет

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B65597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288709536	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4182

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 8654, выдан 09.09.2014, дата государственной регистрации: 06.11.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/012/2014-327 Дополнительное соглашение, № 1, выдан 30.10.2018, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4190-77/011/2019-1 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 11.02.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4202-77/011/2020-5
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00697BDC181A023B6359701E2579BE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288709536	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4182

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:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00697BDC181A023B6359701E2579BE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

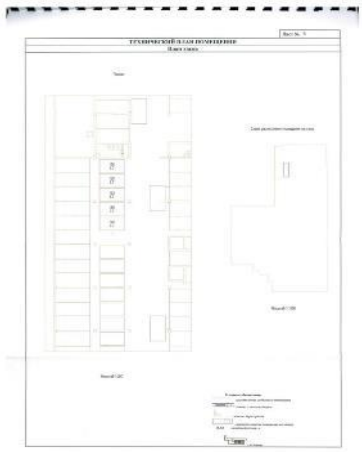
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288709536	
Кадастровый номер: 77:01:0003018:4182	Номер этажа (этажей): 0



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00910DDC181A023B645597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288705130	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2777
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер II 29.07.2011 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-12/073/2013-769
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новорязанская, дом 24, помещение 2/4
Площадь:	1804.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	272300281.48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 29.07.2011

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00910DDC181A023B645597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288705130	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2777

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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00693BDC181A023B67597E2579BE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288705130	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2777

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:01:0003018:2777-77/011/2019-8 28.10.2019 19:49:42
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	28.10.2019 20:07:54	
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:2777-77/011/2019-9	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2019 по 01.11.2028 по 01.11.2028	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00693BDC181A023B67597E2579BE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288705130

Кадастровый номер:			77:01:0003018:2777
		Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014
		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:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	27.02.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-11/001/2014-117
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.02.2014 с даты государственной регистрации на 15 лет

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DDC161A023B65597E1E259BEEB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288705130

Кадастровый номер:			77:01:0003018:2777
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 8155, выдан 30.12.2013, дата государственной регистрации: 27.02.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/001/2014-117 Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений, № 2, выдан 31.03.2017, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:2775-77/011/2017-1 Дополнительное соглашение, № 3, выдан 28.10.2017, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:2775-77/011/2019-7 Дополнительное соглашение, № 4, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 11.02.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:2775-77/011/2020-11
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DDC161A023B65597E1E259BEEB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288705130	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2777

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:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B6359791E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288705130	
Кадастровый номер: 77:01:0003018:2777	Номер этажа (этажей): 4



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B6359791E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288705754	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4047
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	28.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер .; Условный номер 77-77-12/018/2014-069
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новорязанская, дом 24, помещение 2/1/1
Площадь:	11.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2388254.66
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0003018:2753
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Громова Анастасия Ильинична, дата завершения кадастровых работ: 05.02.2014

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00910DDC181A023B645979E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288705754	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4047
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00910DDC181A023B645979E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288705754	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4047

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0003018:4047-77/011/2019-7 05.11.2019 15:29:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	28.10.2019 20:06:53	
	номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4047-77/011/2019-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2019 по 01.11.2028 по 01.11.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970BDC181A023B6525979E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288705754	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4047

			Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970BDC181A023B6525979E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288705754			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4047		

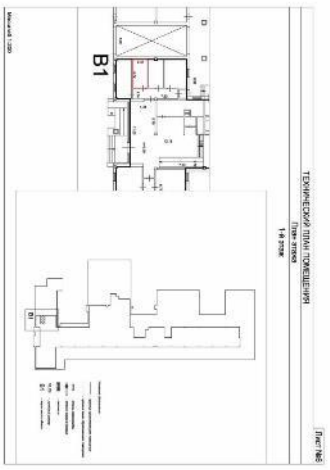
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его 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:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910BDC181A023B645597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288705754			
Кадастровый номер: 77:01:0003018:4047	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910BDC181A023B645597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288698465	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4197
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер .; Условный номер 77-77-12/041/2014-436
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новорязанская, дом 24, помещение 157/1П
Площадь:	207.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	23859531.4
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0003018:2767
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чеканова Мария Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 23.05.2014

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B0597F1E2579BEF850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288698465	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4197
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B0597F1E2579BEF850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288698465	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4197

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:01:0003018:4197-77/011/2019-3 28.10.2019 19:58:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	28.10.2019 20:07:18	
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4197-77/011/2019-4	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2019 по 01.11.2028 по 01.11.2028	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00910BDC181A023B645979E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288698465	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4197

			Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014
		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:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	06.11.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.11.2014 с даты гос. регистрации -15 лет

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00910BDC181A023B645979E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288698465	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4197

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 8654, выдан 09.09.2014, дата государственной регистрации: 06.11.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/012/2014-327 Дополнительное соглашение, № 1, выдан 30.10.2018, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4190-77/011/2019-1 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 11.02.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4202-77/011/2020-5
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970BDC181A023B0597E1E2579BB7B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288698465	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4197

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:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970BDC181A023B0597E1E2579BB7B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

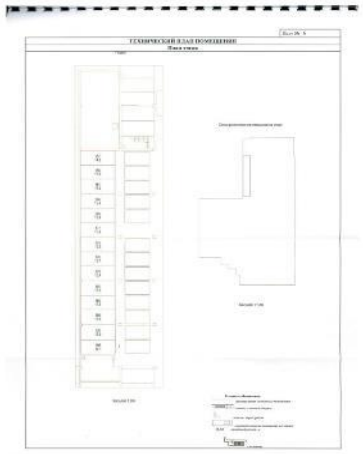
Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288698465	
Кадастровый номер: 77:01:0003018:4197	Номер этажа (этажей): 0



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B0459797E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288707497	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4178
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер .; Условный номер 77-77-12/041/2014-444
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новорязанская, дом 24, помещение 155/1П
Площадь:	83.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	10103787.46
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0003018:2767
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чеканова Мария Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 23.05.2014

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B0459797E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288707497	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4178

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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B0459701E2579BB1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288707497	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4178

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:01:0003018:4178-77/011/2019-3 28.10.2019 19:54:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	28.10.2019 20:10:09	
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4178-77/011/2019-4	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2019 по 01.11.2028 по 01.11.2028	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B0459701E2579BB1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288707497	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4178

			Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014
		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:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	06.11.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.11.2014 с даты гос. регистрации -15 лет

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DDC181A023B645597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288707497	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4178

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 8654, выдан 09.09.2014, дата государственной регистрации: 06.11.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/012/2014-327 Дополнительное соглашение, № 1, выдан 30.10.2018, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4190-77/011/2019-1 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 11.02.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4202-77/011/2020-5
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DDC181A023B645597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288707497	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4178

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:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670B8C181A023B0597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

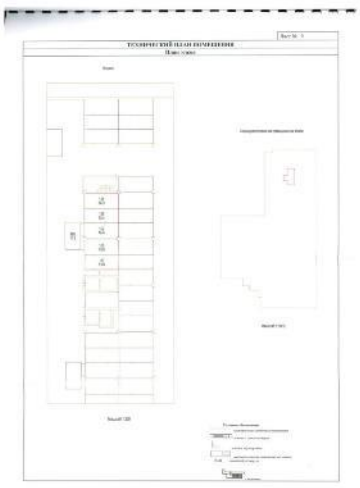
Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288707497	
Кадастровый номер: 77:01:0003018:4178	Номер этажа (этажей): 0



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670B8C181A023B0597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288699631	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2775
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер II 29.07.2011 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-12/006/2013-765
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новорязанская, дом 24, помещение 2/2
Площадь:	1807.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	272711529.14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 29.07.2011

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00910DDC181A023B645979E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288699631	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2775
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00910DDC181A023B645979E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288699631			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2775		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0003018:2775-77/011/2019-10 28.10.2019 19:38:57
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	28.10.2019 19:26:28
	номер государственной регистрации:	77:01:0003018:2775-77/011/2019-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2019 по 01.11.2028 по 01.11.2028
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970B0C181A023B67597E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288699631			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2775		

		Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014
	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:	
4.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	27.02.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	77-77-11/001/2014-117
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.02.2014 с даты государственной регистрации на 15 лет

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970B0C181A023B67597E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288699631	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2775

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 8155, выдан 30.12.2013, дата государственной регистрации: 27.02.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/001/2014-117 Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений, № 2, выдан 31.03.2017, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:2775-77/011/2017-1 Дополнительное соглашение, № 3, выдан 28.10.2017, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:2775-77/011/2019-7 Дополнительное соглашение, № 4, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 11.02.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:2775-77/011/2020-11
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670DDC181A023B645597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288699631	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2775

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:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670DDC181A023B645597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288699631	
Кадастровый номер: 77:01:0003018:2775	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00698BDC181A023B67597E1E2579BB1B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288699116	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4202
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер .; Условный номер 77-77-12/041/2014-432
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новорязанская, дом 24, помещение 173/1П
Площадь:	77.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9473911.62
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0003018:2767
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чеканова Мария Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 23.05.2014

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00698BDC181A023B67597E1E2579BB1B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288699116	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4202

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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B6459787E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288699116	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4202

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:01:0003018:4202-77/011/2019-4 28.10.2019 20:02:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	28.10.2019 19:28:13	
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4202-77/011/2019-2	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2019 по 01.11.2028 по 01.11.2028	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B6459787E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288699116	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4202

			Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014
		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:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	06.11.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.11.2014 с даты гос. регистрации -15 лет

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00697ABDC181A023B6359701E2579BE1B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288699116	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4202

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 8654, выдан 09.09.2014, дата государственной регистрации: 06.11.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/012/2014-327 Дополнительное соглашение, № 1, выдан 30.10.2018, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4190-77/011/2019-1 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 11.02.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4202-77/011/2020-5
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00697ABDC181A023B6359701E2579BE1B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288699116	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4202

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:	отсутствуют

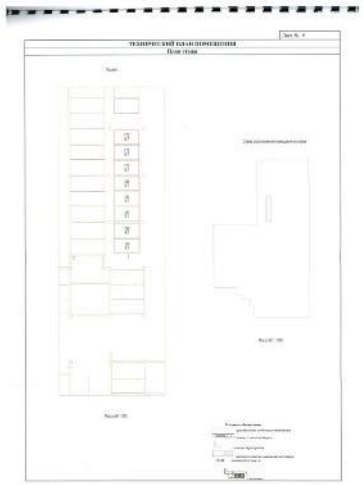
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DDC1831A023B645597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288699116	
Кадастровый номер: 77:01:0003018:4202	Номер этажа (этажей): 0



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DDC1831A023B645597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер М-01-513058
Местоположение:	г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24
Площадь:	9562 +/- 34
Кадастровая стоимость, руб.:	858226696.18
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0003018:1152, 77:01:0003018:3836, 77:01:0003018:1075, 77:01:0003018:1077, 77:01:0003018:1078, 77:01:0003018:1164, 77:01:0003018:1095
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	77:01:0003018:4264
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9); объекты размещения складских предприятий (1.2.9); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7)
Сведения о кадастровом инженере:	Захаров Александр Васильевич, СНИЛС 133-538-202 38, договор на выполнение кадастровых работ от 05.11.2020 № 259/20, дата завершения кадастровых работ: 02.04.2021 Оганесов Артём Арсенович, СНИЛС 176-841-272 00, договор на выполнение кадастровых работ от 26.08.2020 № 33-6-359439/20-(3)-0, дата завершения кадастровых работ: 21.04.2022

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00697ЩDC181A023B6/597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.845 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 811 от 24.10.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Басманной слободы", XVI-XVII вв. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 24.10.2018, номер решения: 811, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.826 от 18.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00697ЩDC181A023B6/597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970ЩЕС1ЮА023Ю45979Е2579ЩЕЛВ50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100

Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0003018:4250. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.01.2021; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Москвы от 10.06.2024 № 1270-ПП выдан: Правительство Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.04.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.04.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 24.10.2018 № 811 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970ЩЕС1ЮА023Ю45979Е2579ЩЕЛВ50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100
	выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.03.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B65979E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616				
Кадастровый номер:			77:01:0003018:100	
1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	23.11.2023 14:04:13	
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:100-77/060/2023-10	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.11.2023 по 22.04.2070	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЛИБРА КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «ЛК-Инвестиции в недвижимость", ИНН: 7727516062	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-01-056734, выдан 28.05.2021 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА с множественностью лиц на стороне арендатора от 28 мая 2021 г. № М-01-056734, выдан 13.11.2023, дата государственной регистрации: 23.11.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:100-77/060/2023-11 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА с множественностью лиц на стороне арендатора от 28 мая 2021 г. № М-01-056734, выдан 09.04.2024, дата государственной регистрации: 22.04.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:100-77/060/2024-12	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B65979E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616

Кадастровый номер:	77:01:0003018:100

		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:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	24.09.2021 14:48:37
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:100-77/051/2021-7
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2019 с даты государственной регистрации до 22.04.2070
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196 Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «РВМ Капитальный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-056734, выдан 05.07.2021, дата государственной регистрации: 24.09.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:100-77/051/2021-8
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00b910ddc181a023b645979e1e2579bef850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616

Кадастровый номер:	77:01:0003018:100

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	06.09.2021 20:38:37
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:100-77/051/2021-5
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.09.2021 по 22.04.2070
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общественная организация - Российский профессиональный союз железнодорожников и транспортных строителей (РОСПРОФЖЕЛ), ИНН: 7708018174
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-056734, выдан 12.08.2021
		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:	
	4.4	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	02.09.2021 17:04:24
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:100-77/051/2021-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.09.2021 по 22.04.2070

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00b910ddc181a023b645979e1e2579bef850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке №М-01-056734 от 28.05.2021, № М-01-056734, выдан 19.07.2021
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B0597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100

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:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B0597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 11

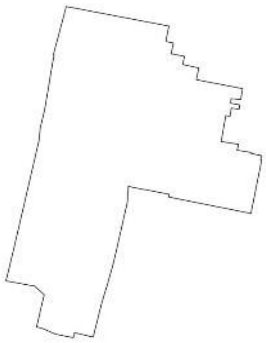
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F0BDC181A023B65979E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	101°26.3'	47.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	191°15.0'	7.53	данные отсутствуют	77:01:0003018:1004(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	102°5.7'	3.58	данные отсутствуют	77:01:0003018:1004(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	191°33.9'	5.29	данные отсутствуют	77:01:0003018:1004(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	101°19.7'	6.16	данные отсутствуют	77:01:0003018:1004(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	191°7.0'	4.05	данные отсутствуют	77:01:0003018:1004(1)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	102°26.2'	7.48	данные отсутствуют	77:01:0003018:1004(1)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	190°55.1'	5.75	данные отсутствуют	77:01:0003018:1004(1)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	101°31.8'	21.46	данные отсутствуют	77:01:0003018:1004(1)	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	189°34.2'	5.23	данные отсутствуют	77:01:0003018:1004(1)	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	274°41.9'	4.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	185°54.9'	2.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	100°19.7'	4.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	189°25.0'	2.08	данные отсутствуют	77:01:0003018:1004(1)	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	277°40.2'	3.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	189°46.1'	4.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	280°29.5'	1.92	данные отсутствуют	77:01:0003018:5172(1)	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	189°15.2'	12.62	данные отсутствуют	77:01:0003018:5172(1)	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	100°3.7'	1.89	данные отсутствуют	77:01:0003018:5172(1)	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	99°34.2'	6.14	данные отсутствуют	77:01:0003018:5172(1)	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	194°13.7'	2.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	99°37.0'	6.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F0BDC181A023B65979E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	188°31.9`	0.61	данные отсутствуют	77:01:0003018:5172(1)	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	100°49.5`	4.63	данные отсутствуют	77:01:0003018:5172(1)	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	189°17.0`	2.11	данные отсутствуют	77:01:0003018:5172(1)	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	99°41.3`	0.42	данные отсутствуют	77:01:0003018:5172(1)	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	190°40.4`	13.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	190°40.4`	12.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	281°54.2`	34.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	283°2.4`	3.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	12°37.6`	1.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	281°25.7`	18.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	183°23.3`	7.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	192°10.6`	29.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	194°43.3`	10.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	196°3.1`	10.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	193°12.8`	4.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	193°21.7`	11.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	283°52.6`	8.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	193°17.6`	2.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.42	281°39.2`	8.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.42	1.1.43	294°34.7`	6.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.43	1.1.44	286°12.5`	2.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.44	1.1.45	12°26.6`	15.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.45	1.1.46	313°23.9`	6.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	1.1.46	1.1.47	278°59.9`	2.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	1.1.47	1.1.48	280°57.5`	10.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	1.1.48	1.1.49	12°49.0`	17.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	1.1.49	1.1.50	12°40.8`	0.82	данные отсутствуют	77:01:0003018:30(1)	адрес отсутствует
50	1.1.50	1.1.51	12°24.5`	19.13	данные отсутствуют	77:01:0003040:31(1)	данные отсутствуют
51	1.1.51	1.1.52	12°22.9`	31.99	данные отсутствуют	77:01:0003040:31(1)	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00690BDC181A023B6359781E2579BE1B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		

1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.1.52	1.1.53	5°44.9`	5.99	данные отсутствуют	77:01:0003018:4826(1)	адрес отсутствует
53	1.1.53	1.1.54	12°24.2`	9.96	данные отсутствуют	77:01:0003018:4826(1)	адрес отсутствует
54	1.1.54	1.1.55	9°1.5`	23.46	данные отсутствуют	77:01:0003018:4826(1)	адрес отсутствует
55	1.1.55	1.1.56	11°18.6`	2.4	данные отсутствуют	77:01:0003018:4826(1)	адрес отсутствует
56	1.1.56	1.1.57	286°23.4`	0.35	данные отсутствуют	77:01:0003018:4826(1)	адрес отсутствует
57	1.1.57	1.1.1	14°8.8`	23.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	1.1.57	1.1.57			данные отсутствуют	77:01:0003018:1016(1)	адрес отсутствует

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00690BDC181A023B6359781E2579BE1B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	11686.85	10476.15	Закрепление отсутствует	0.1
2	11677.42	10522.76	Закрепление отсутствует	0.1
3	11670.03	10521.29	Закрепление отсутствует	0.1
4	11669.28	10524.79	Закрепление отсутствует	0.1
5	11664.1	10523.73	Закрепление отсутствует	0.1
6	11662.89	10529.77	Закрепление отсутствует	0.1
7	11658.92	10528.99	Закрепление отсутствует	0.1
8	11657.31	10536.29	Закрепление отсутствует	0.1
9	11651.66	10535.2	Закрепление отсутствует	0.1
10	11647.37	10556.23	Закрепление отсутствует	0.1
11	11642.21	10555.36	Закрепление отсутствует	0.1
12	11642.57	10550.98	Закрепление отсутствует	0.1
13	11640.35	10550.75	Закрепление отсутствует	0.1
14	11639.59	10554.92	Закрепление отсутствует	0.1
15	11637.54	10554.58	Закрепление отсутствует	0.1
16	11638.01	10551.09	Закрепление отсутствует	0.1
17	11634.06	10550.41	Закрепление отсутствует	0.1
18	11634.41	10548.52	Закрепление отсутствует	0.1
19	11621.95	10546.49	Закрепление отсутствует	0.1
20	11621.62	10548.35	Закрепление отсутствует	0.1
21	11620.6	10554.4	Закрепление отсутствует	0.1
22	11617.8	10553.69	Закрепление отсутствует	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DDC161A023B65597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		

1	2	3	4	5
23	11616.68	10560.3	Закрепление отсутствует	0.1
24	11616.08	10560.21	Закрепление отсутствует	0.1
25	11615.21	10564.76	Закрепление отсутствует	0.1
26	11613.13	10564.42	Закрепление отсутствует	0.1
27	11613.06	10564.83	Закрепление отсутствует	0.1
28	11599.53	10562.28	Закрепление отсутствует	0.1
29	11587.38	10559.99	Закрепление отсутствует	0.1
30	11594.49	10526.26	Закрепление отсутствует	0.1
31	11595.34	10522.59	Закрепление отсутствует	0.1
32	11596.59	10522.87	Закрепление отсутствует	0.1
33	11600.34	10504.32	Закрепление отсутствует	0.1
34	11592.74	10503.87	Закрепление отсутствует	0.1
35	11564.19	10497.71	Закрепление отсутствует	0.1
36	11554.18	10495.08	Закрепление отсутствует	0.1
37	11544.17	10492.2	Закрепление отсутствует	0.1
38	11539.57	10491.12	Закрепление отсутствует	0.1
39	11527.95	10488.36	Закрепление отсутствует	0.1
40	11530.03	10479.94	Закрепление отсутствует	0.1
41	11527.66	10479.38	Закрепление отсутствует	0.1
42	11529.31	10471.38	Закрепление отсутствует	0.1
43	11532.1	10465.28	Закрепление отсутствует	0.1
44	11532.85	10462.7	Закрепление отсутствует	0.1
45	11548.35	10466.12	Закрепление отсутствует	0.1
46	11552.52	10461.71	Закрепление отсутствует	0.1
47	11552.87	10459.5	Закрепление отсутствует	0.1
48	11554.94	10448.81	Закрепление отсутствует	0.1
49	11571.6	10452.6	Закрепление отсутствует	0.1
50	11572.4	10452.78	Закрепление отсутствует	0.1
51	11591.08	10456.89	Закрепление отсутствует	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DDC161A023B65597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		

1	2	3	4	5
52	11622.33	10463.75	Закрепление отсутствует	0.1
53	11628.29	10464.35	Закрепление отсутствует	0.1
54	11638.02	10466.49	Закрепление отсутствует	0.1
55	11661.19	10470.17	Закрепление отсутствует	0.1
56	11663.54	10470.64	Закрепление отсутствует	0.1
57	11663.64	10470.3	Закрепление отсутствует	0.1
1	11686.85	10476.15	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B0259791E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 18

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Москвы от 10.06.2024 № 1270-ПП выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы №1270-ПП от 10.06.2024; Реестровый номер границы: 77:01-6.344; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Объединенная охранная зона памятников истории и культуры № 200; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:02-6.273; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона охраняемого культурного слоя № 1; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B0259791E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718616		
Кадастровый номер:	77:01:0003018:100	
		Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 24.10.2018 № 811 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 811 от 24.10.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.845; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория культурного слоя "Басманной слободы", XVI-XVII вв. п.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998; Реестровый номер границы: 77:01-6.826; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017; Реестровый номер границы: 77:01-8.1791; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DBDC181A023B645597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718191	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4192
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер .; Условный номер 77-77-12/041/2014-419
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новорязанская, дом 24, помещение 4П
Площадь:	39.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5009867.6
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0003018:2767
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чеканова Мария Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 23.05.2014

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DBDC181A023B645597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718191	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4192

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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B6359701E2579BE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718191	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4192

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:01:0003018:4192-77/011/2019-4 28.10.2019 20:05:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	28.10.2019 19:25:36	
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4192-77/011/2019-2	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2019 по 01.11.2028 по 01.11.2028	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B6359701E2579BE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718191	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4192

			Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014
		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:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	06.11.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.11.2014 с даты гос. регистрации -15 лет

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DDC181A023B6459797E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718191	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4192

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 8654, выдан 09.09.2014, дата государственной регистрации: 06.11.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/012/2014-327 Дополнительное соглашение, № 1, выдан 30.10.2018, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4190-77/011/2019-1 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 11.02.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4202-77/011/2020-5
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DDC181A023B6459797E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718191			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4192		

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:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00697BDC181A023B6359701E2579BE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288718191			
Кадастровый номер: 77:01:0003018:4192	Номер этажа (этажей): 0		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00697BDC181A023B6359701E2579BE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288707918	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4180
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер .; Условный номер 77-77-12/041/2014-440
Местоположение:	Москва, Басманный, ул. Новорязанская, д. 24
Площадь:	11.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1587271.62
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0003018:2767
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чеканова Мария Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 23.05.2014

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DBDC181A023B645979E2539BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288707918	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4180

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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DBDC181A023B645979E2539BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288707918	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4180

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0003018:4180-77/011/2019-4 28.10.2019 19:57:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	28.10.2019 19:27:04
	номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4180-77/011/2019-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2019 по 01.11.2028 по 01.11.2028
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970BDC181A023B0597F1E2579BB7B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288707918	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4180

			Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014
		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:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	06.11.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.11.2014 с даты гос. регистрации -15 лет

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970BDC181A023B0597F1E2579BB7B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288707918	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4180

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 8654, выдан 09.09.2014, дата государственной регистрации: 06.11.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/012/2014-327 Дополнительное соглашение, № 1, выдан 30.10.2018, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4190-77/011/2019-1 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 11.02.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4202-77/011/2020-5
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B645597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288707918	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4180

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:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B645597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288707918	
Кадастровый номер: 77:01:0003018:4180	Номер этажа (этажей): 0



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00697ADC181A023B67597E1E2579BEF850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288708850	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4181
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер .; Условный номер 77-77-12/041/2014-392
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новорязанская, дом 24, помещение 280/1П
Площадь:	86.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	10480503.17
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0003018:2767
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чеканова Мария Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 23.05.2014

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00697ADC181A023B67597E1E2579BEF850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288708850	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4181

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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B6459791E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288708850	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4181

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:01:0003018:4181-77/011/2019-4 28.10.2019 20:03:55
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	28.10.2019 19:27:43	
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4181-77/011/2019-2	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2019 по 01.11.2028 по 01.11.2028	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B6459791E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288708850			
Кадастровый номер:			77:01:0003018:4181
			Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014
		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:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	06.11.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.11.2014 с даты гос. регистрации -15 лет

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970ADC181A023B6597E1E2579BB7B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288708850			
Кадастровый номер:			77:01:0003018:4181
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 8654, выдан 09.09.2014, дата государственной регистрации: 06.11.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/012/2014-327 Дополнительное соглашение, № 1, выдан 30.10.2018, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4190-77/011/2019-1 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 11.02.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4202-77/011/2020-5
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970ADC181A023B6597E1E2579BB7B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288708850	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4181

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:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910DDC181A023B645597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

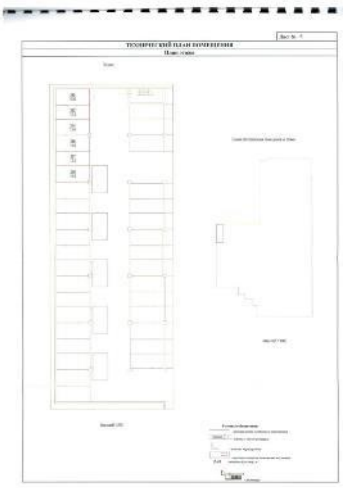
Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288708850	
Кадастровый номер: 77:01:0003018:4181	Номер этажа (этажей): 0



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910DDC181A023B645597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288704569	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер II 29.07.2011 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-12/073/2013-752
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новорязанская, дом 24, помещение 2/3
Площадь:	1806.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	272541363.55
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 29.07.2011

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DB2C181A023B0459F7E2579BB2B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288704569	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DB2C181A023B0459F7E2579BB2B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288704569	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0003018:2776-77/011/2019-8 28.10.2019 19:51:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	28.10.2019 20:08:43
	номер государственной регистрации:	77:01:0003018:2776-77/011/2019-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2019 по 01.11.2028 по 01.11.2028
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00870DDC181A023B645979E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288704569	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776

		Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014
	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:	
4.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	27.02.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	77-77-11/001/2014-117
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.02.2014 с даты государственной регистрации на 15 лет

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00870DDC181A023B645979E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288704569	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 8155, выдан 30.12.2013, дата государственной регистрации: 27.02.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/001/2014-117 Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений, № 2, выдан 31.03.2017, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:2775-77/011/2017-1 Дополнительное соглашение, № 3, выдан 28.10.2017, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:2775-77/011/2019-7 Дополнительное соглашение, № 4, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 11.02.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:2775-77/011/2020-11
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970BDC181A023B67597E2579BE7B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288704569	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776

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:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970BDC181A023B67597E2579BE7B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

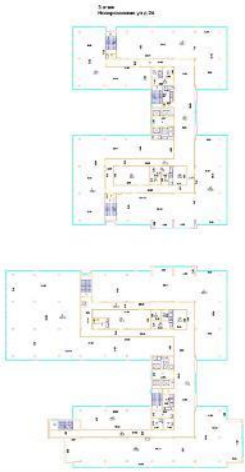
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288704569	
Кадастровый номер: 77:01:0003018:2776	Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00910DDC181A023B65597E2539BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288710363	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4190
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер .; Условный номер 77-77-12/041/2014-431
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новорязанская, дом 24, помещение 179/1П
Площадь:	151.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	17757307.82
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0003018:2767
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чеканова Мария Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 23.05.2014

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00910DDC181A023B65597E2539BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288710363	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4190

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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970B0C181A023B67597E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288710363	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4190

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0003018:4190-77/011/2019-4 28.10.2019 19:52:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	28.10.2019 19:28:41
	номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4190-77/011/2019-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2019 по 01.11.2028 по 01.11.2028
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970B0C181A023B67597E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288710363

Кадастровый номер: 77:01:0003018:4190

			Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014
		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:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	06.11.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.11.2014 с даты гос. регистрации -15 лет

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00610DDC181A023B645597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288710363

Кадастровый номер: 77:01:0003018:4190

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 8654, выдан 09.09.2014, дата государственной регистрации: 06.11.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/012/2014-327 Дополнительное соглашение, № 1, выдан 30.10.2018, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4190-77/011/2019-1 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 11.02.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0003018:4202-77/011/2020-5
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00610DDC181A023B645597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288710363	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4190

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:	отсутствуют

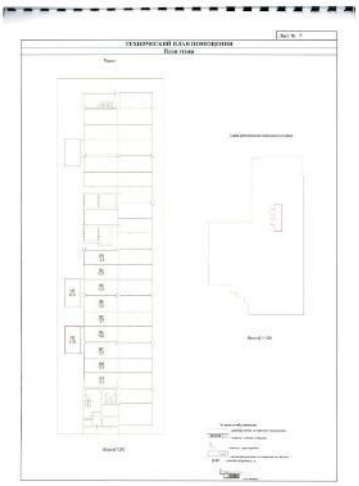
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970ADC181A023B0597E1E2579BB1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288710363	
Кадастровый номер: 77:01:0003018:4190	Номер этажа (этажей): 0



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970ADC181A023B0597E1E2579BB1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Получить сведения об АО 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 нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу АО УК «РВМ Капитал»: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, помещение 1/1, тел: +7 (495) 660-70-30; адрес страницы в сети Интернет: www.rwminvest.ru.
Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ.
Инвестиционные паи фонда предназначены для квалифицированных инвесторов (ограничены в обороте).

Исх. № б/н
От «28» ноября 2025

АО «НЭО-Центр»
Акулину А.П.

Справка

Настоящим АО УК «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный» (далее – Фонд) сообщает, что по состоянию на 28.11.2025 балансовая (первоначальная) стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав имущества фонда, составляет:

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость (первоначальная) без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2775	190 176 313,53
2	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2776	190 050 408,02
3	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2777	189 870 794,56
4	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4047	1 230 880,46
5	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4181	4 852 204,72
6	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4192	2 426 542,59
7	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4202	6 469 606,30
8	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4182	4 043 944,17
9	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4197	11 321 811,02
10	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4178	4 852 204,72

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, помещ. 1/1
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

11	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4180	809 141,02
12	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4190	8 896 148,89

Заместитель Генерального директора – Финансовый директор **А.В. Володарский**

Волконидина А.С. +7 495 660 7030 (473)

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, помещ. 1/1
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Получить сведения об АО 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 нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу АО УК «РВМ Капитал»: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, помещение 1/1, тел: +7 (495) 660-70-30; адрес страницы в сети Интернет: www.rwminvest.ru.
Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ.

Исх. № б/н
от 28 ноября 2025 г.

АО "НЭО Центр"

АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 28.11.2025 г. на помещения, входящие в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, зарегистрированы долгосрочные 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 2 договора аренды. Ниже приведена информация о величине платежей, получаемых от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", по заключенным договорам аренды:

Таблица 1. Реестр договоров аренды

Помещение	Площадь, кв. м / количество машино-мест	Ставка АП договора на период 28.11.2025-27.11.2026 г., с учетом эксплуатационных платежей		ВЫРУЧКА за период 28.11.2025-27.11.2026 г, руб./год с учетом эксплуатационных расходов (без НДС)
		руб./кв. м/год (без НДС)	руб./м-м/год (без НДС)	
2, 3, 4 этажи	5 419,3	35 807,01	—	194 048 932
Подвал	717,0 (54 машино-места)	—	247 778,14	13 380 020

Согласно договору аренды нежилых помещений общей площадью 5 419,3 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, арендная ставка включает в себя:

- эксплуатационные расходы Арендодателя на содержание систем жизнеобеспечения мест общего пользования, обслуживание и эксплуатацию прилегающей территории.

Коммунальные платежи городским службам в арендную плату не входят и оплачиваются арендатором отдельно.

Согласно договору аренды нежилых помещений общей площадью 717,0 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, арендная ставка не включает в себя эксплуатационные расходы и коммунальные платежи городским службам и эксплуатирующим компаниям.

В таблице ниже представлены фактические затраты по объекту.

Таблица 2. Расходы по нежилым помещениям, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, тыс. руб.

Статья	2Q 2023	3Q 2023	4Q 2023	1Q 2024	2Q 2024	3Q 2024	4Q 2024	1Q 2025	2Q 2025	3Q 2025
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	**-10 316**	**-9 898**	**-11 215**	**-11 589**	**-10 641**	**-10 815**	**-11 141**	**-11 759**	**-11 286**	**-11 609**
Эксплуатационные расходы (facility management)	-4 704	-4 704	-4 704	-4 941	-4 888	-4 388	-5 132	-5 096	-5 236	-5 324
Фиксированная часть	0	0	0	0	0	0	0	0		
Расходы на инженерное и техническое обслуживание	-4 704	-4 704	-4 704	-4 941	-4 888	-4 388	-5 132	-5 096	-5 236	-5 324
Расходы на коммунальные услуги	-965	-1 097	-1 349	-1 621	-1 250	-1 821	-1 270	-1 506	-1 371	-1 340
Прямые затраты	-4 647	-4 097	-5 161	-5 027	-4 503	-4 605	-4 739	-5 156	-4 678	-4 945
Налог на имущество	-4 794	-4 794	-4 794	-4 522	-4 522	-4 522	-4 522	-4 522	-4 522	-4 522
Земельный налог / аренда земли	147	700	-364	-278	19	-84	-217	-389	-156	-424
Страхование	0	0	0	-227	0	0	0	-246		
Прочие расходы	0	-3	-3	0	0	0	0	0		
ЗАТРАТЫ КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА (МОДЕРНИЗАЦИЯ)	0	-125	-578	0	-307	-670	-1 679	0	-634	-848
Итого расходов	**-10 316**	**-10 023**	**-11 793**	**-11 589**	**-10 948**	**-11 485**	**-12 820**	**-11 759**	**-11 919**	**-12 456**

Заместитель Генерального директора – Финансовый директор **А. В. Володарский**

Исполнитель: Волконидина А.С. +7 495 660 7030 (473)

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, помещ. 1/1
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

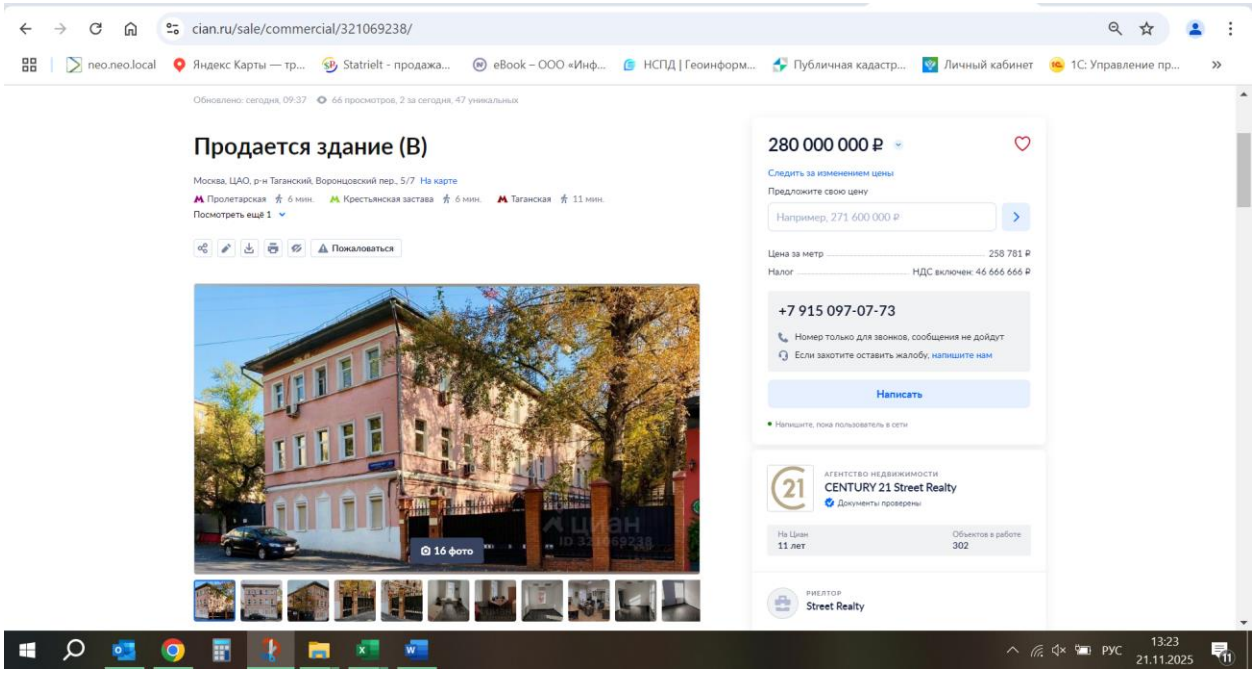
Исполнитель:

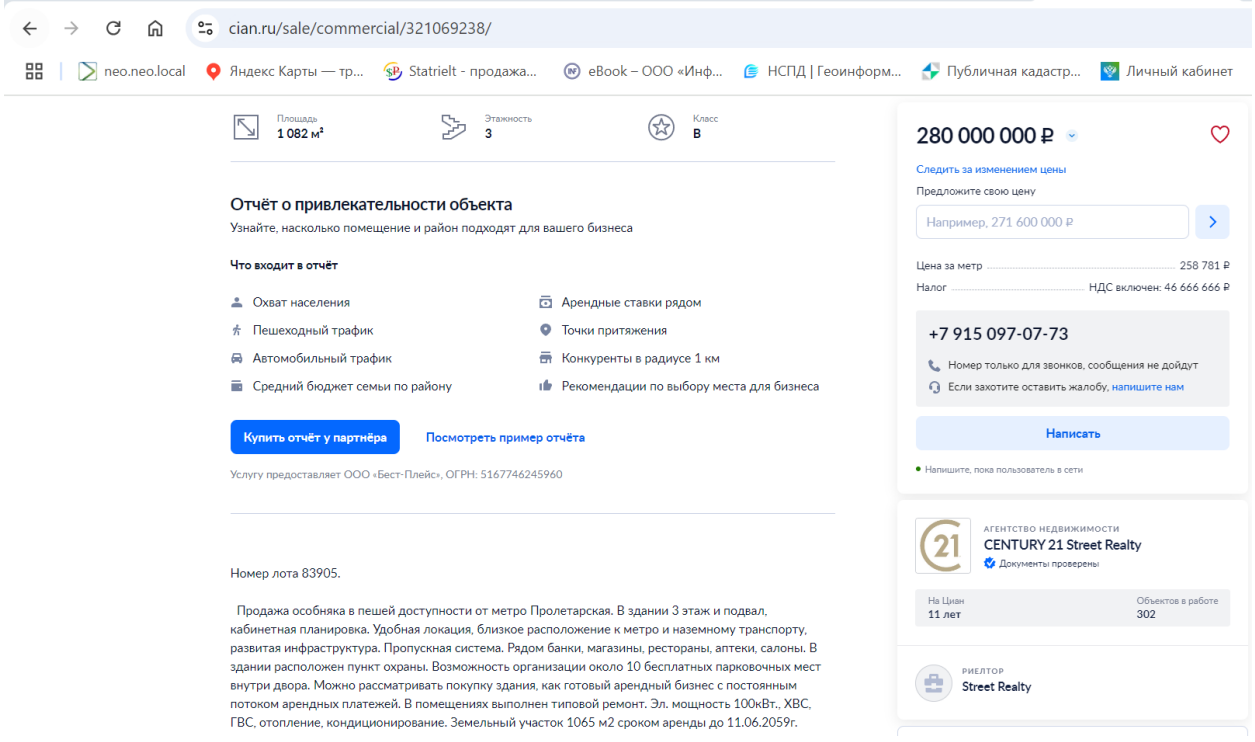
АО "НЭО Центр"

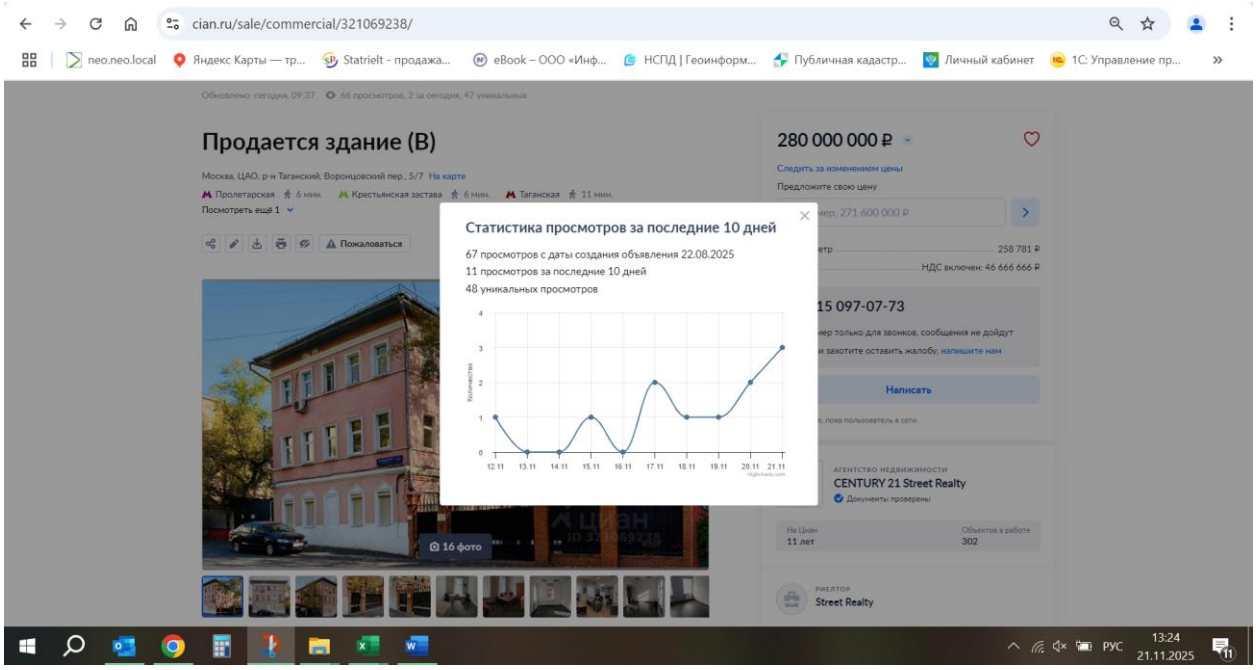
Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

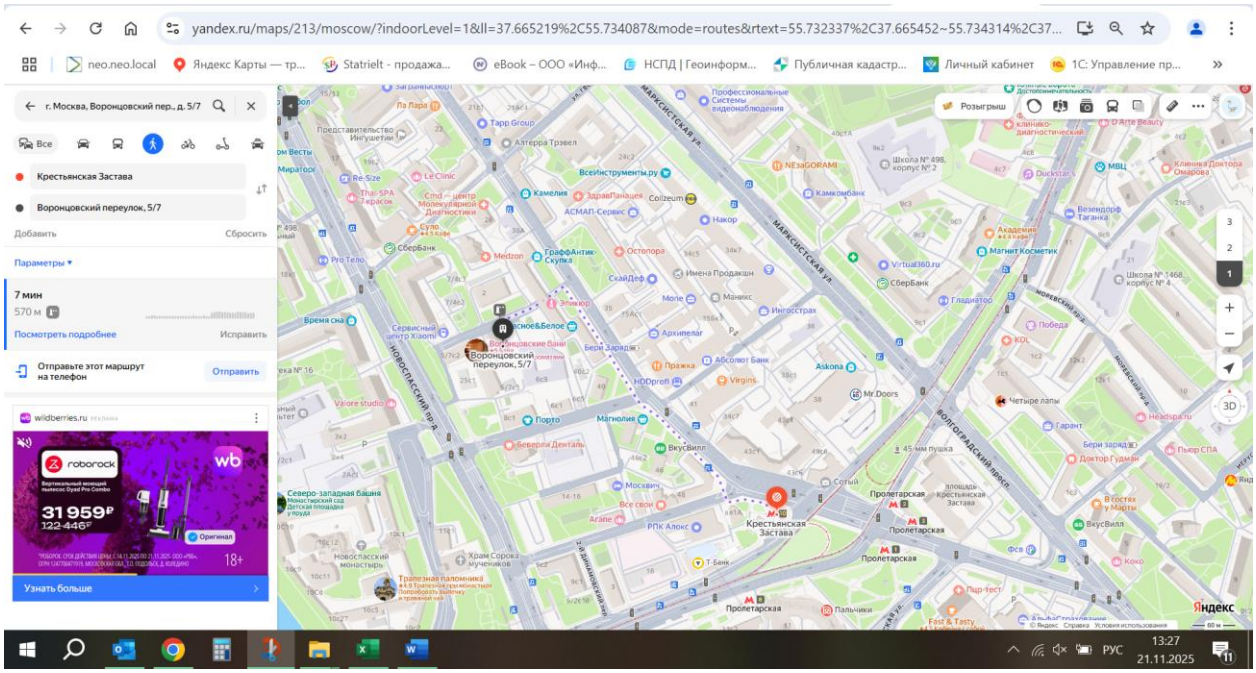
Аналог 1

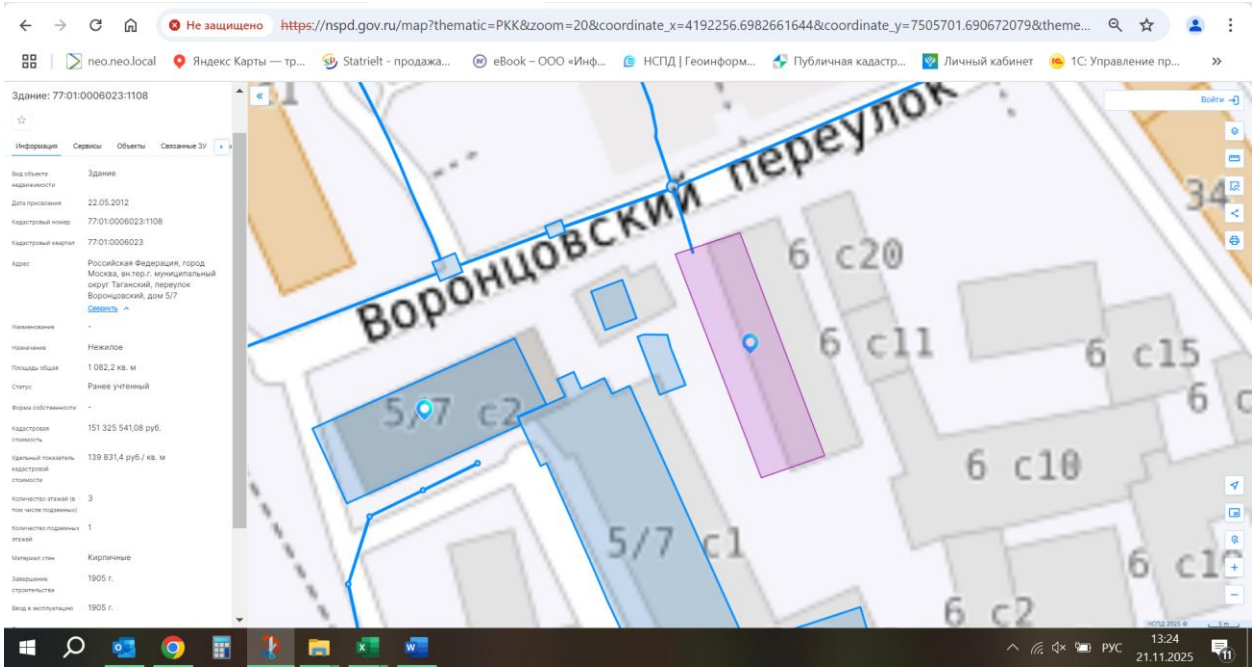
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/321069238/, т. +7 915 097-07-73

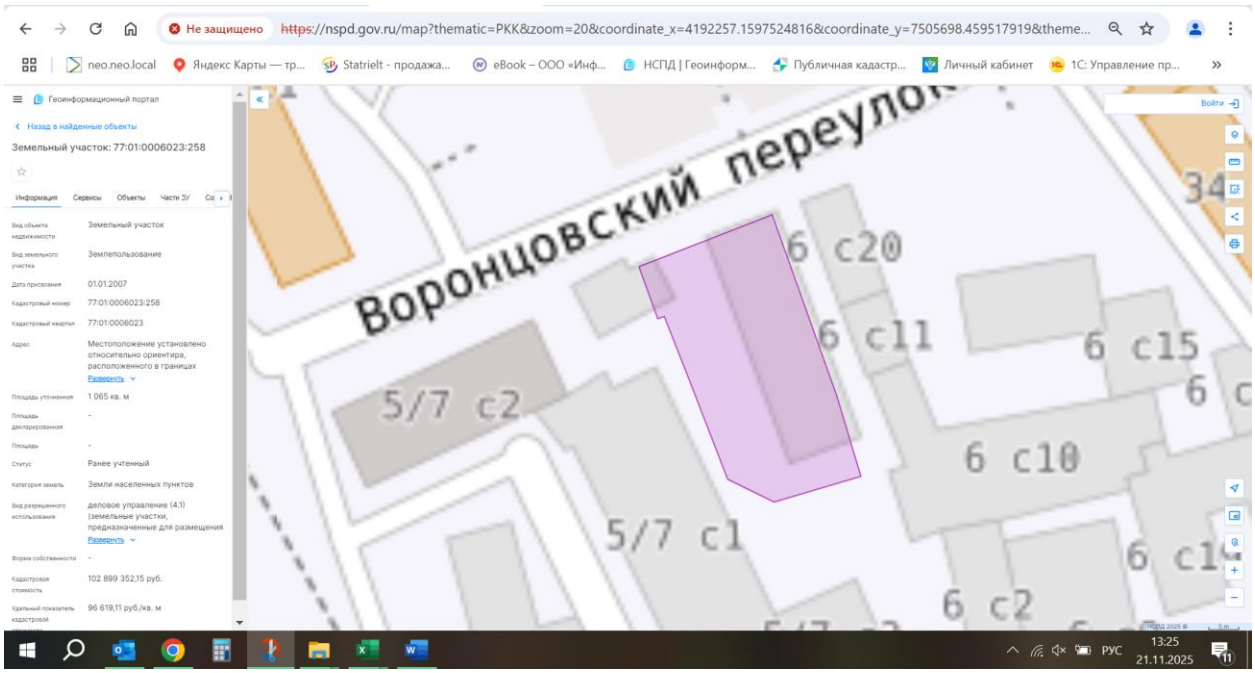


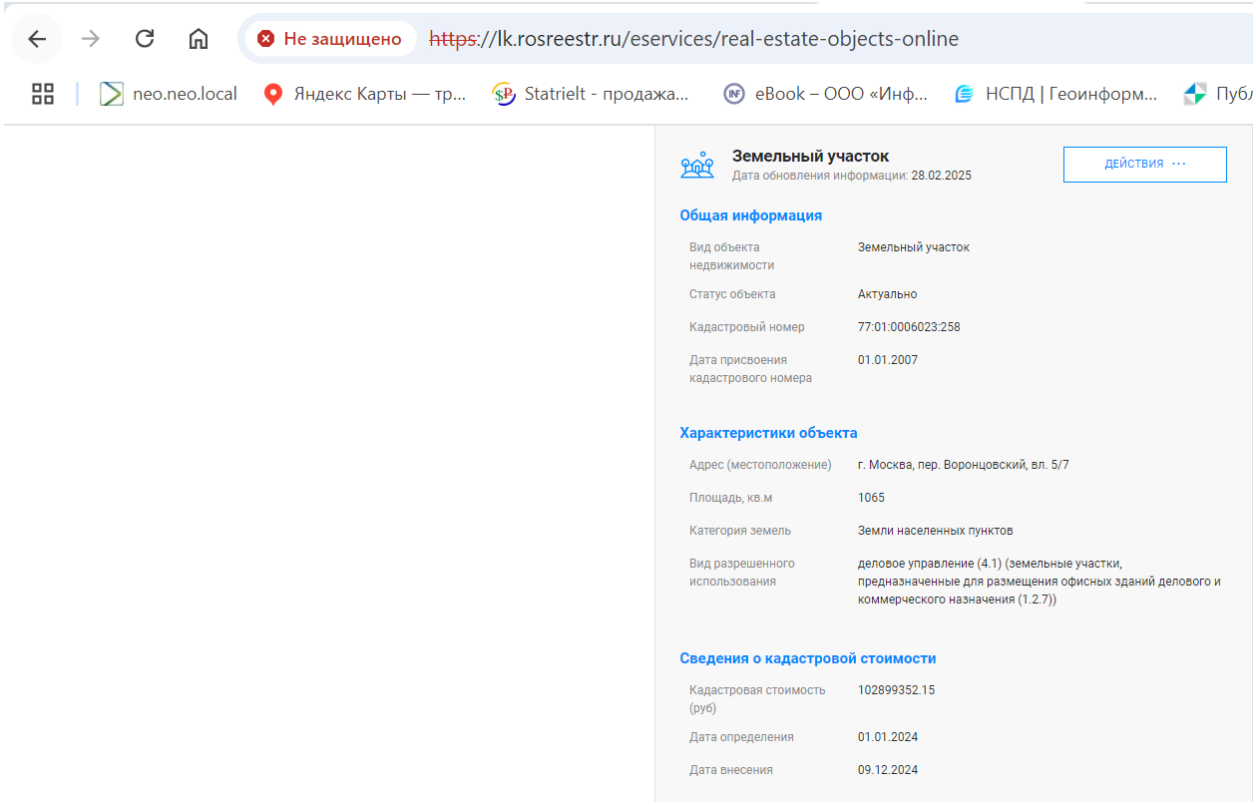


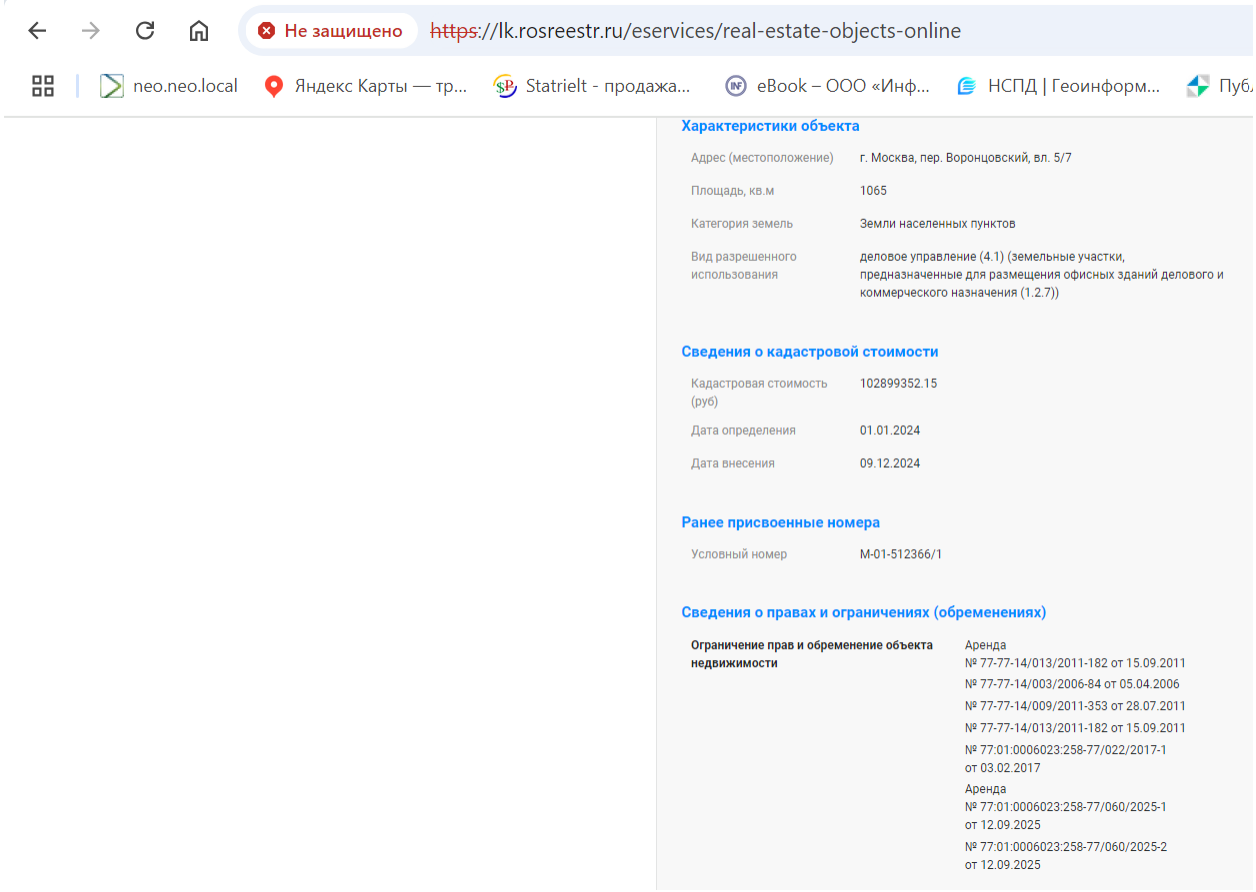

cian.ru/sale/commercial/321069238/
Продается здание (В)
280 000 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
67 просмотров с даты создания объявления 22.08.2025
11 просмотров за последние 10 дней
48 уникальных просмотров
Написать
CENTURY 21 Street Realty
Street Realty
13:24
21.11.2025


yandex.ru/maps/213/moscow/?indoorLevel=1&ll=37.665219%2C55.734087&mode=routes&rtext=55.732337%2C37.665452~55.734314%2C37...
г. Москва, Воронцовский пер., д. 5/7
Крестьянская Застава
Воронцовский переулок, 5/7
7 мин
570 м
Отправить
Воронцовский переулок, 5/7
Крестьянская Застава
Пролетарская
13:27
21.11.2025

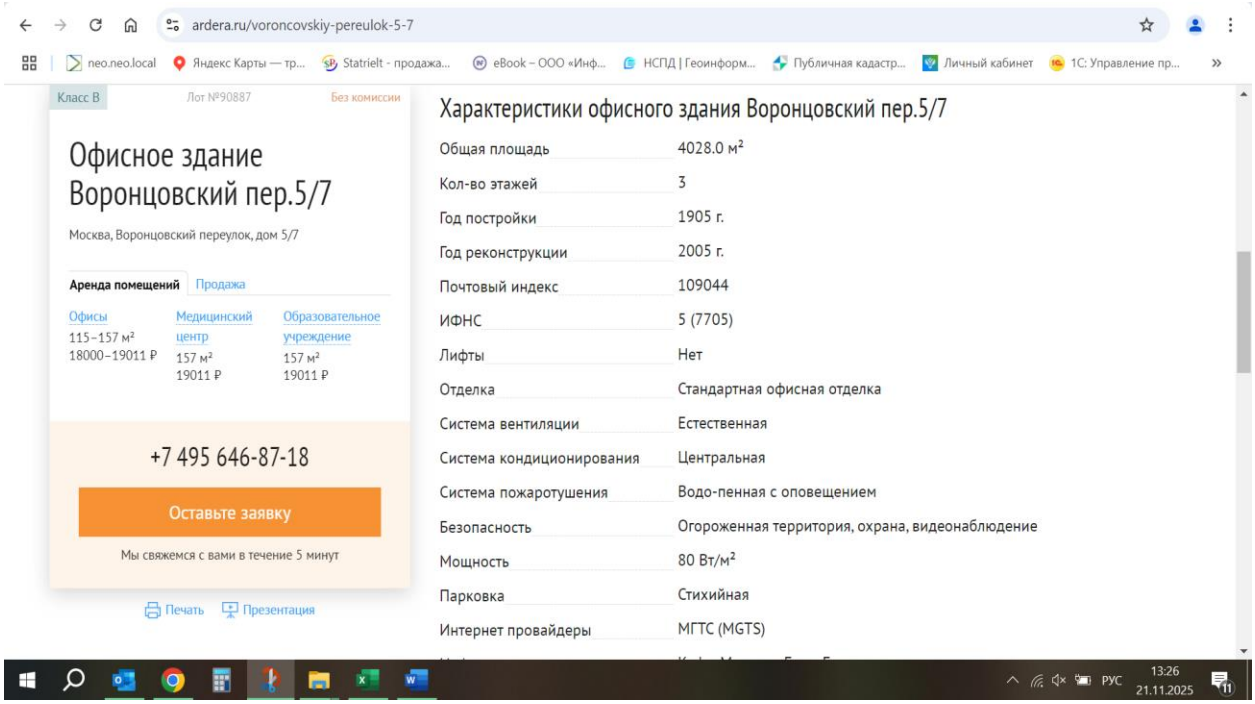

Не защищено
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4192256.6982661644&coordinate_y=7505701.690672079&theme...
Здание: 77:01:0006023:1108
Воронцовский переулок
6 с20
6 с11
6 с15
6 с10
5/7 с2
5/7 с1
6 с2
13:24
21.11.2025


Не защищено
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4192257.1597524816&coordinate_y=7505698.459517919&theme...
Земельный участок: 77:01:0006023:258
Воронцовский переулок
6 с20
6 с11
6 с15
6 с10
5/7 с2
5/7 с1
6 с2
13:25
21.11.2025


Не защищено
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Земельный участок
Дата обновления информации: 28.02.2025
действия
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
77:01:0006023:258
Дата присвоения кадастрового номера
01.01.2007
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
г. Москва, пер. Воронцовский, вл. 5/7
Площадь, кв.м
1065
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7))
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
102899352.15
Дата определения
01.01.2024
Дата внесения
09.12.2024

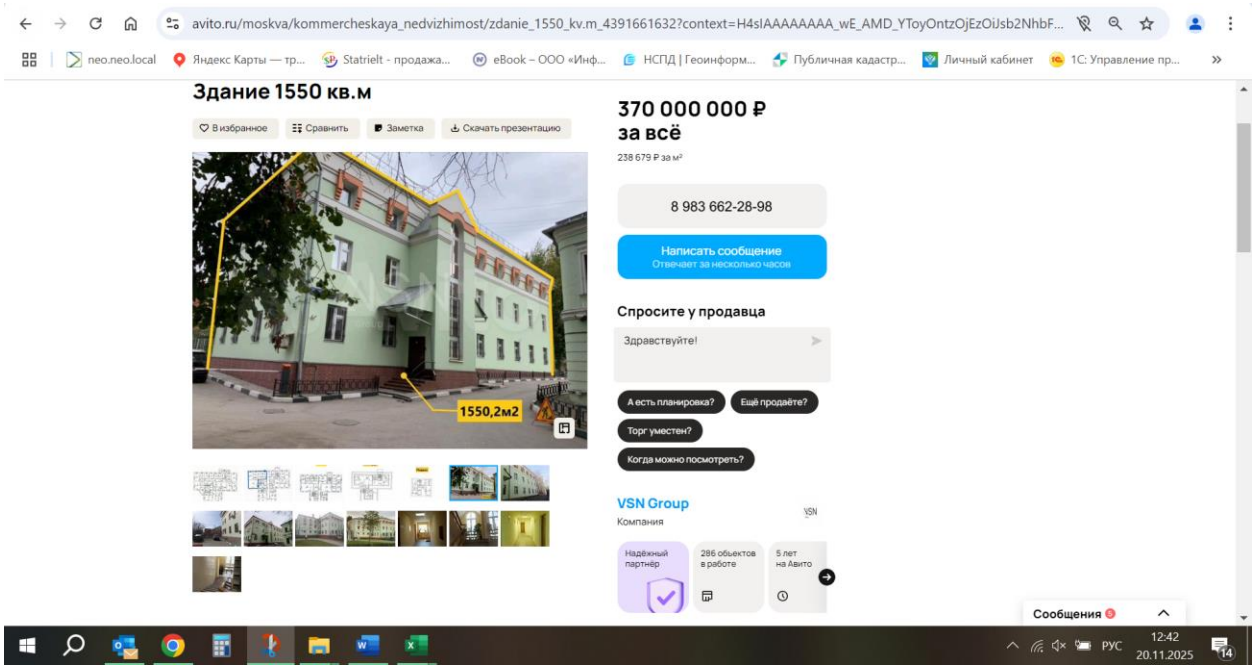

Не защищено
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
г. Москва, пер. Воронцовский, вл. 5/7
Площадь, кв.м
1065
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7))
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
102899352.15
Дата определения
01.01.2024
Дата внесения
09.12.2024
Ранее присвоенные номера
Условный номер
М-01-512366/1
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Аренда
№ 77-77-14/013/2011-182 от 15.09.2011
№ 77-77-14/003/2006-84 от 05.04.2006
№ 77-77-14/009/2011-353 от 28.07.2011
№ 77-77-14/013/2011-182 от 15.09.2011
№ 77:01:0006023:258-77/022/2017-1 от 03.02.2017
Аренда
№ 77:01:0006023:258-77/060/2025-1 от 12.09.2025
№ 77:01:0006023:258-77/060/2025-2 от 12.09.2025

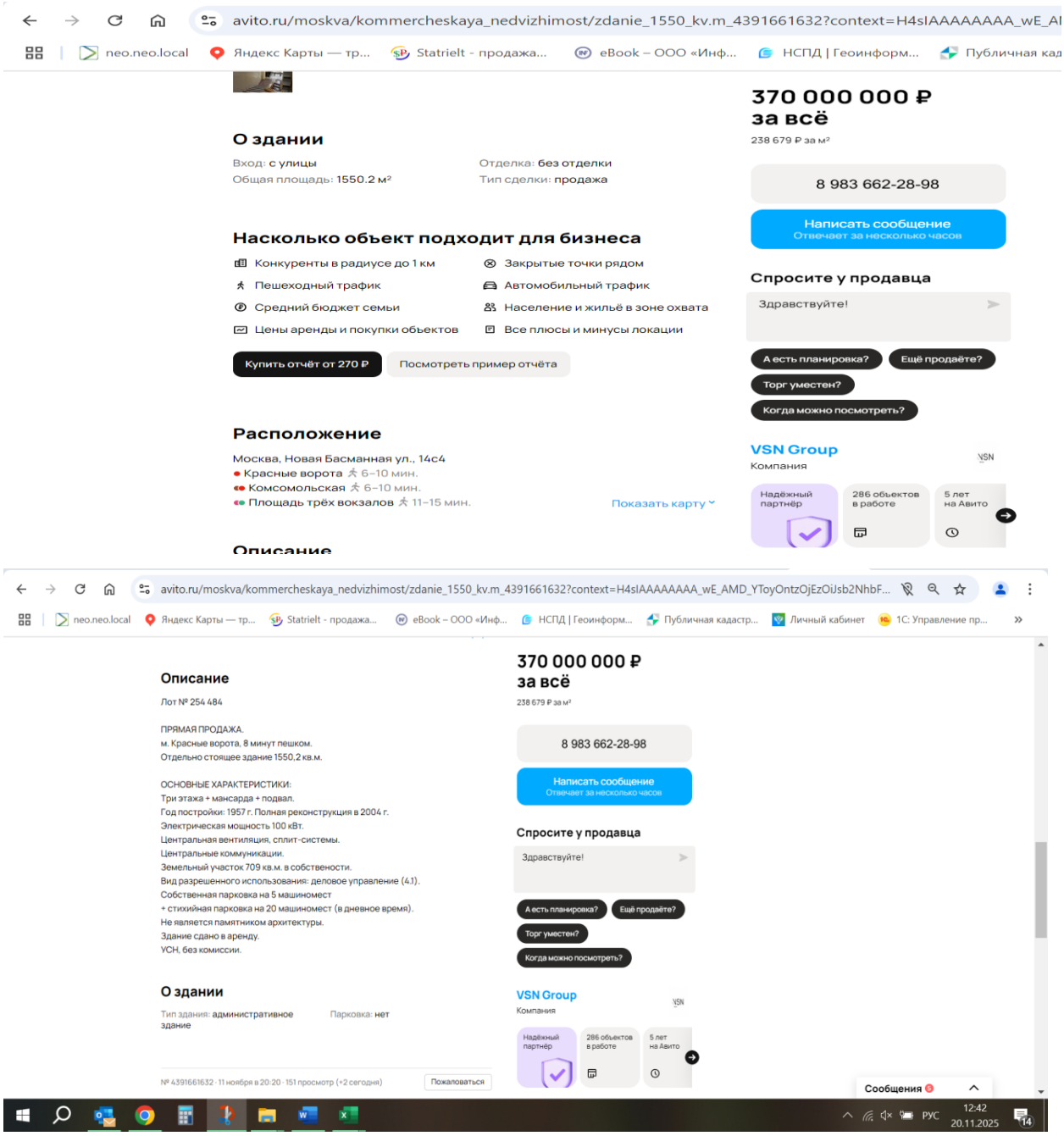
Дополнительный источник (https://ardera.ru/voroncovskiy-pereulok-5-7)



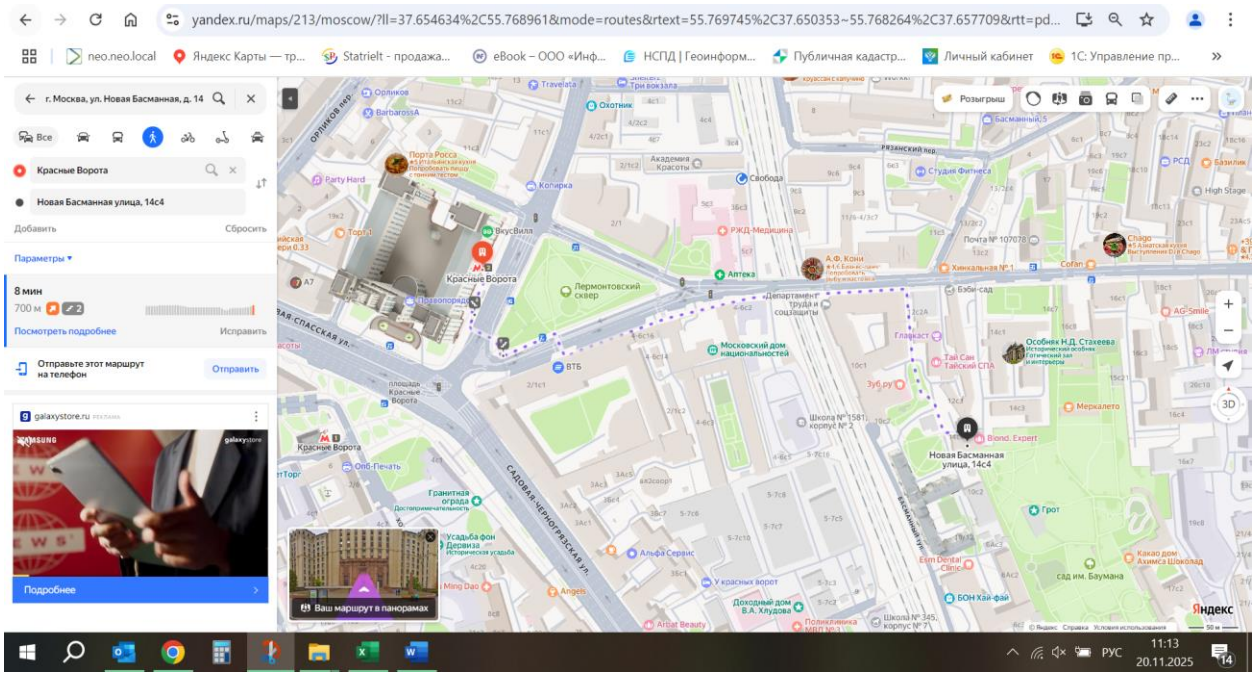
Аналог 2

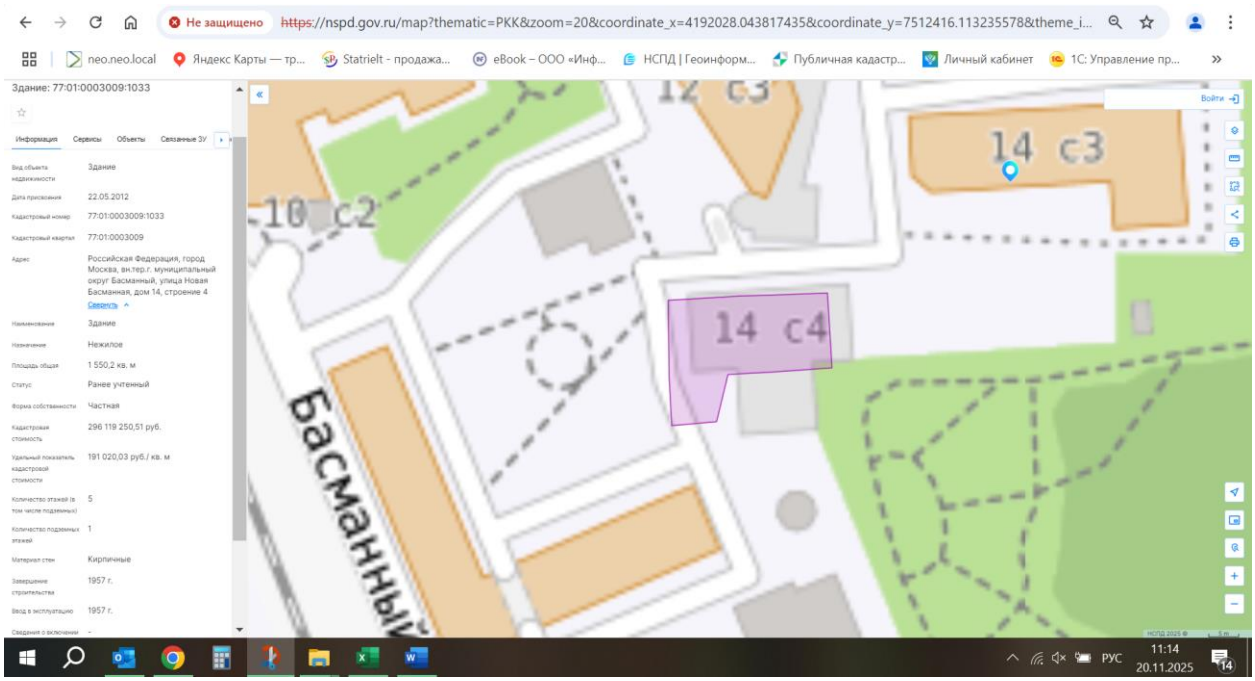
Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1550_kv.m_4391661632?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4QmhtSjRuZGR1dWRtQTZzIjt9Qz2W1D8AAAA, т. +7 983 662-28-98

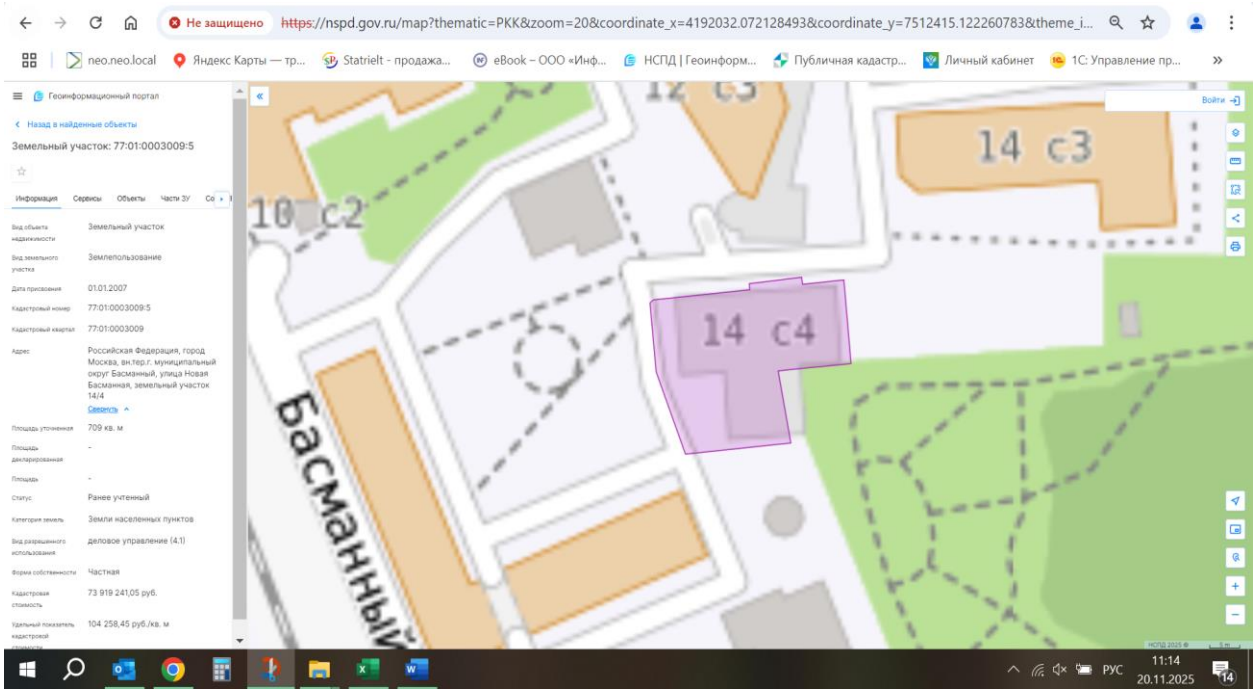


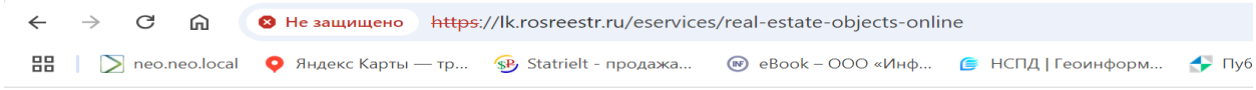

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1550_kv.m_4391661632?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AI
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кад
370 000 000 ₽
за всё
238 679 ₽ за м²
О здании
Вход: с улицы
Общая площадь: 1550.2 м²
Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа
Насколько объект подходит для бизнеса
Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации
Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта
Расположение
Москва, Новая Басманная ул., 14с4
Красные ворота 6–10 мин.
Комсомольская 6–10 мин.
Площадь трёх вокзалов 11–15 мин.
Показать карту
Описание
8 983 662-28-98
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
VSN Group
Компания
Надёжный партнёр
286 объектов в работе
5 лет на Авито

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1550_kv.m_4391661632?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbF...
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кадастр...
Личный кабинет
1С: Управление пр...
Описание
Лот № 254 484
ПРЯМАЯ ПРОДАЖА.
м. Красные ворота, 8 минут пешком.
Отдельно стоящее здание 1550,2 кв.м.
ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:
Три этажа + мансарда + подвал.
Год постройки: 1957 г. Полная реконструкция в 2004 г.
Электрическая мощность 100 кВт.
Центральная вентиляция, сплит-системы.
Центральные коммуникации.
Земельный участок 709 кв.м. в собственности.
Вид разрешенного использования: деловое управление (4.1).
Собственная парковка на 5 машиномест
+ стихийная парковка на 20 машиномест (в дневное время).
Не является памятником архитектуры.
Здание сдано в аренду.
УСН, без комиссии.
О здании
Тип здания: административное здание
Парковка: нет
№ 4391661632 · 11 ноября в 20:20 · 151 просмотр (+2 сегодня)
Пожаловаться
370 000 000 ₽
за всё
238 679 ₽ за м²
8 983 662-28-98
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
VSN Group
Компания
Надёжный партнёр
286 объектов в работе
5 лет на Авито
Сообщения
РУС
12:42
20.11.2025


yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.654634%2C55.768961&mode=routes&rtext=55.769745%2C37.650353~55.768264%2C37.657709&rtt=pd...
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14
Красные Ворота
Новая Басманная улица, 14с4
8 мин
700 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Подробнее
Ваш маршрут в панорамах
Новая Басманная улица, 14с4
Яндекс
11:13
20.11.2025


Не защищено
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4192028.043817435&coordinate_y=7512416.113235578&theme_i...
Здание: 77:01:0003009:1033
14 с3
14 с4
10 с2
Басманный
11:14
20.11.2025





Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 02.07.2025

действия

Общая информация

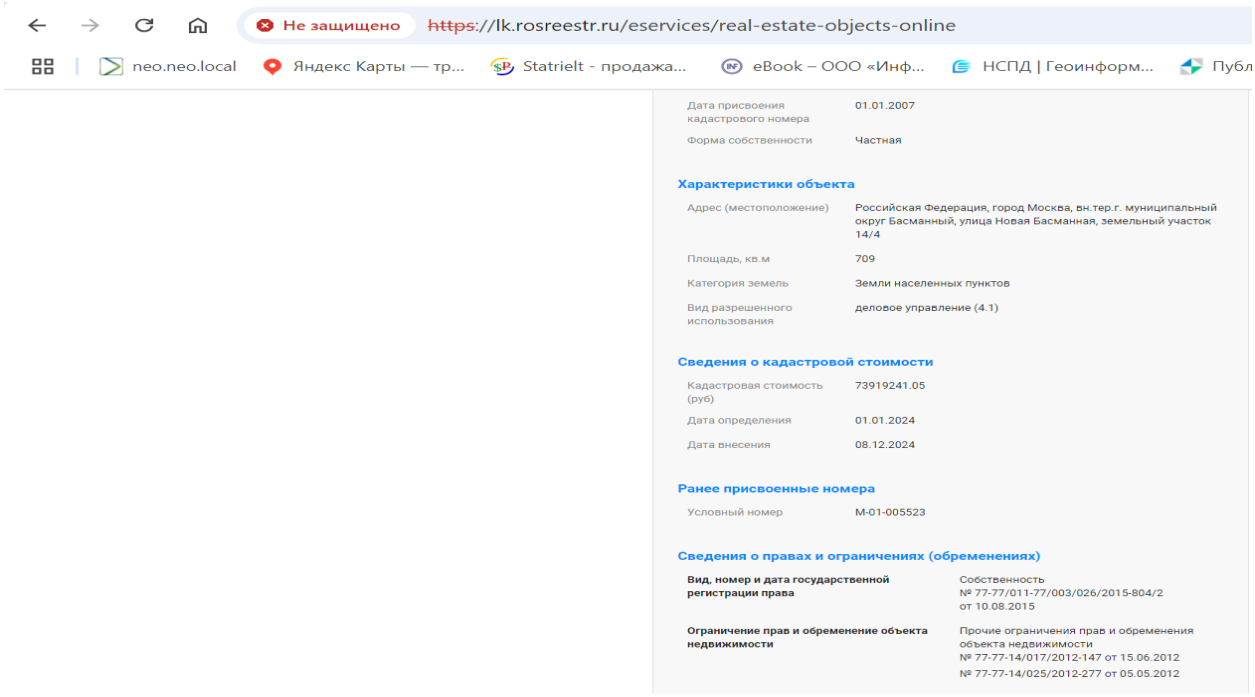
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0003009:5
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

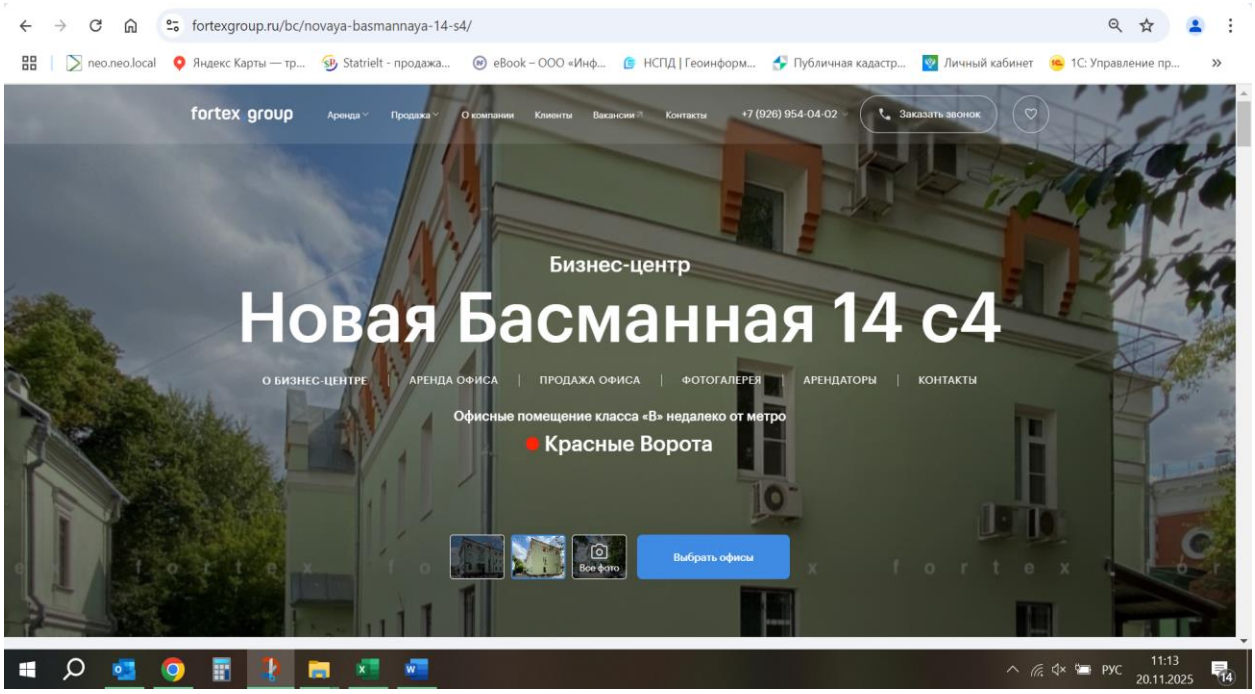
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новая Басманная, земельный участок 14/4
Площадь, кв.м	709
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	деловое управление (4.1)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	73919241.05
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	08.12.2024

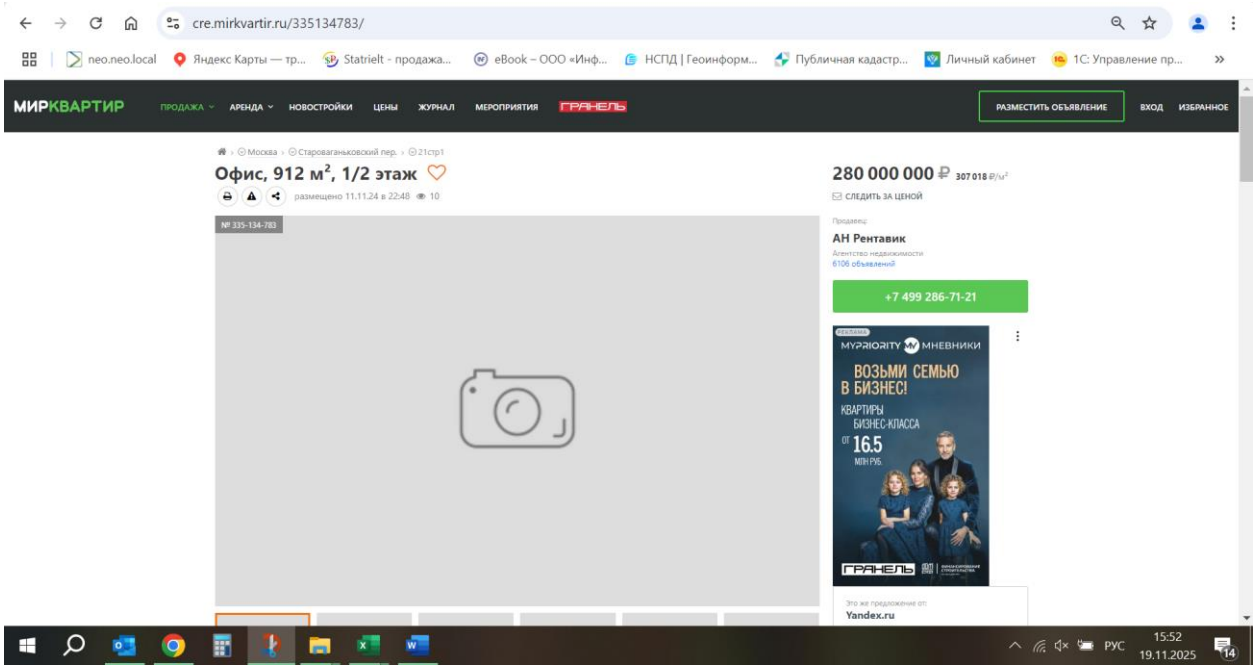


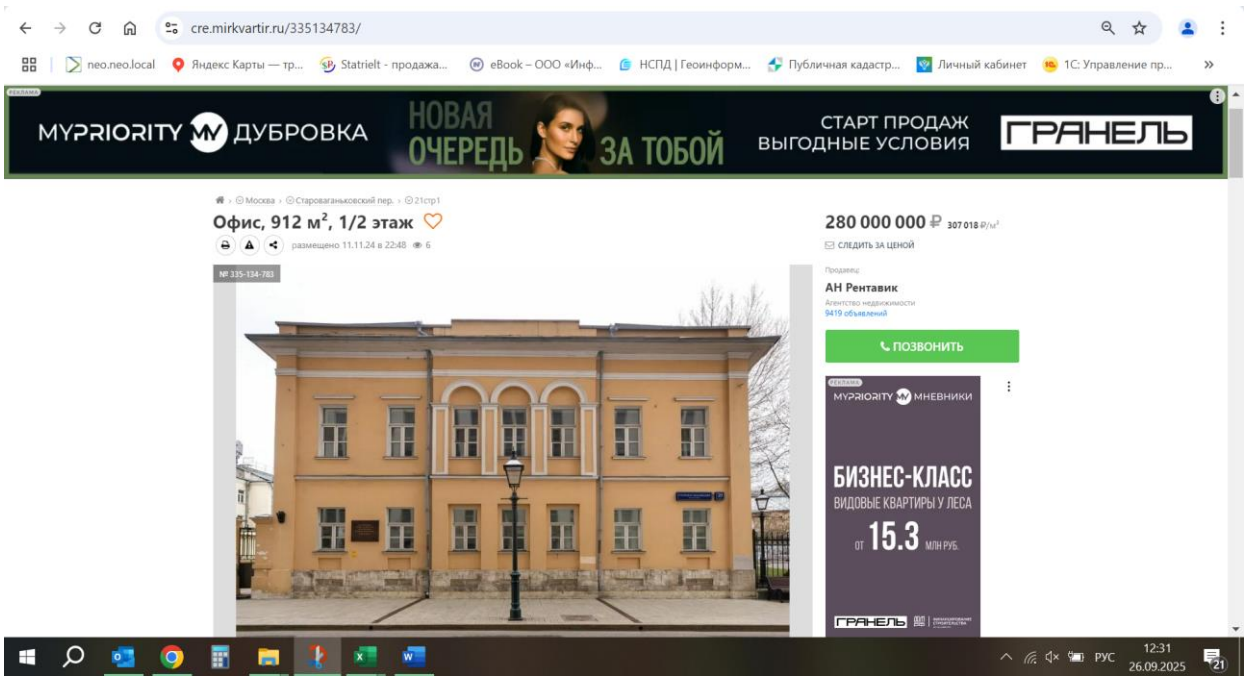
Дополнительный источник (https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-14-s4/)

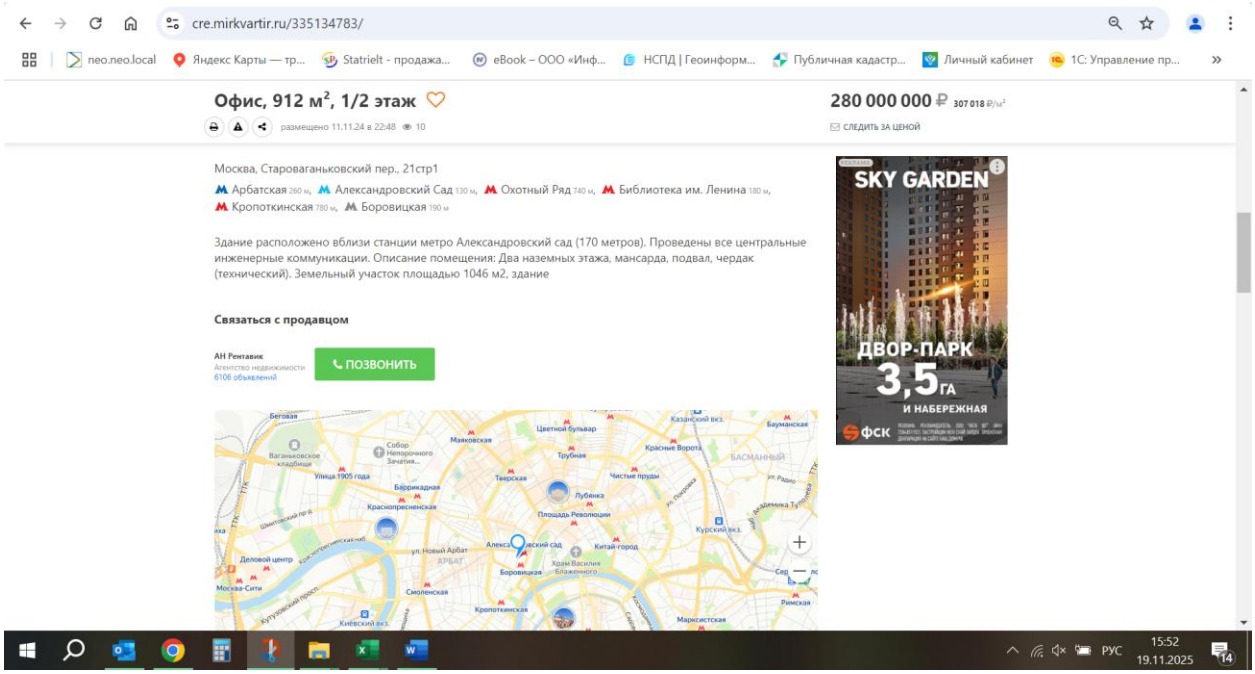


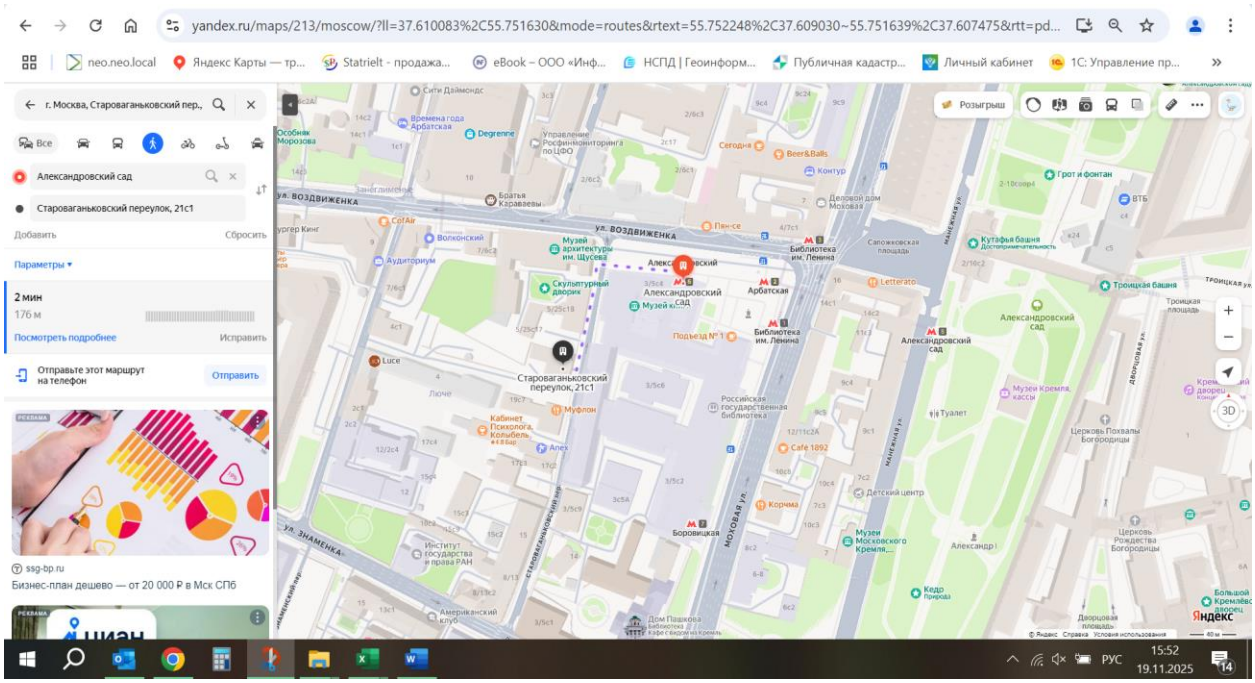
Аналог 3

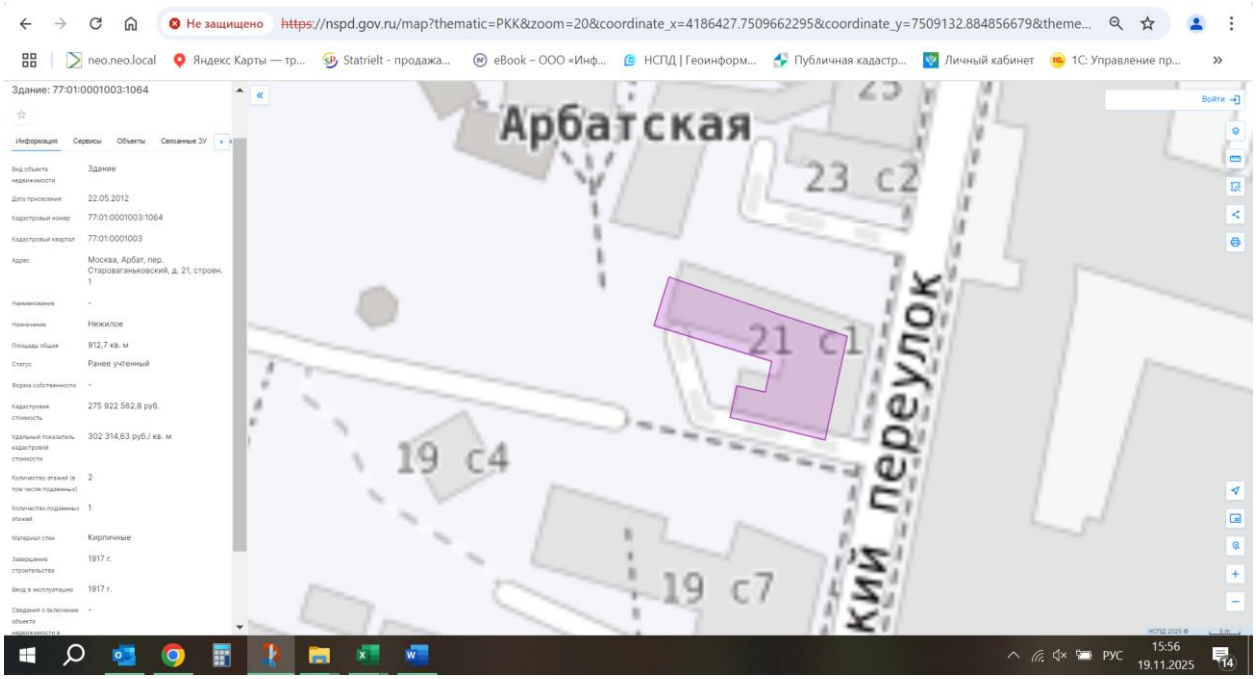
Информационный портал "Мир квартир", https://cre.mirkvartir.ru/335134783/, т. +7 499 286-71-21

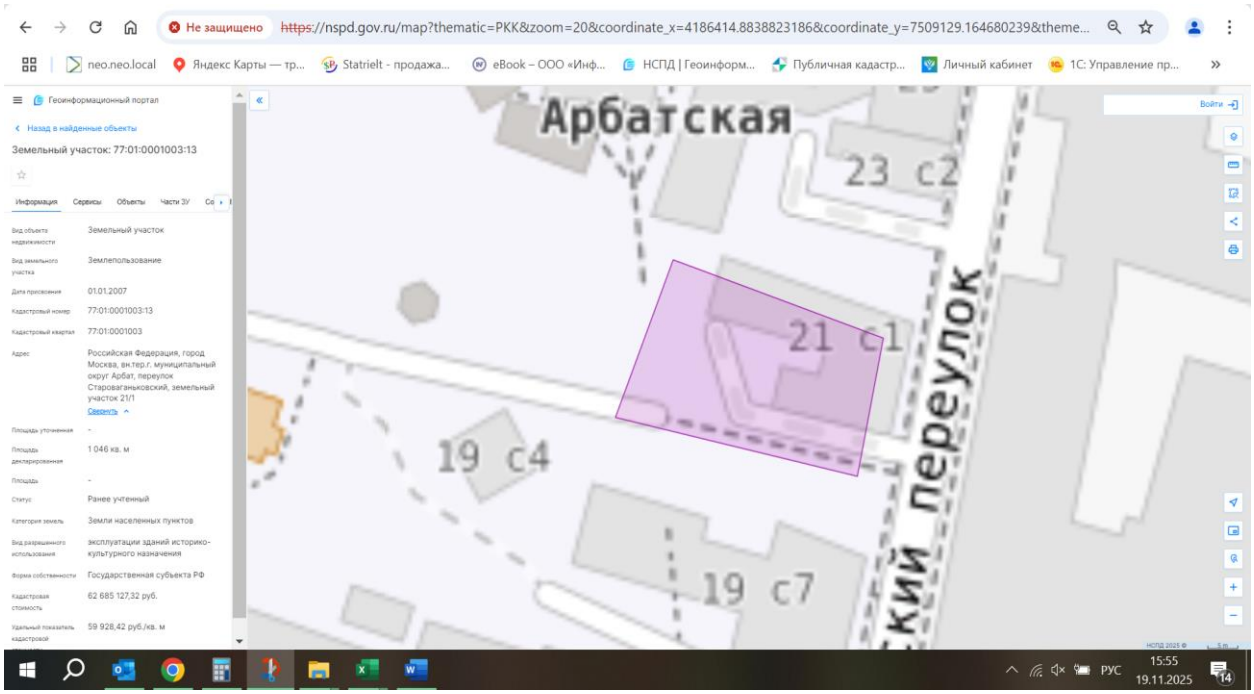


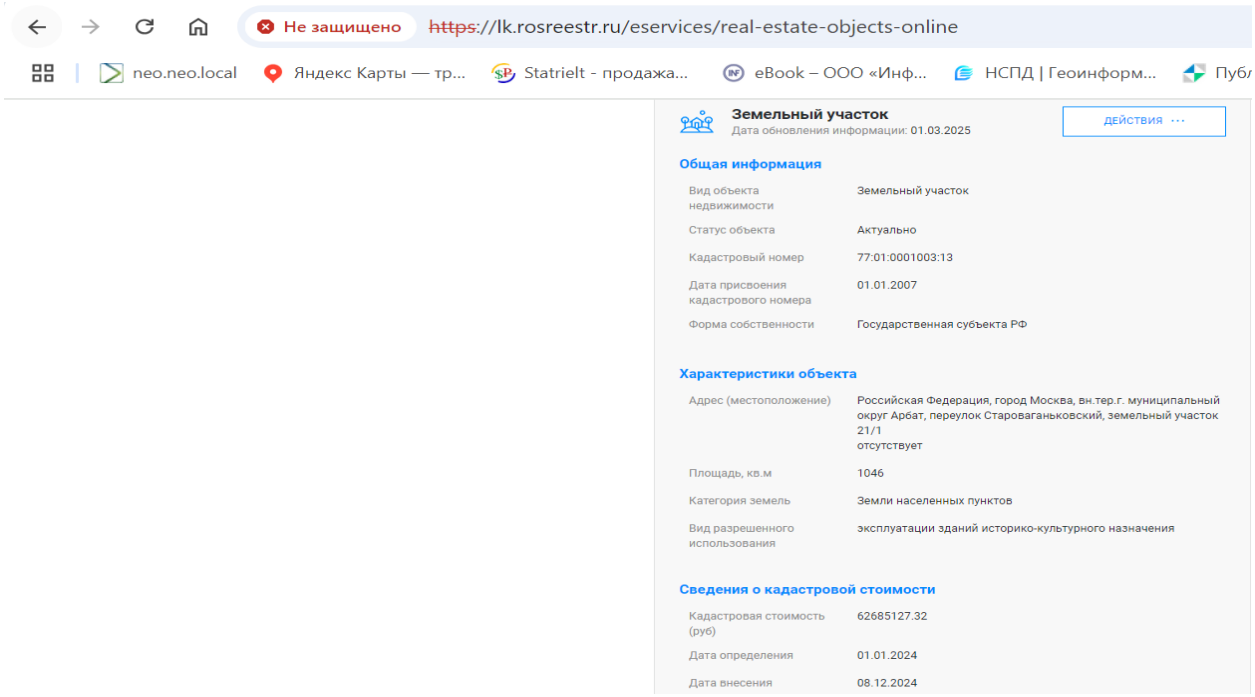


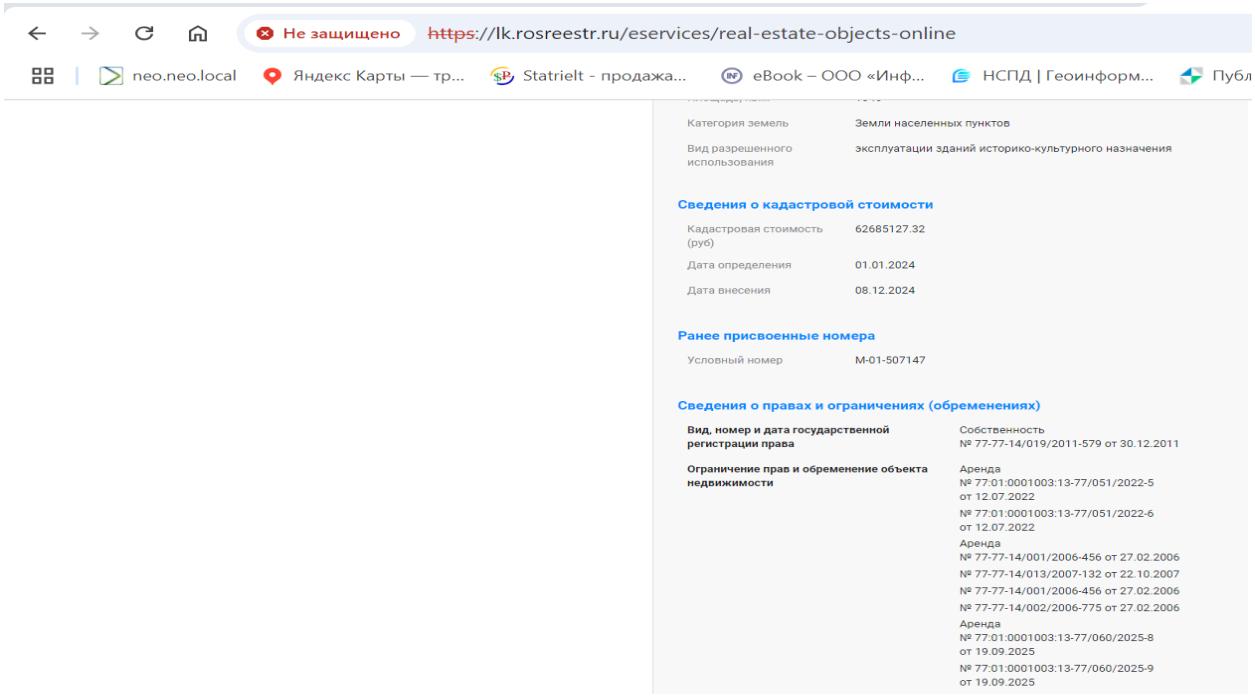

cre.mirkvartir.ru/335134783/
Офис, 912 м², 1/2 этаж
280 000 000 ₽
Москва, Староваганьковский пер., 21стр1
Здание расположено вблизи станции метро Александровский сад (170 метров). Проведены все центральные инженерные коммуникации. Описание помещения: Два наземных этажа, мансарда, подвал, чердак (технический). Земельный участок площадью 1046 м2, здание
Связаться с продавцом
ПОЗВОНИТЬ
SKY GARDEN
ДВОР-ПАРК
3,5 ГА
И НАБЕРЕЖНАЯ
ФСК


yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.610083%2C55.751630&mode=routes&rtext=55.752248%2C37.609030~55.751639%2C37.607475&rtt=pd...
г. Москва, Староваганьковский пер.,
Александровский сад
Староваганьковский переулок, 21с1
2 мин
176 м
Посмотреть подробнее
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
ssg-bp.ru
Бизнес-план дешево — от 20 000 ₽ в Мск СПб
ул. ВОЗДВИЖЕНКА
Староваганьковский переулок, 21с1
Александровский сад
Арбатская
Библиотека им. Ленина
Боровицкая
ул. ЗНАМЕНКА
Яндекс

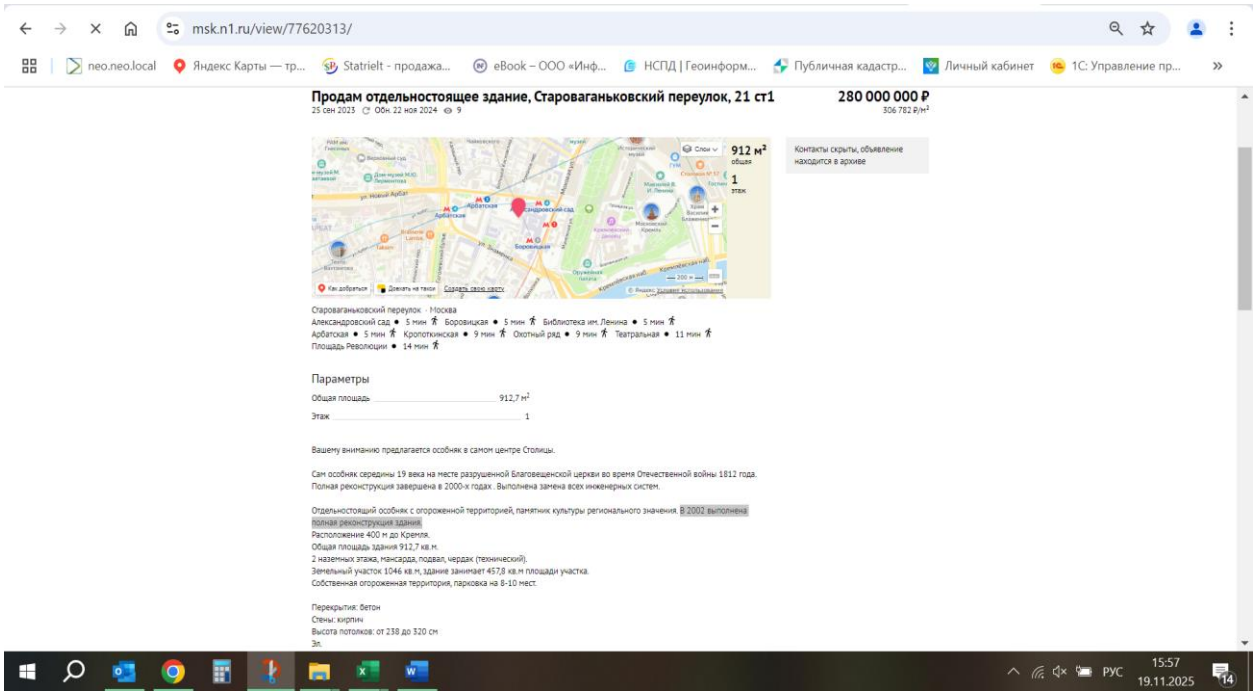

Не защищено
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4186427.7509662295&coordinate_y=7509132.884856679&theme...
Здание: 77:01:0001003:1064
Арбатская
23 с2
21 с1
19 с4
19 с7
кий переулок
Войти
РУС
15:56
19.11.2025


Не защищено
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4186414.8838823186&coordinate_y=7509129.164680239&theme...
Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Земельный участок: 77:01:0001003:13
Арбатская
23 с2
21 с1
19 с4
19 с7
кий переулок
Войти
РУС
15:55
19.11.2025

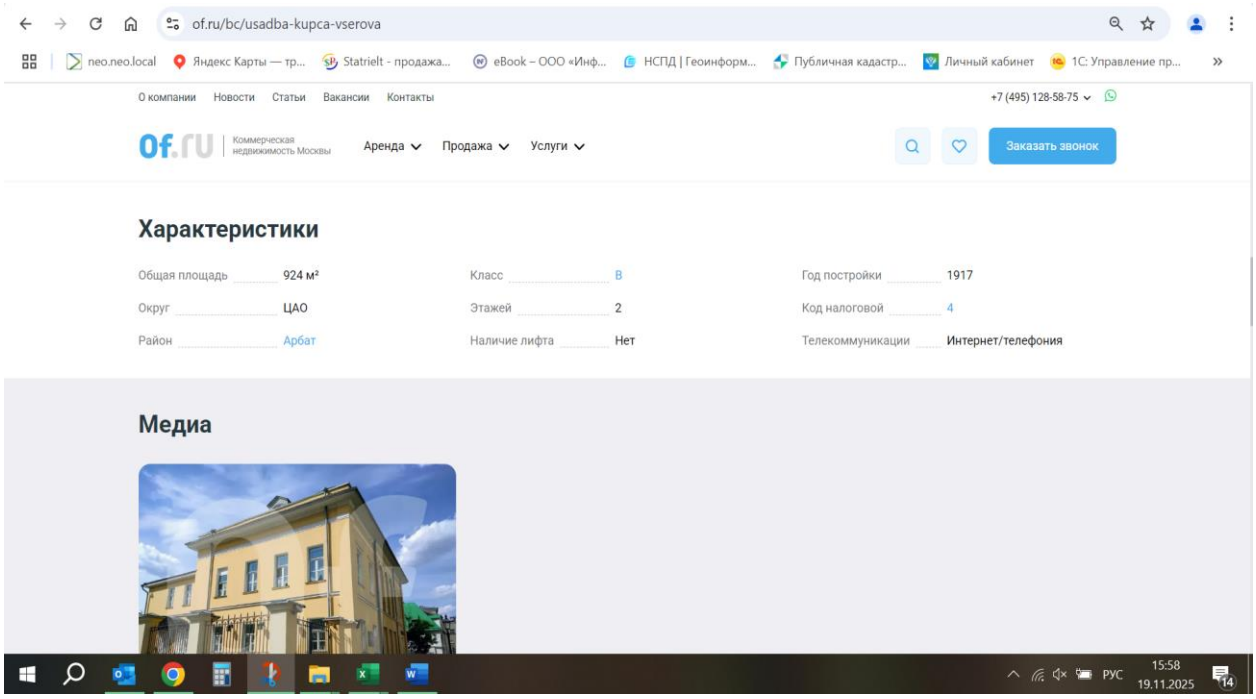

Не защищено
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Земельный участок
Дата обновления информации: 01.03.2025
ДЕЙСТВИЯ
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
77:01:0001003:13
Дата присвоения кадастрового номера
01.01.2007
Форма собственности
Государственная субъекта РФ
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, переулок Староваганьковский, земельный участок 21/1
отсутствует
Площадь, кв.м
1046
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
эксплуатации зданий историко-культурного назначения
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
62685127.32
Дата определения
01.01.2024
Дата внесения
08.12.2024


Не защищено
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
эксплуатации зданий историко-культурного назначения
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
62685127.32
Дата определения
01.01.2024
Дата внесения
08.12.2024
Ранее присвоенные номера
Условный номер
М-01-507147
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права
Собственность
№ 77-77-14/019/2011-579 от 30.12.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Аренда
№ 77:01:0001003:13-77/051/2022-5 от 12.07.2022
№ 77:01:0001003:13-77/051/2022-6 от 12.07.2022
Аренда
№ 77-77-14/001/2006-456 от 27.02.2006
№ 77-77-14/013/2007-132 от 22.10.2007
№ 77-77-14/001/2006-456 от 27.02.2006
№ 77-77-14/002/2006-775 от 27.02.2006
Аренда
№ 77:01:0001003:13-77/060/2025-8 от 19.09.2025
№ 77:01:0001003:13-77/060/2025-9 от 19.09.2025

Дополнительный источник (https://msk.n1.ru/view/77620313/)



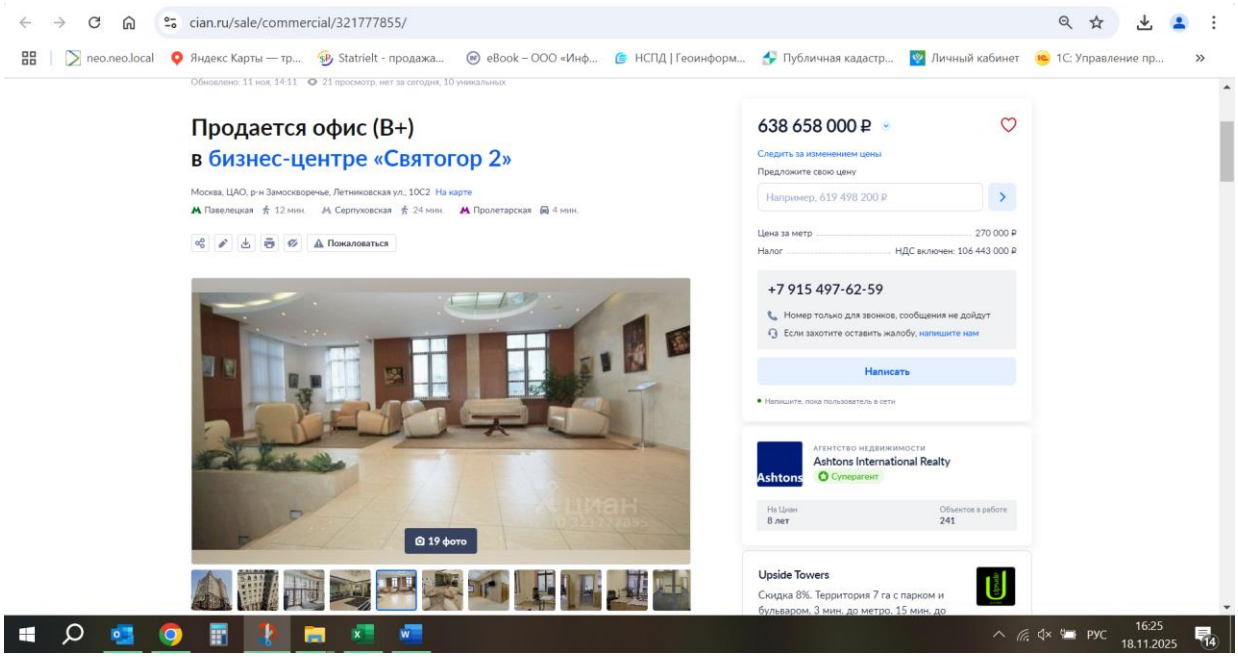
Дополнительный источник (https://of.ru/bc/usadba-kupca-vserova)

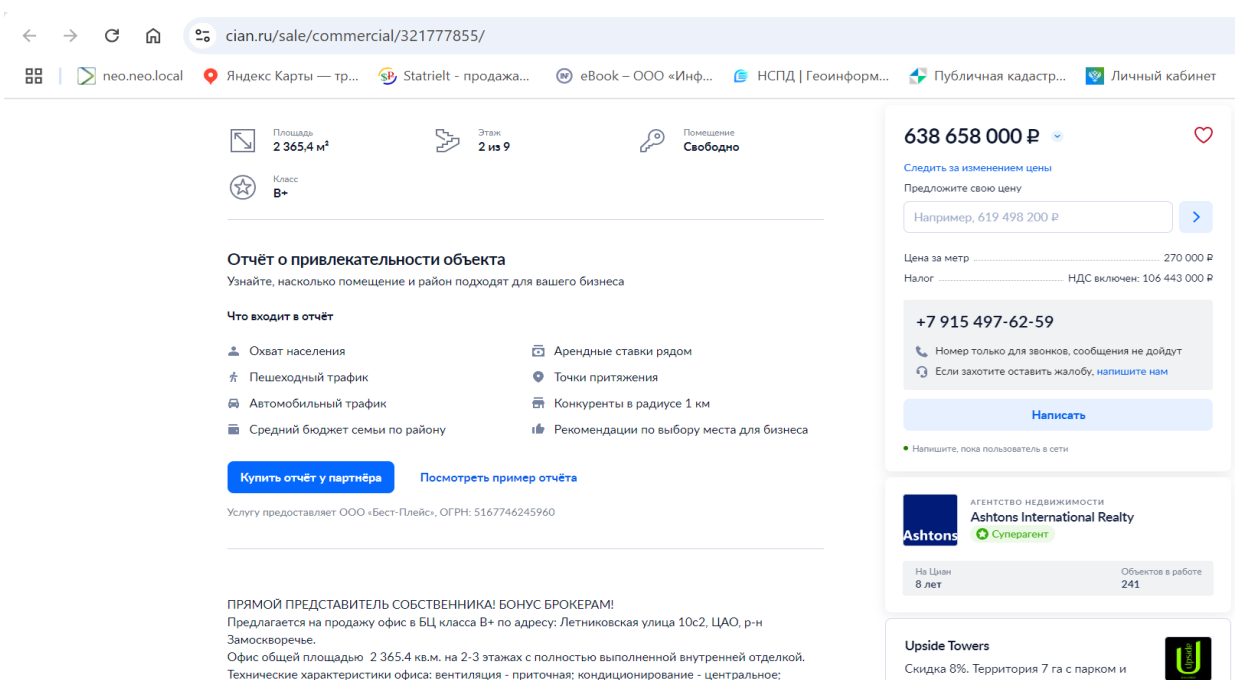


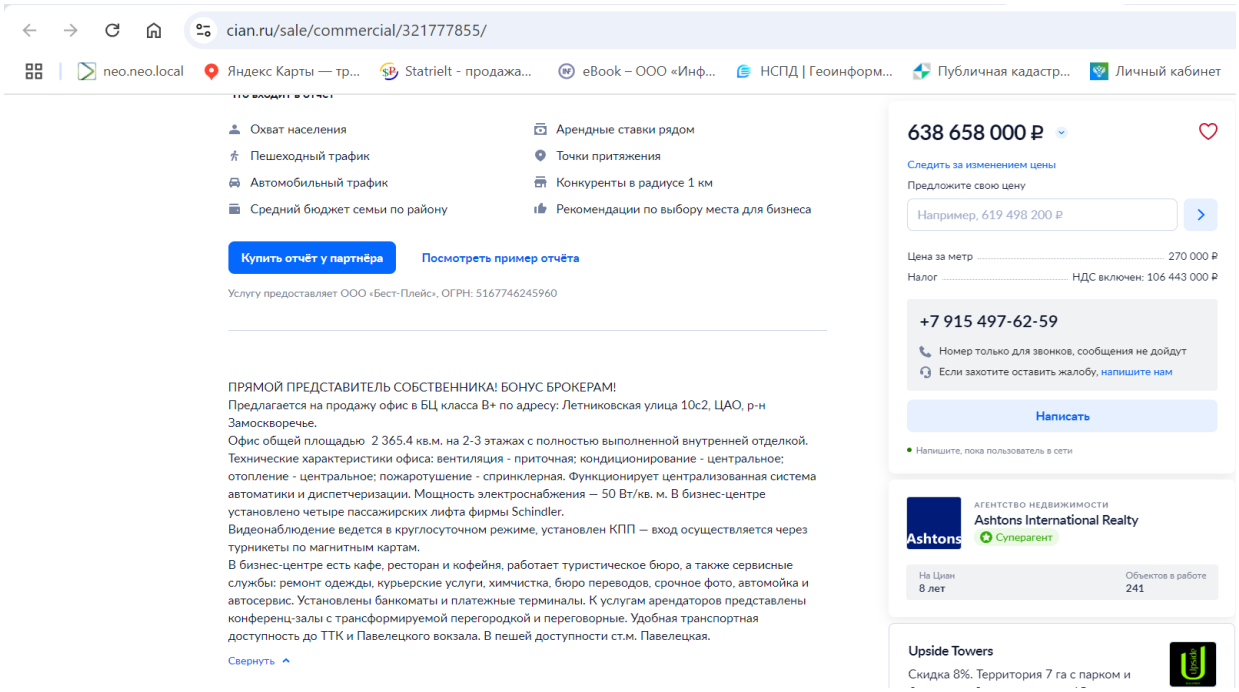
Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемых нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

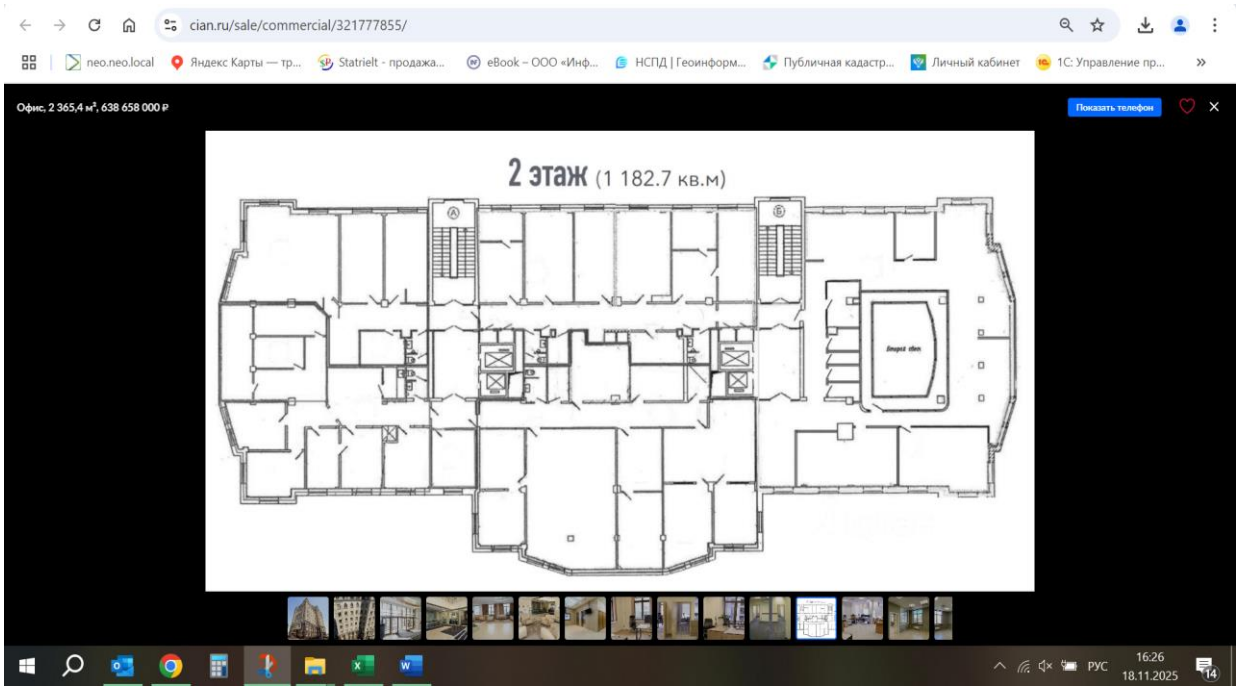
Аналог 1

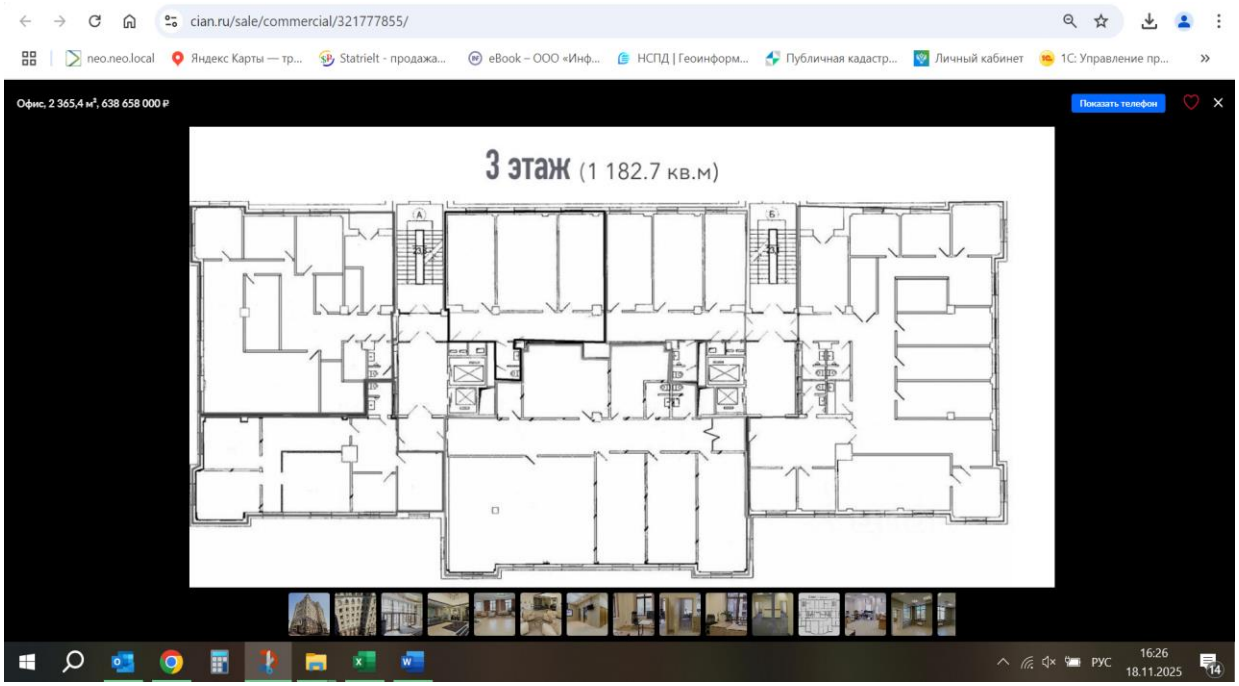
Информационный портал "Циан", hhttps://www.cian.ru/sale/commercial/321777855/, т. +7 915 497-62-59

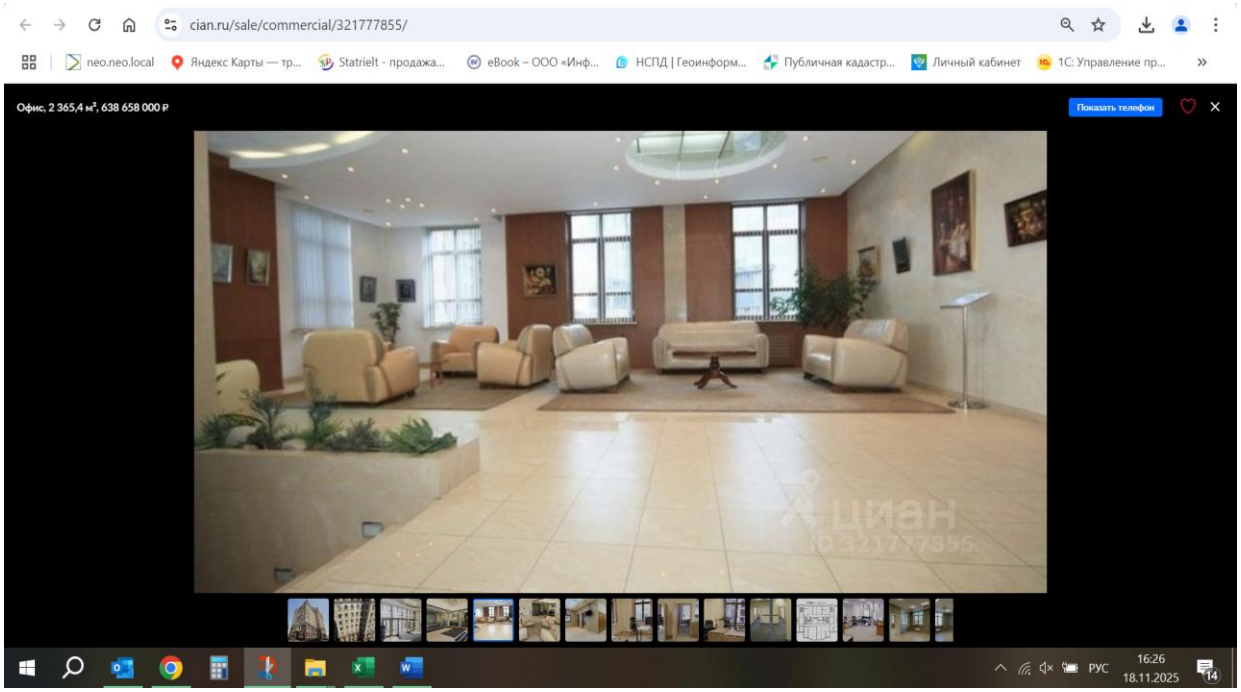


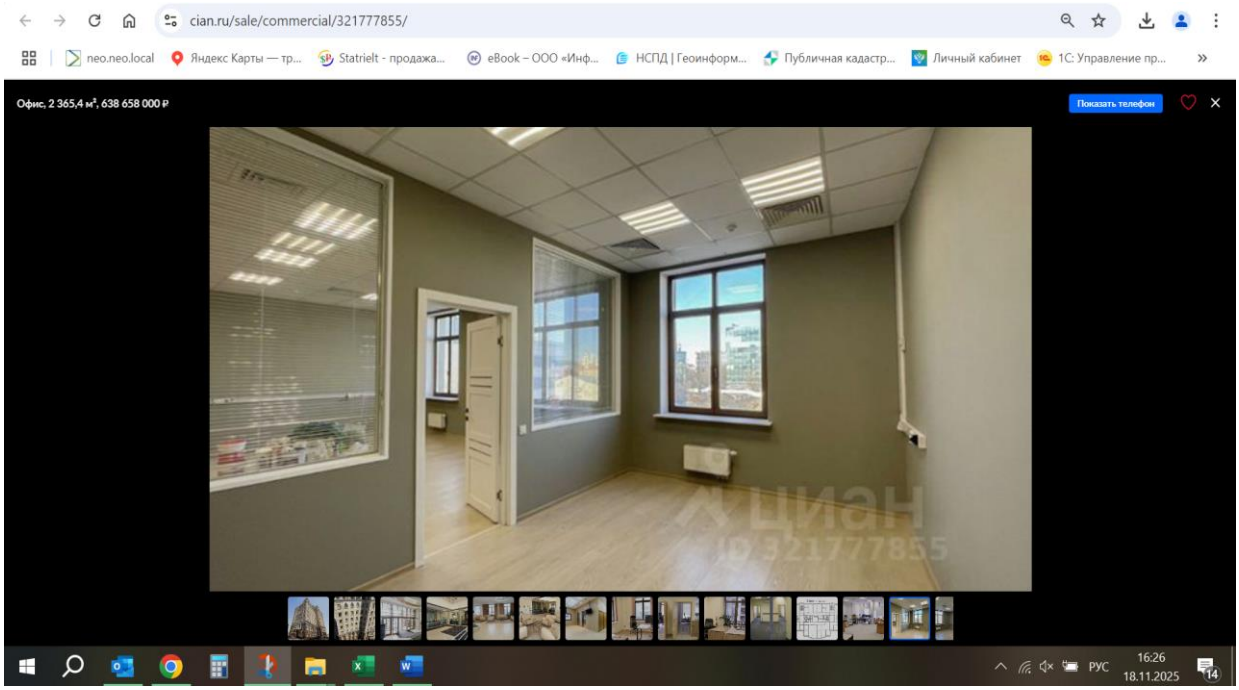


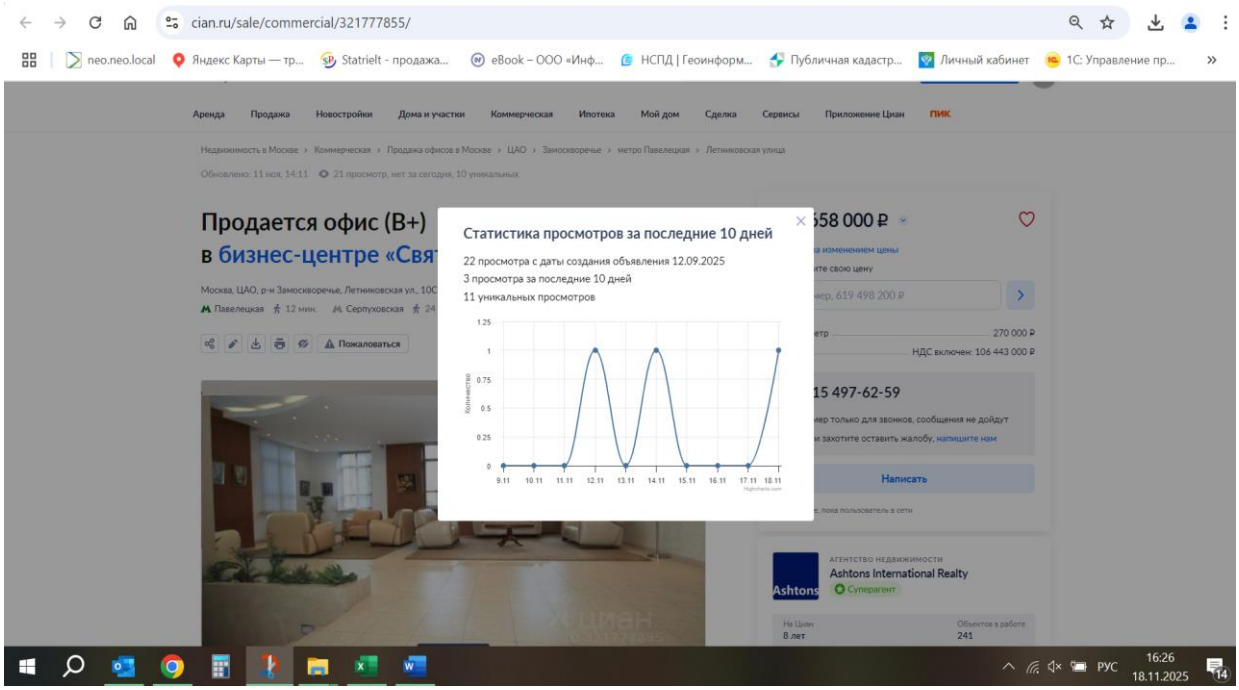

cian.ru/sale/commercial/321777855/
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кадастр...
Личный кабинет
Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
ПРЯМОЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКА! БОНУС БРОКЕРАМ!
Предлагается на продажу офис в БЦ класса В+ по адресу: Летниковская улица 10с2, ЦАО, р-н Замоскворечье.
Офис общей площадью 2 365.4 кв.м. на 2-3 этажах с полностью выполненной внутренней отделкой.
Технические характеристики офиса: вентиляция - приточная; кондиционирование - центральное; отопление - центральное; пожаротушение - спринклерная. Функционирует централизованная система автоматики и диспетчеризации. Мощность электроснабжения — 50 Вт/кв. м. В бизнес-центре установлено четыре пассажирских лифта фирмы Schindler.
Видеонаблюдение ведется в круглосуточном режиме, установлен КПП — вход осуществляется через турникеты по магнитным картам.
В бизнес-центре есть кафе, ресторан и кофейня, работает туристическое бюро, а также сервисные службы: ремонт одежды, курьерские услуги, химчистка, бюро переводов, срочное фото, автомойка и автосервис. Установлены банкоматы и платежные терминалы. К услугам арендаторов представлены конференц-залы с трансформируемой перегородкой и переговорные. Удобная транспортная доступность до ТТК и Павелецкого вокзала. В пешей доступности ст.м. Павелецкая.
Свернуть
638 658 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 619 498 200 ₽
Цена за метр 270 000 ₽
Налог НДС включен: 106 443 000 ₽
+7 915 497-62-59
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
Ashtons
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Ashtons International Realty
Суперагент
На Циан 8 лет
Объектов в работе 241
Upside Towers
Скидка 8%. Территория 7 га с парком и

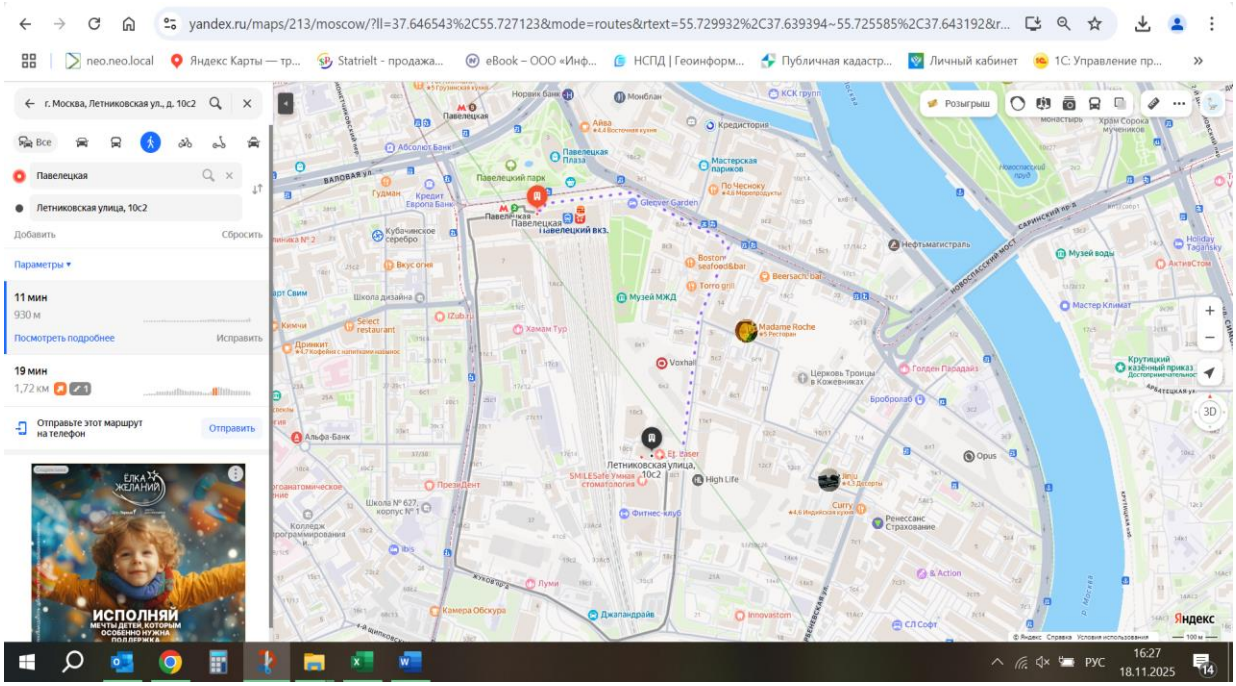

cian.ru/sale/commercial/321777855/
Офис, 2 365,4 м², 638 658 000 ₽
Показать телефон
2 этаж (1 182.7 кв.м)
РУС
16:26
18.11.2025


cian.ru/sale/commercial/321777855/
Офис, 2 365,4 м², 638 658 000 ₽
Показать телефон
3 этаж (1 182.7 кв.м)
РУС
16:26
18.11.2025

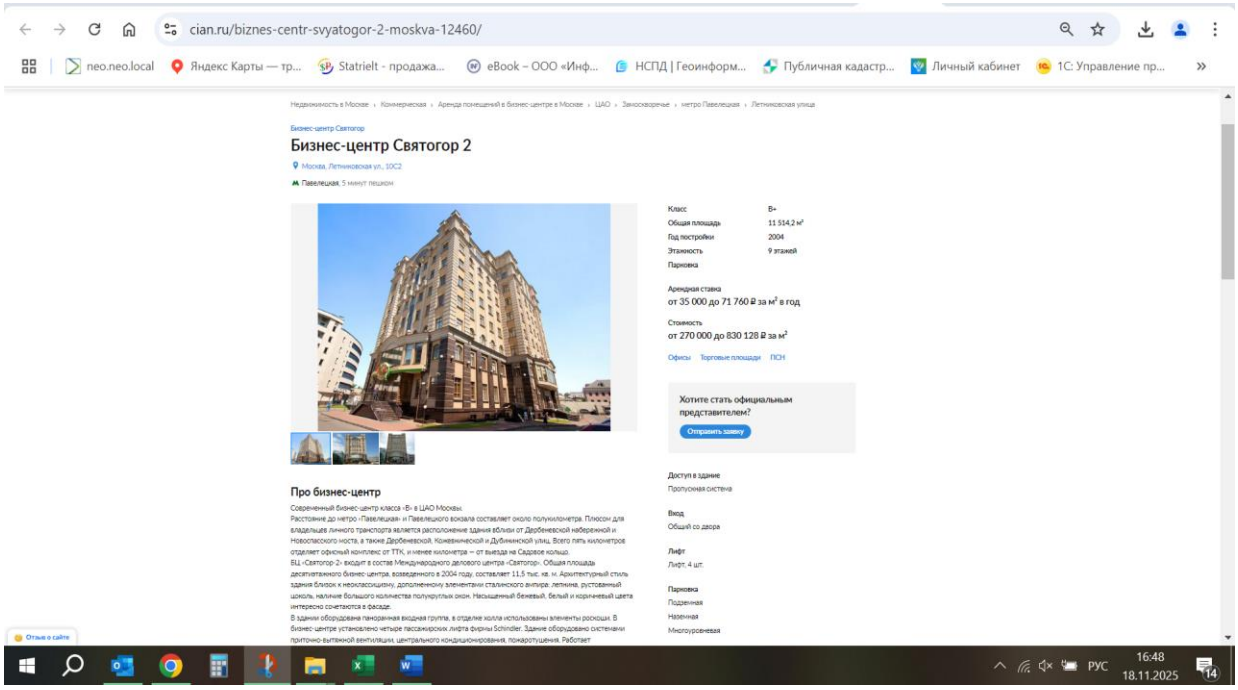

cian.ru/sale/commercial/321777855/
Офис, 2 365,4 м², 638 658 000 ₽
Показать телефон
РУС
16:26
18.11.2025


cian.ru/sale/commercial/321777855/
Офис, 2 365,4 м², 638 658 000 ₽
Показать телефон
16:26
18.11.2025


cian.ru/sale/commercial/321777855/
Продается офис (В+)
Статистика просмотров за последние 10 дней
22 просмотра с даты создания объявления 12.09.2025
3 просмотра за последние 10 дней
11 уникальных просмотров
Написать
Ashtons International Realty
16:26
18.11.2025

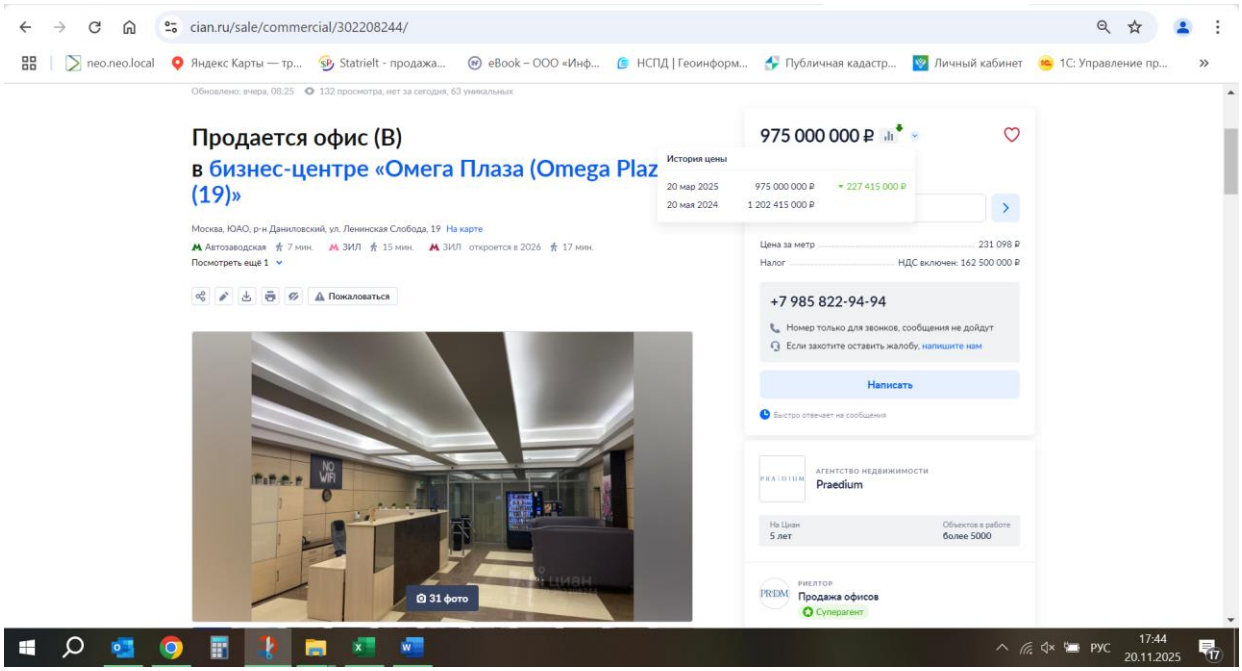


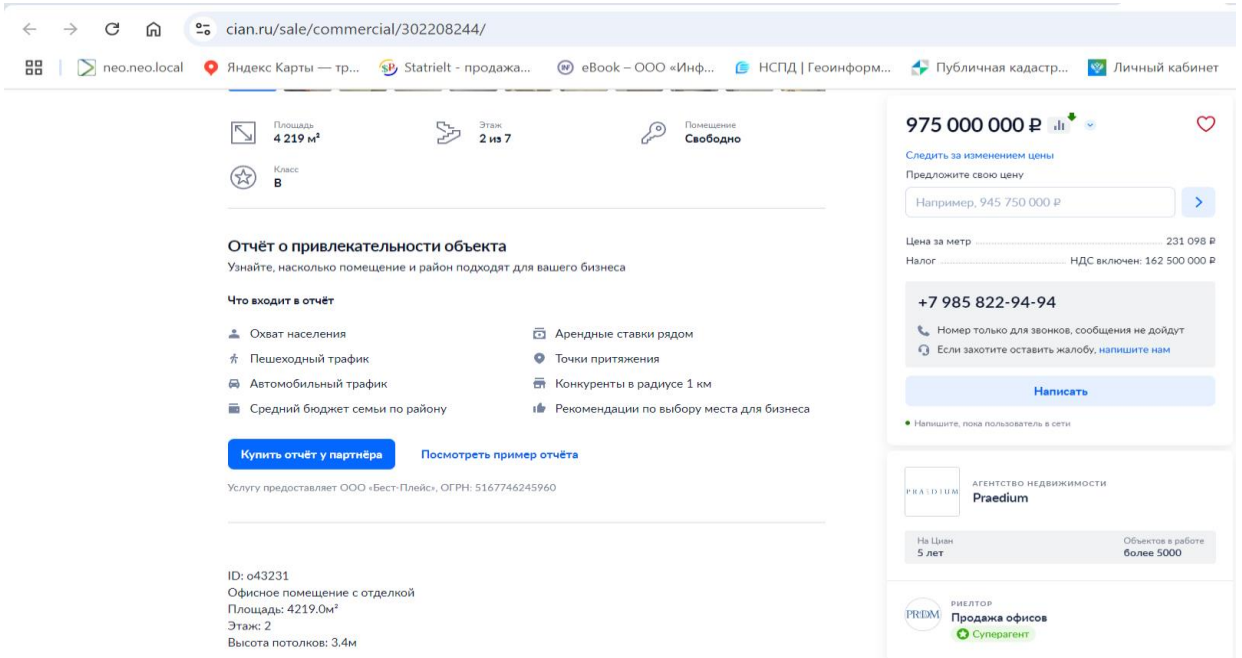
Дополнительный источник (https://www.cian.ru/biznes-centr-svyatogor-2-moskva-12460/)

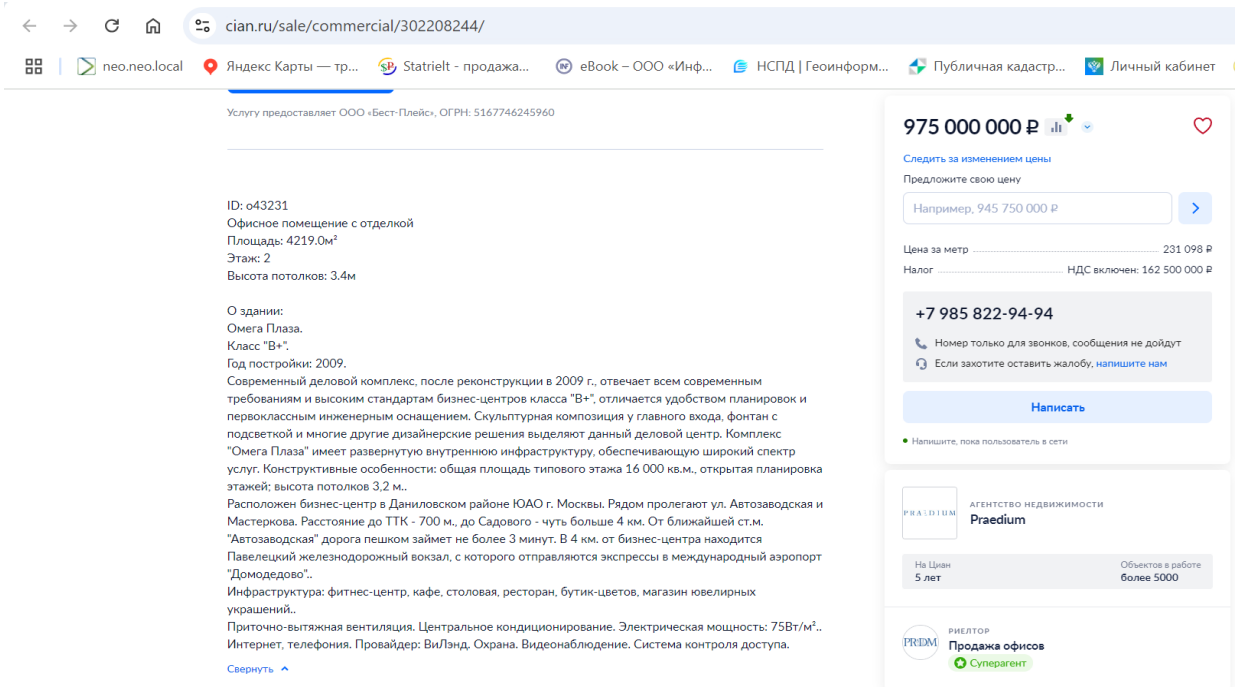


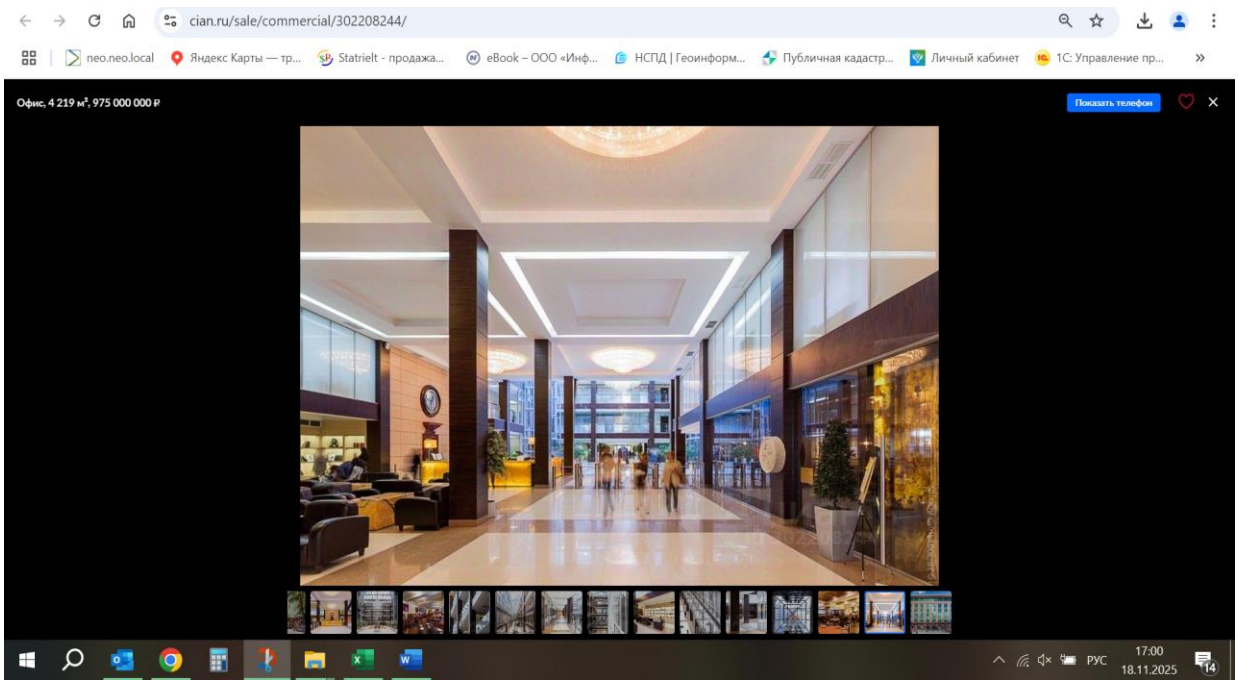
Аналог 2

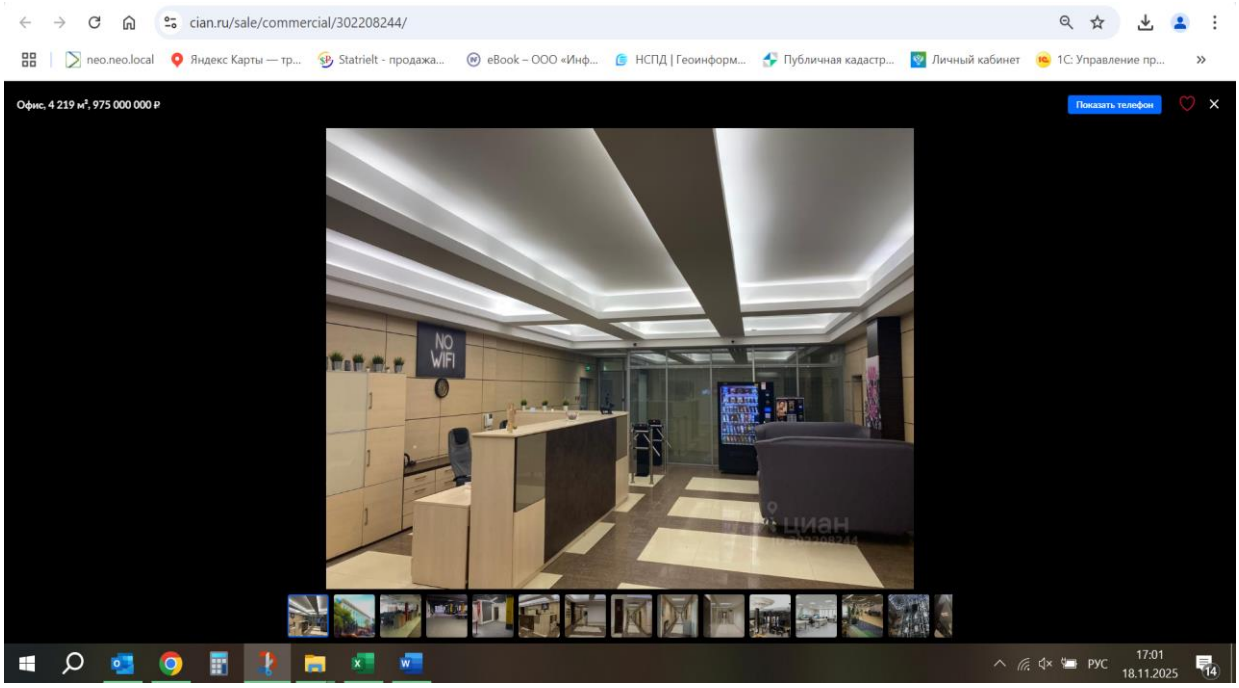
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/302208244/, т. +7 985 822-94-94

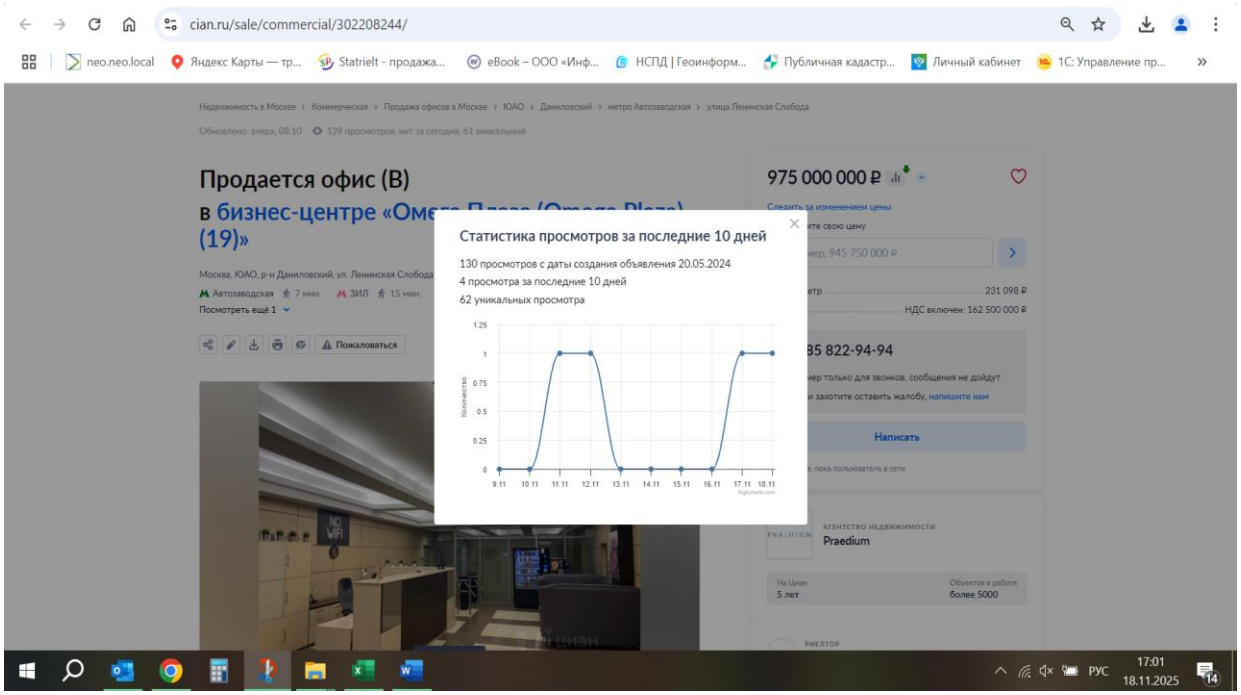


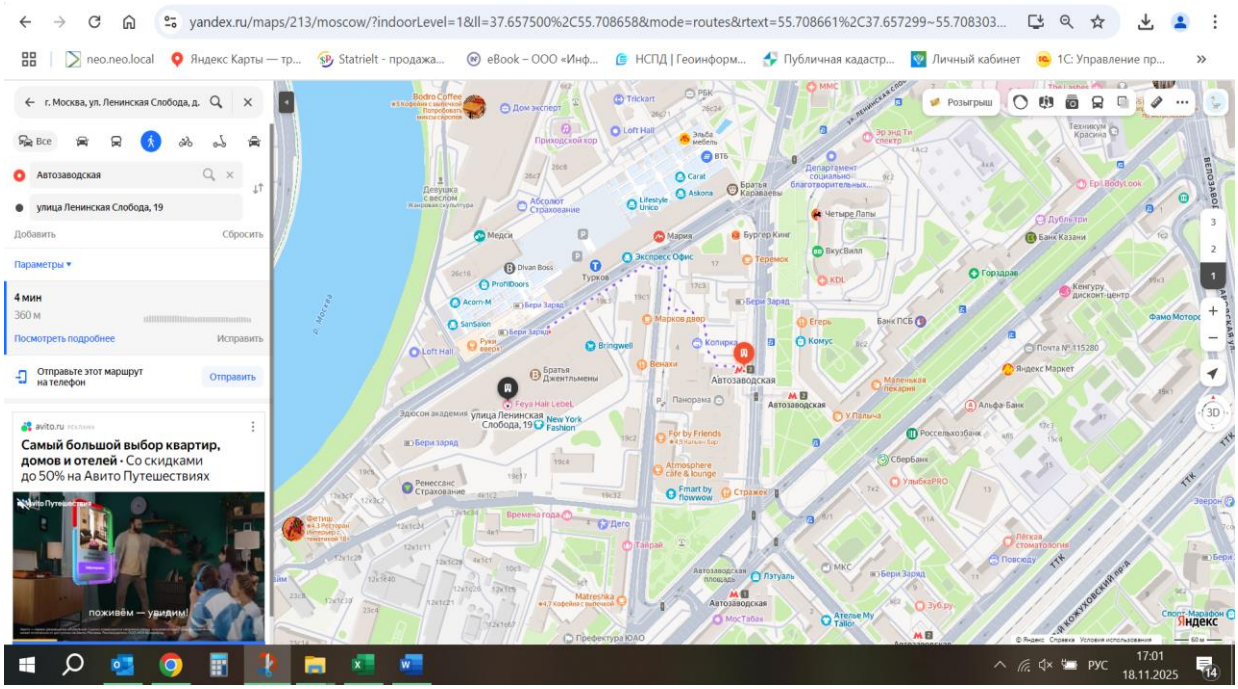



cian.ru/sale/commercial/302208244/
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кадастр...
Личный кабинет
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
ID: o43231
Офисное помещение с отделкой
Площадь: 4219.0м²
Этаж: 2
Высота потолков: 3.4м
О здании:
Омега Плаза.
Класс "B+".
Год постройки: 2009.
Современный деловой комплекс, после реконструкции в 2009 г., отвечает всем современным требованиям и высоким стандартам бизнес-центров класса "B+", отличается удобством планировок и первоклассным инженерным оснащением. Скульптурная композиция у главного входа, фонтан с подсветкой и многие другие дизайнерские решения выделяют данный деловой центр. Комплекс "Омега Плаза" имеет развернутую внутреннюю инфраструктуру, обеспечивающую широкий спектр услуг. Конструктивные особенности: общая площадь типового этажа 16 000 кв.м., открытая планировка этажей; высота потолков 3,2 м..
Расположен бизнес-центр в Даниловском районе ЮАО г. Москвы. Рядом пролегают ул. Автозаводская и Мастеркова. Расстояние до ТТК - 700 м., до Садового - чуть больше 4 км. От ближайшей ст.м. "Автозаводская" дорога пешком займет не более 3 минут. В 4 км. от бизнес-центра находится Павелецкий железнодорожный вокзал, с которого отправляются экспрессы в международный аэропорт "Домодедово"..
Инфраструктура: фитнес-центр, кафе, столовая, ресторан, бутик-цветов, магазин ювелирных украшений..
Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Электрическая мощность: 75Вт/м²..
Интернет, телефония. Провайдер: ВиЛэнд. Охрана. Видеонаблюдение. Система контроля доступа.
Свернуть
975 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 945 750 000 ₽
Цена за метр 231 098 ₽
Налог НДС включен: 162 500 000 ₽
+7 985 822-94-94
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Praedium
На Циан 5 лет
Объектов в работе более 5000
РИЕЛТОР
Продажа офисов
Суперагент

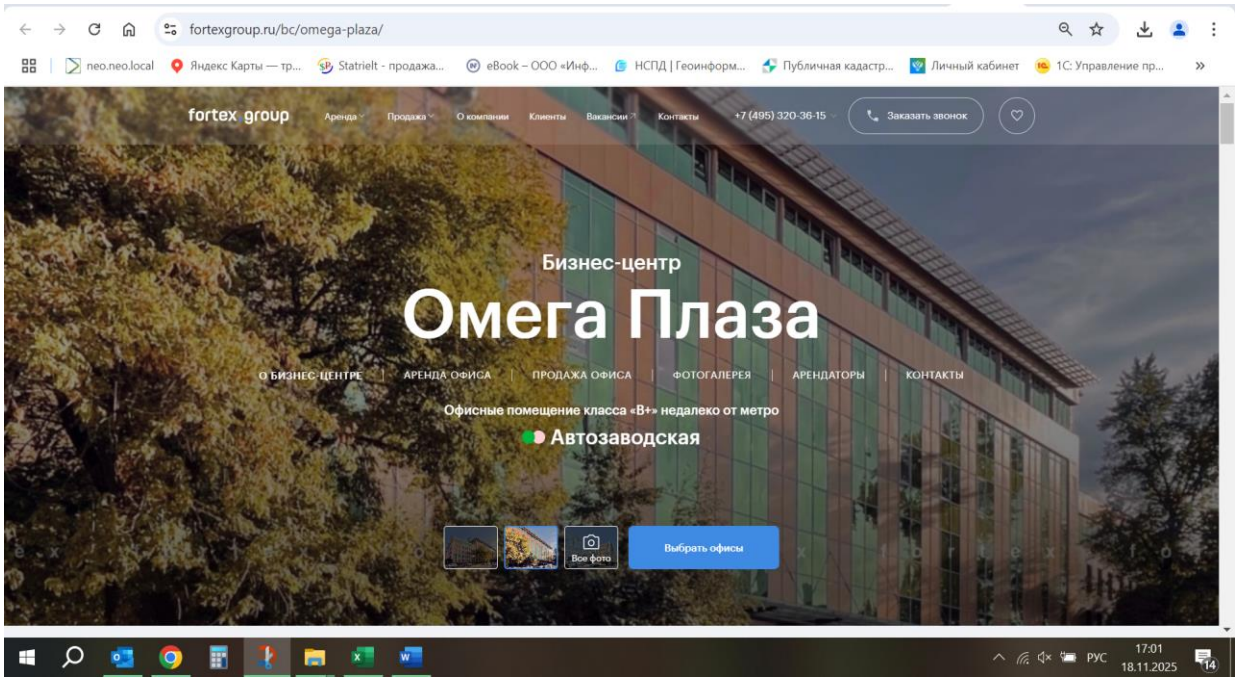

cian.ru/sale/commercial/302208244/
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кадастр...
Личный кабинет
1С: Управление пр...
Офис, 4 219 м², 975 000 000 ₽
Показать телефон
РУС
17:00
18.11.2025


cian.ru/sale/commercial/302208244/
Офис, 4 219 м², 975 000 000 ₽
Показать телефон
NO WIFI
РУС
17:01
18.11.2025


cian.ru/sale/commercial/302208244/
Продается офис (В)
975 000 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
130 просмотров с даты создания объявления 20.05.2024
4 просмотра за последние 10 дней
62 уникальных просмотра
Написать
Praedium
РУС
17:01
18.11.2025

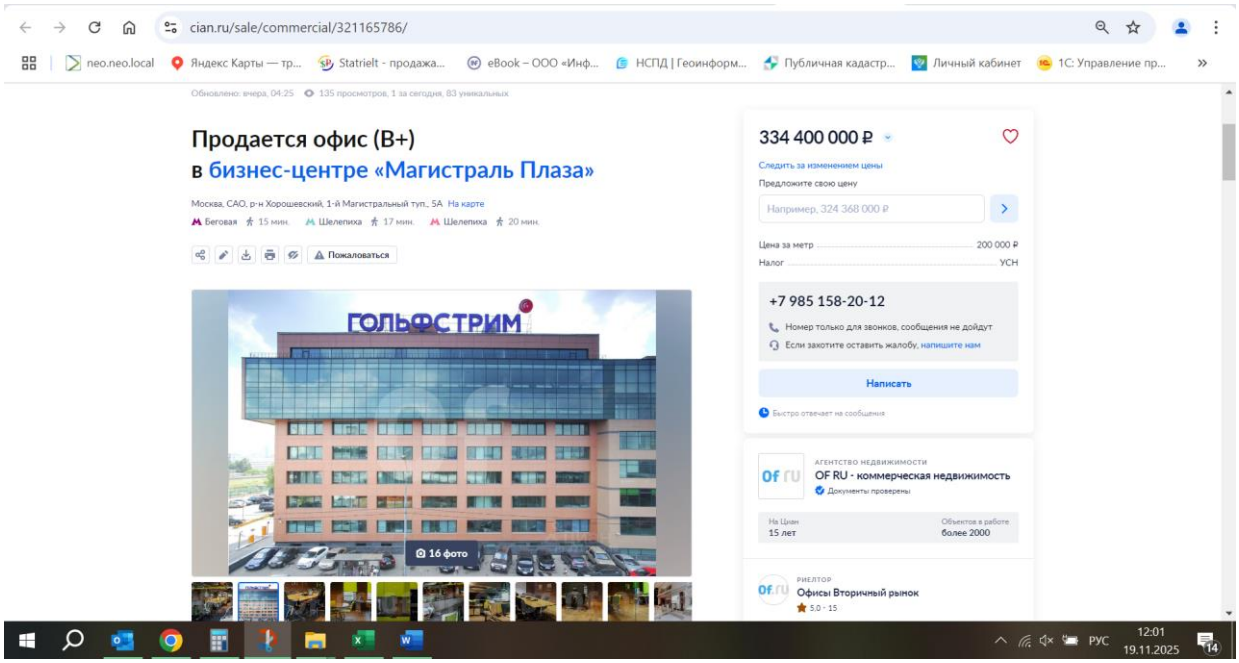


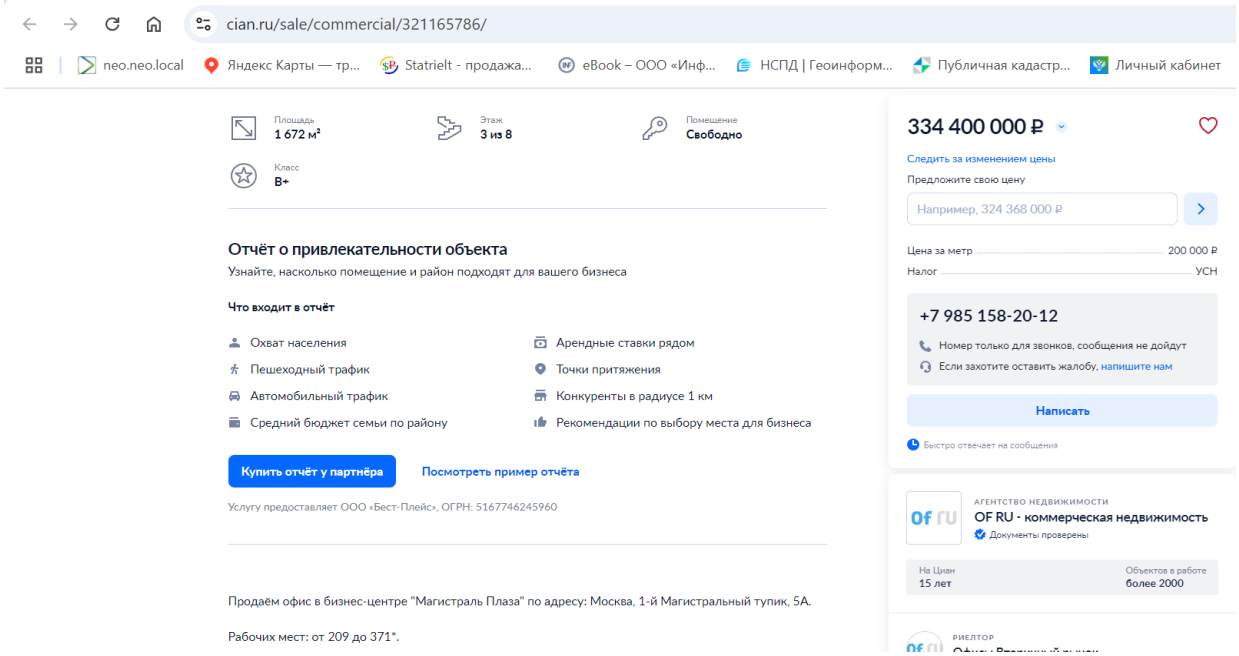
Дополнительный источник (https://fortexgroup.ru/bc/omega-plaza/)

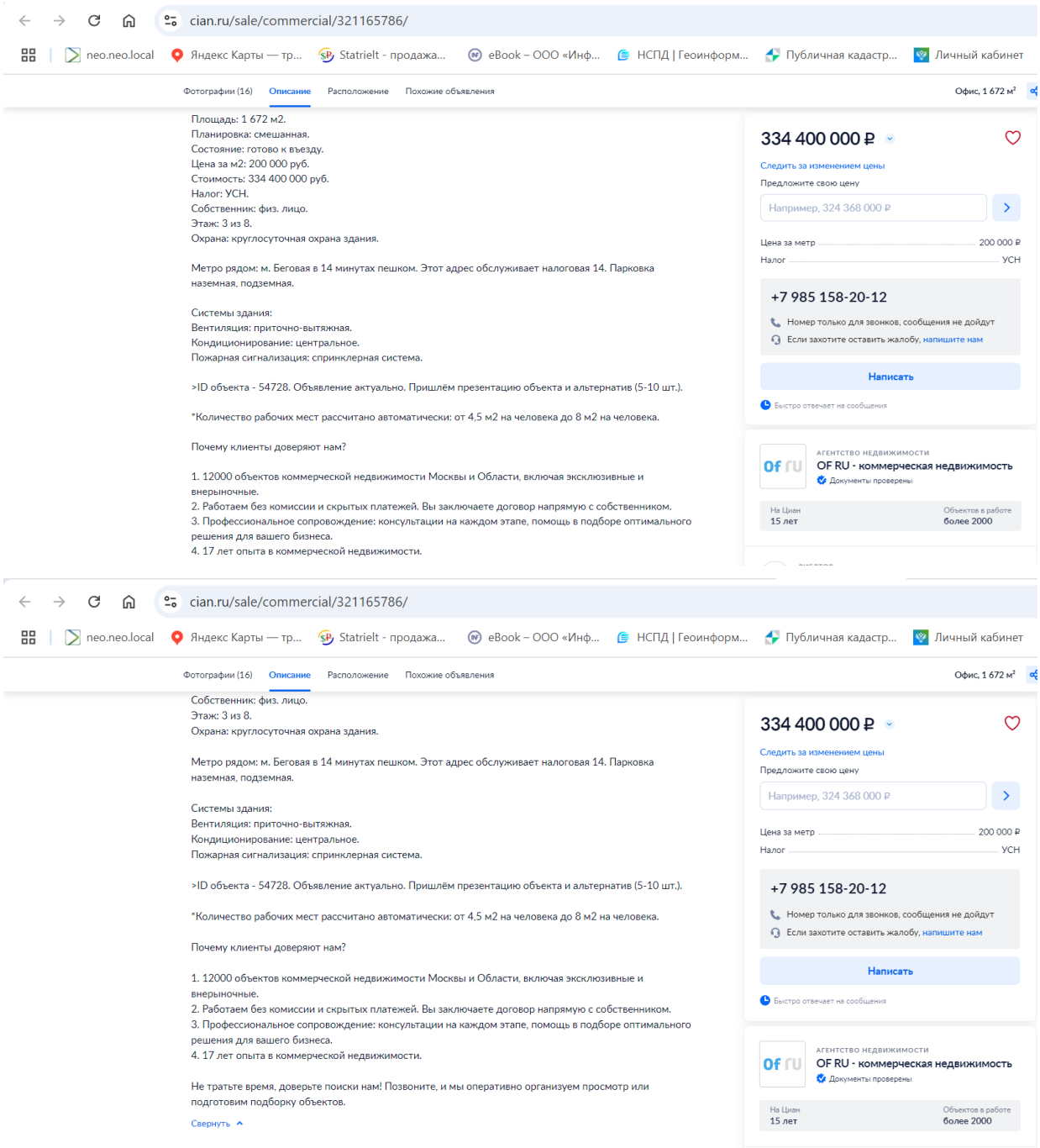


Аналог 3

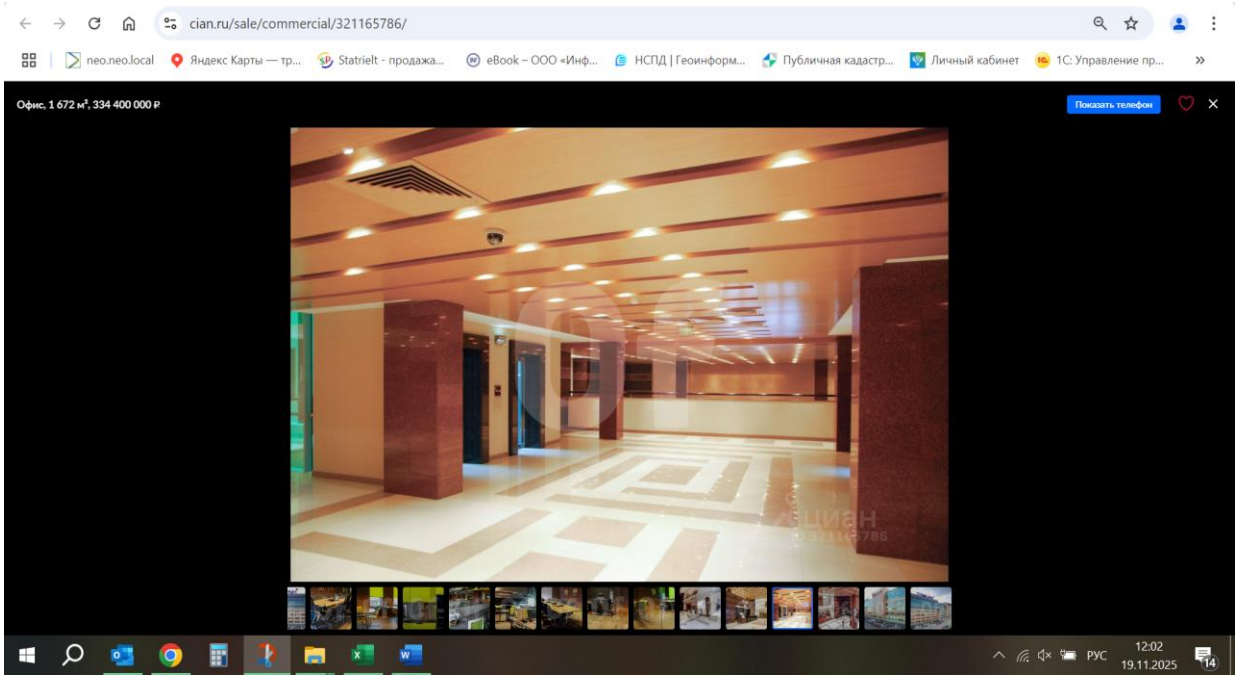
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/321165786/, т. +7 985 158-20-12

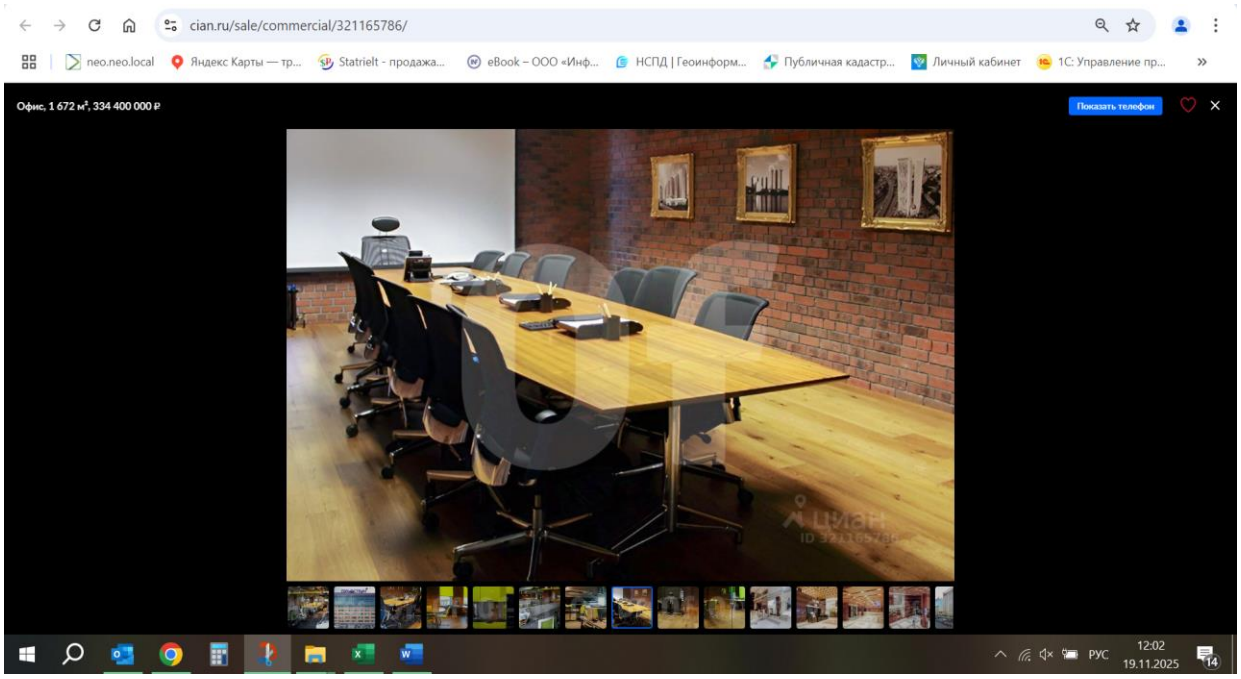


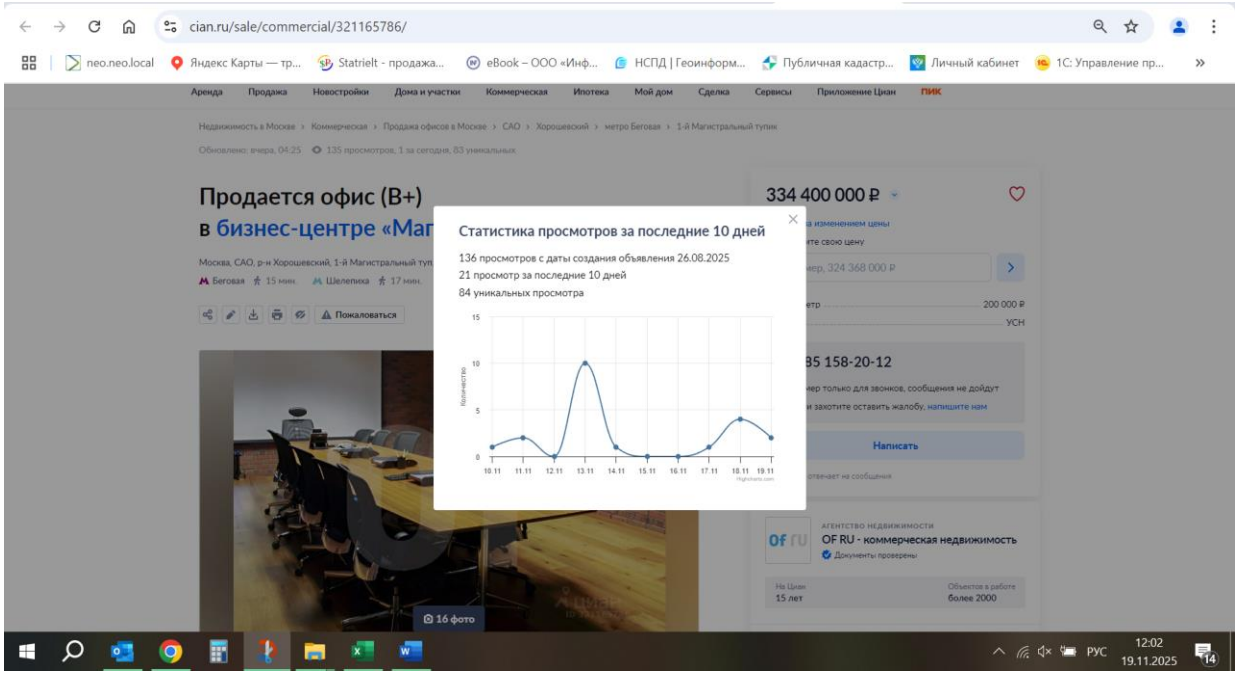


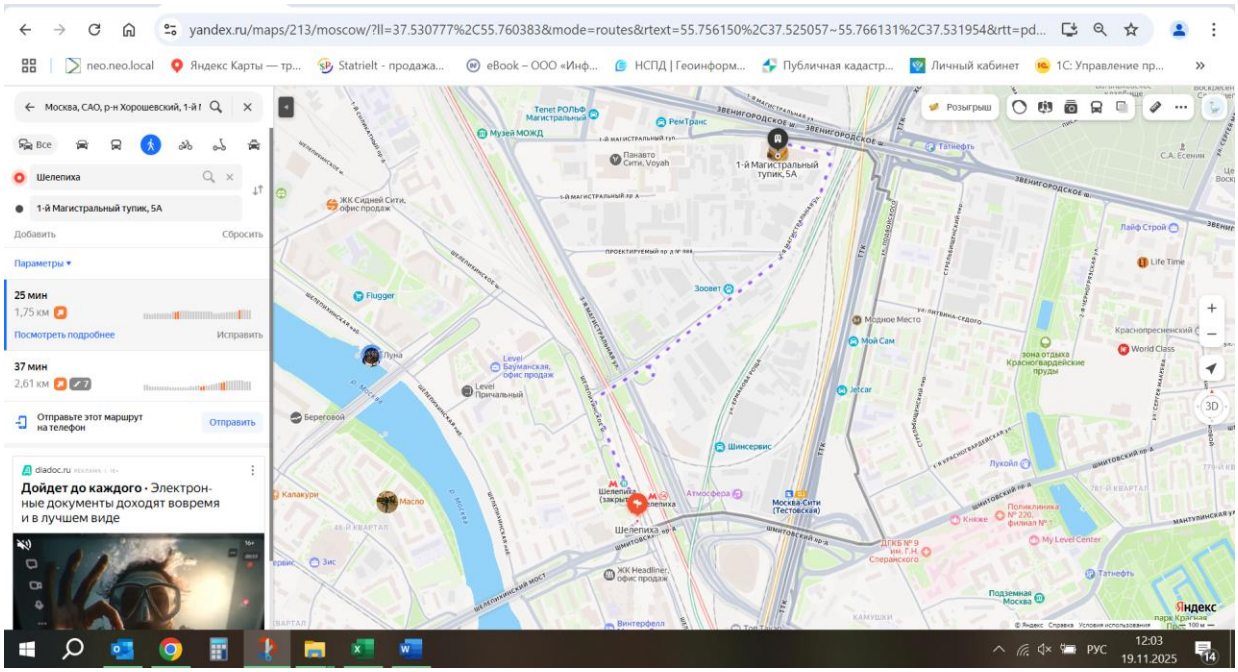

cian.ru/sale/commercial/321165786/
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кадастр...
Личный кабинет
Фотографии (16)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Офис, 1 672 м²
Площадь: 1 672 м2.
Планировка: смешанная.
Состояние: готово к въезду.
Цена за м2: 200 000 руб.
Стоимость: 334 400 000 руб.
Налог: УСН.
Собственник: физ. лицо.
Этаж: 3 из 8.
Охрана: круглосуточная охрана здания.
Метро рядом: м. Беговая в 14 минутах пешком. Этот адрес обслуживает налоговая 14. Парковка наземная, подземная.
Системы здания:
Вентиляция: приточно-вытяжная.
Кондиционирование: центральное.
Пожарная сигнализация: спринклерная система.
>ID объекта - 54728. Объявление актуально. Пришлём презентацию объекта и альтернатив (5-10 шт.).
*Количество рабочих мест рассчитано автоматически: от 4,5 м2 на человека до 8 м2 на человека.
Почему клиенты доверяют нам?
1. 12000 объектов коммерческой недвижимости Москвы и Области, включая эксклюзивные и внерыночные.
2. Работаем без комиссии и скрытых платежей. Вы заключаете договор напрямую с собственником.
3. Профессиональное сопровождение: консультации на каждом этапе, помощь в подборе оптимального решения для вашего бизнеса.
4. 17 лет опыта в коммерческой недвижимости.
334 400 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 324 368 000 ₽
Цена за метр 200 000 ₽
Налог УСН
+7 985 158-20-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
Документы проверены
На Циан 15 лет
Объектов в работе более 2000

cian.ru/sale/commercial/321165786/
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кадастр...
Личный кабинет
Фотографии (16)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Офис, 1 672 м²
Собственник: физ. лицо.
Этаж: 3 из 8.
Охрана: круглосуточная охрана здания.
Метро рядом: м. Беговая в 14 минутах пешком. Этот адрес обслуживает налоговая 14. Парковка наземная, подземная.
Системы здания:
Вентиляция: приточно-вытяжная.
Кондиционирование: центральное.
Пожарная сигнализация: спринклерная система.
>ID объекта - 54728. Объявление актуально. Пришлём презентацию объекта и альтернатив (5-10 шт.).
*Количество рабочих мест рассчитано автоматически: от 4,5 м2 на человека до 8 м2 на человека.
Почему клиенты доверяют нам?
1. 12000 объектов коммерческой недвижимости Москвы и Области, включая эксклюзивные и внерыночные.
2. Работаем без комиссии и скрытых платежей. Вы заключаете договор напрямую с собственником.
3. Профессиональное сопровождение: консультации на каждом этапе, помощь в подборе оптимального решения для вашего бизнеса.
4. 17 лет опыта в коммерческой недвижимости.
Не тратьте время, доверьте поиски нам! Позвоните, и мы оперативно организуем просмотр или подготовим подборку объектов.
Свернуть
334 400 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 324 368 000 ₽
Цена за метр 200 000 ₽
Налог УСН
+7 985 158-20-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
Документы проверены
На Циан 15 лет
Объектов в работе более 2000

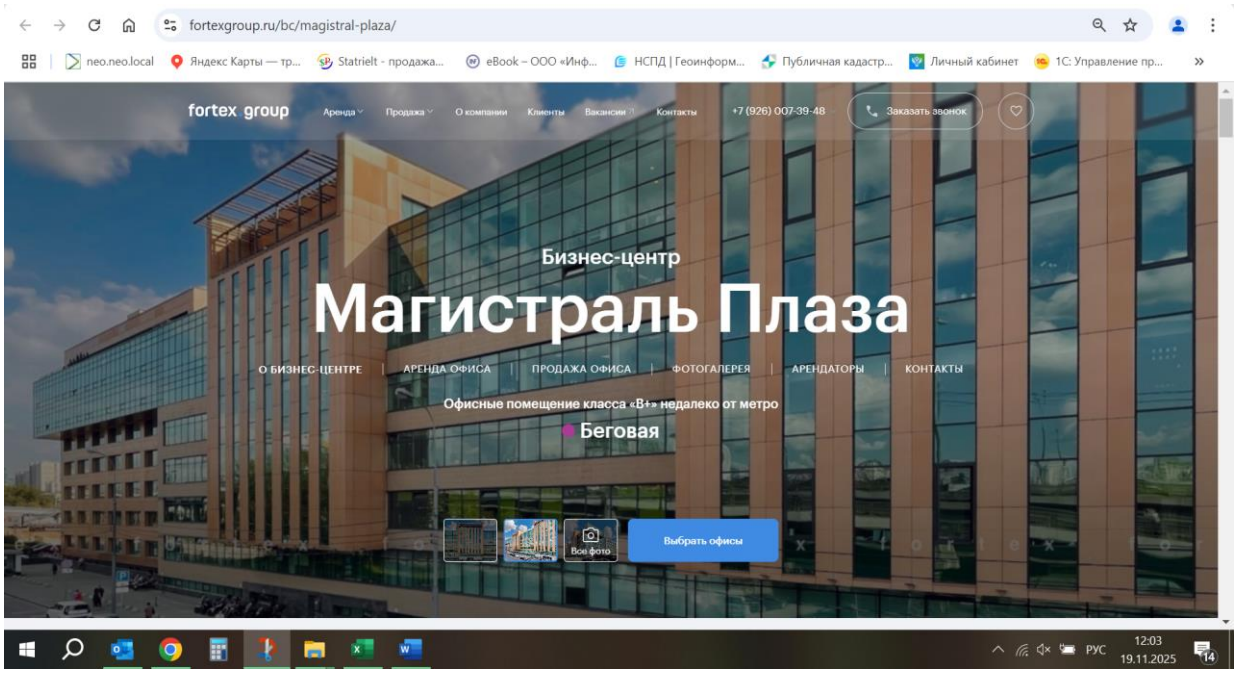

cian.ru/sale/commercial/321165786/
Офис, 1 672 м², 334 400 000 ₽
Показать телефон
РУС
12:02
19.11.2025


cian.ru/sale/commercial/321165786/
Офис, 1 672 м², 334 400 000 ₽
Показать телефон
РУС
12:02
19.11.2025

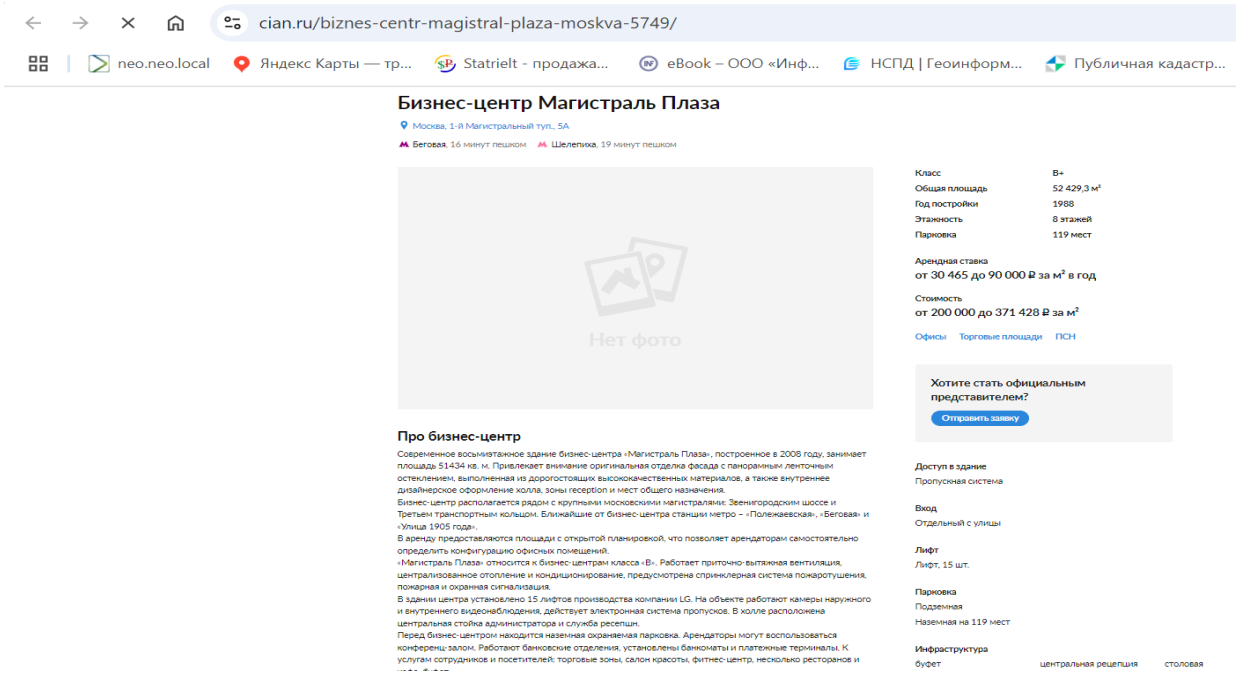

cian.ru/sale/commercial/321165786/
Продается офис (B+)
334 400 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
136 просмотров с даты создания объявления 26.08.2025
21 просмотр за последние 10 дней
84 уникальных просмотра
Написать
OF RU - коммерческая недвижимость
16 фото


yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.530777%2C55.760383&mode=routes&rtext=55.756150%2C37.525057~55.766131%2C37.531954&rtt=pd...
Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-й
Шелепиха
1-й Магистральный тупик, 5А
25 мин
1,75 км
37 мин
2,61 км
Отправить
Дойдет до каждого · Электронные документы доходят вовремя и в лучшем виде

Дополнительный источник (https://fortexgroup.ru/bc/magistral-plaza/)

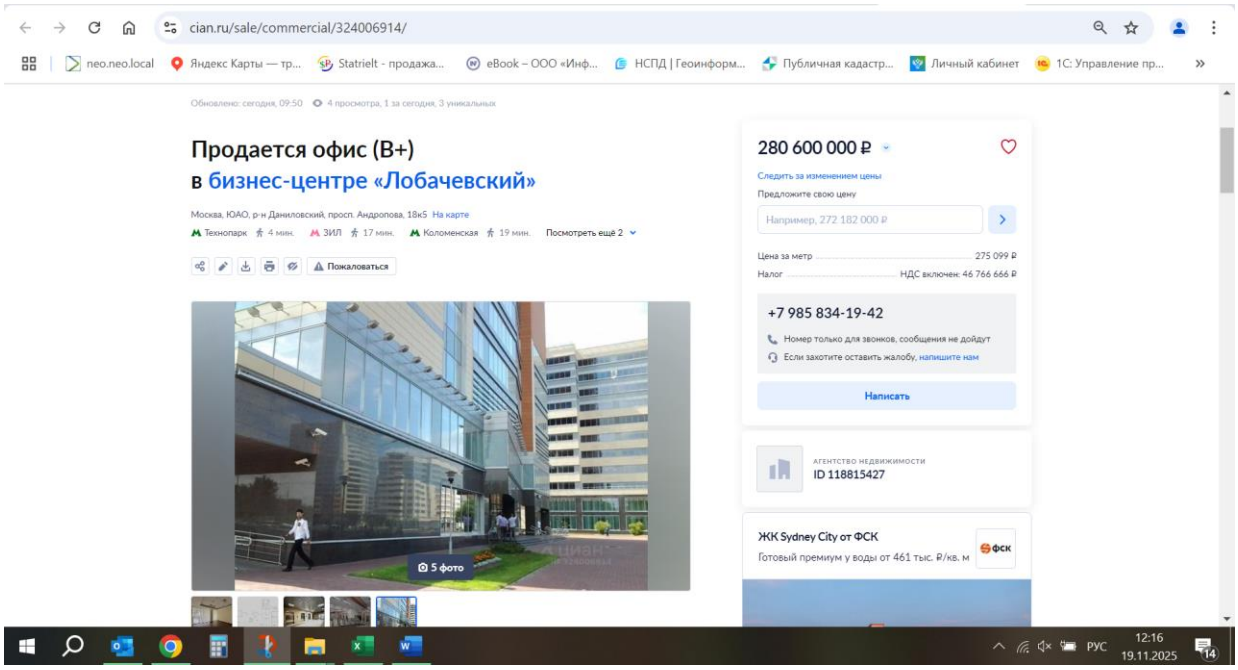


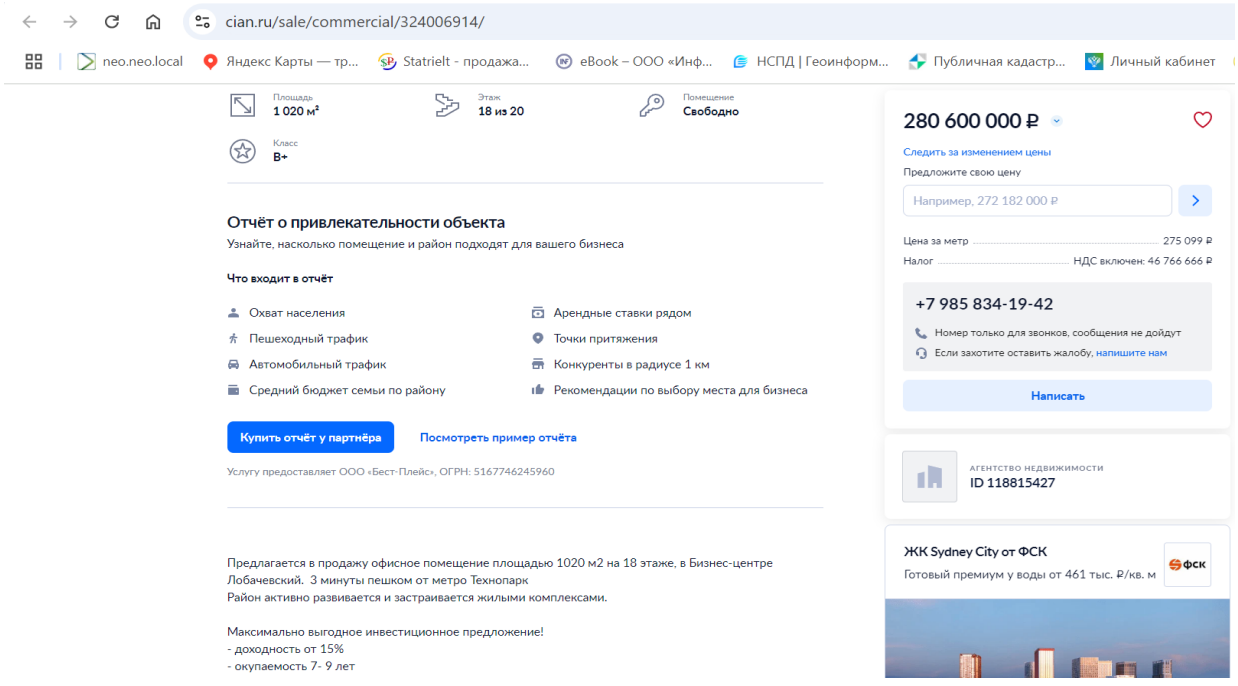
Дополнительный источник (https://www.cian.ru/biznes-centr-magistral-plaza-moskva-5749/)

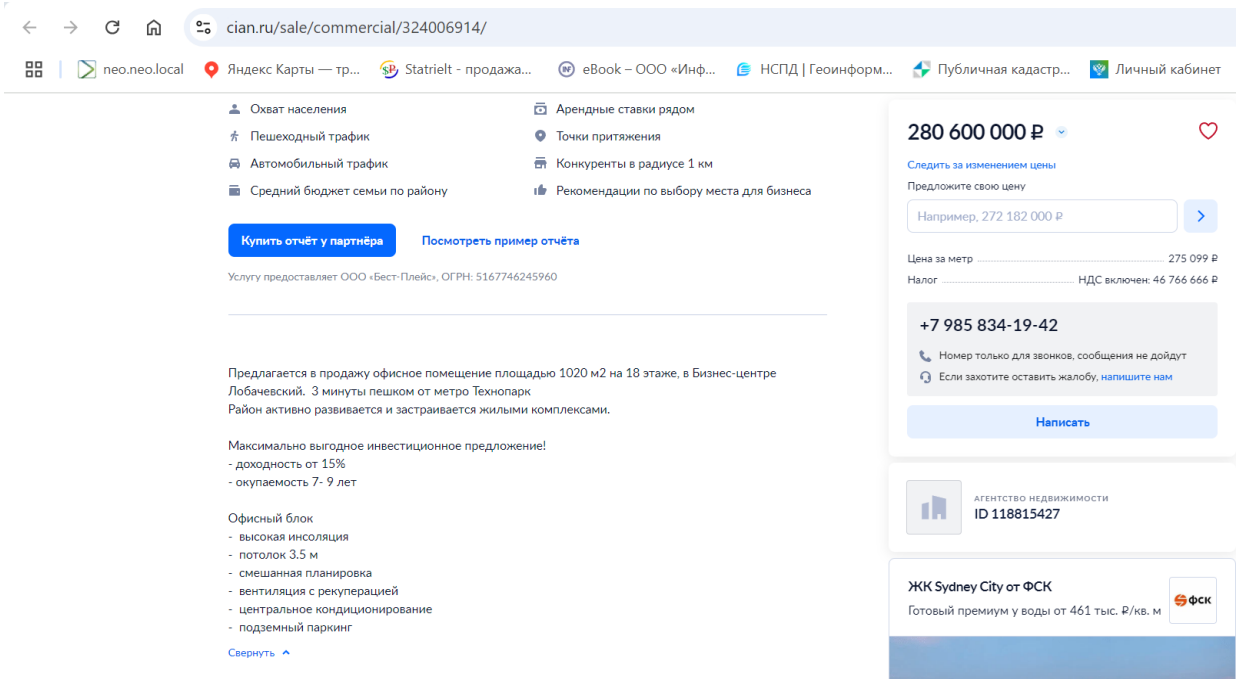


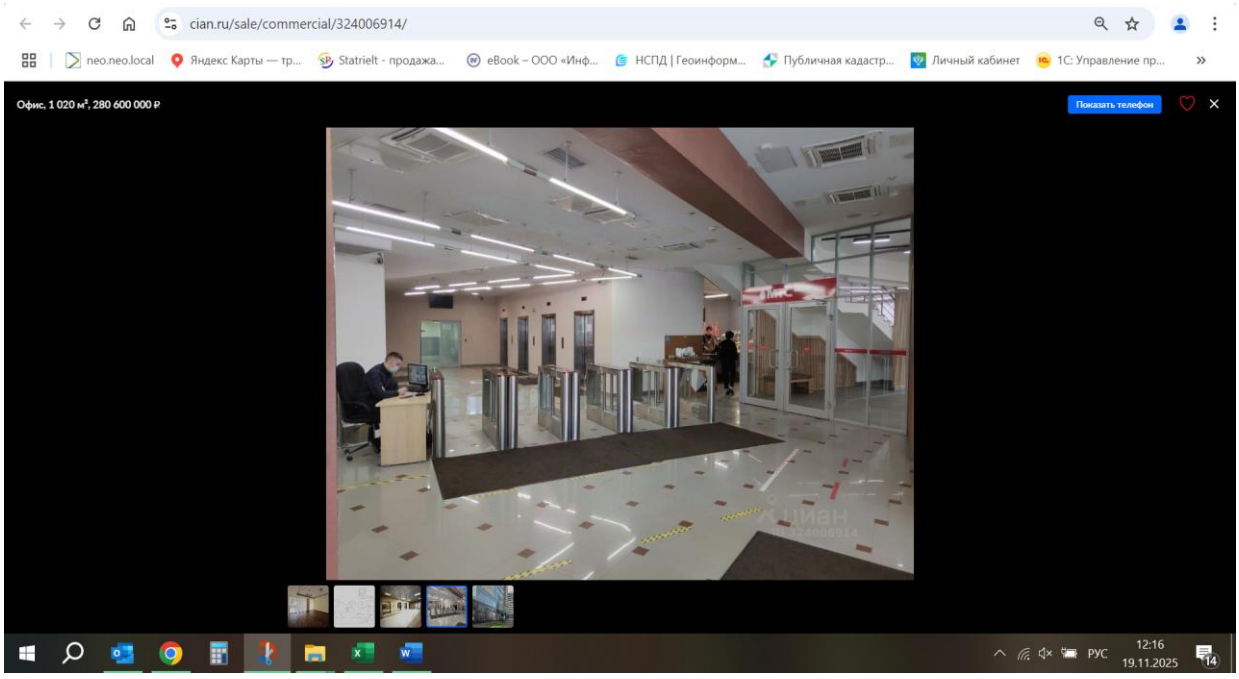
Аналог 4

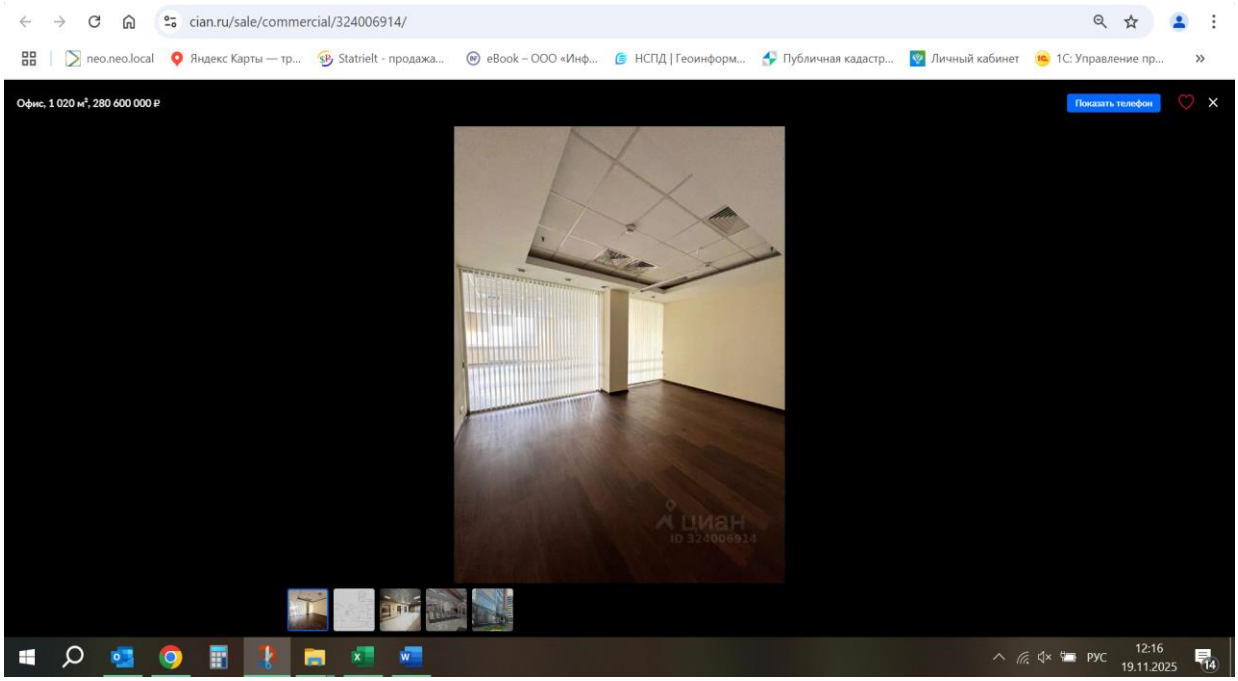
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/324006914/, т. +7 985 834-19-42

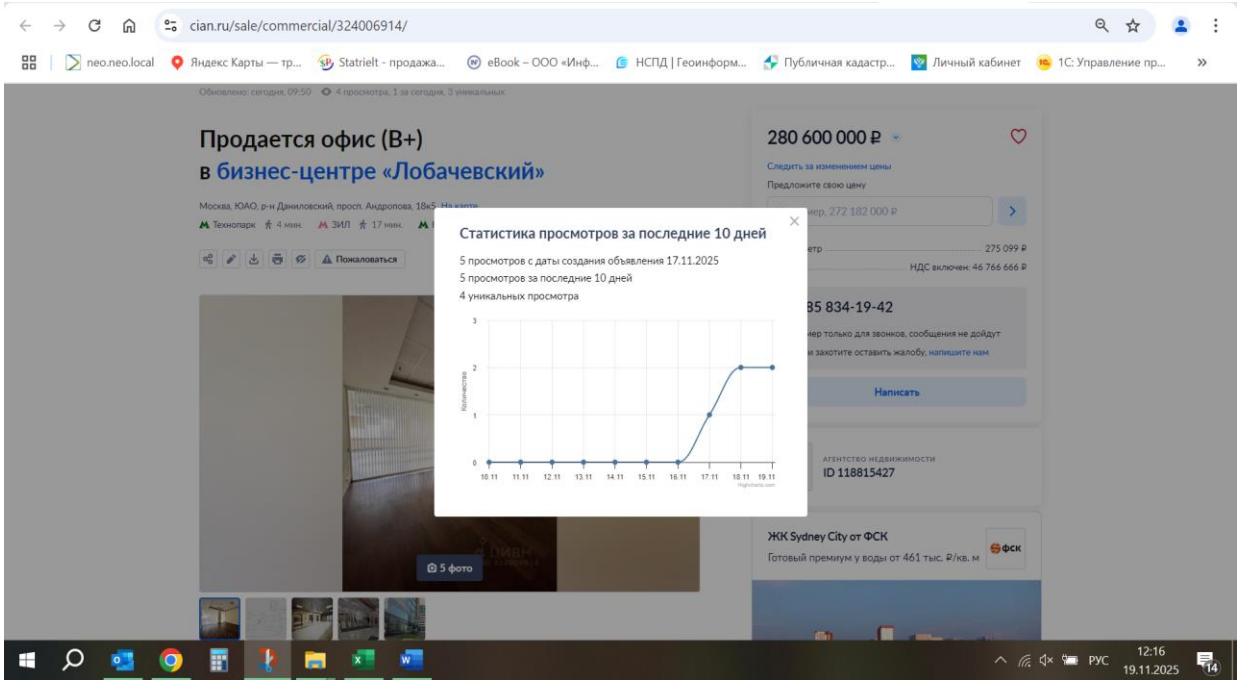


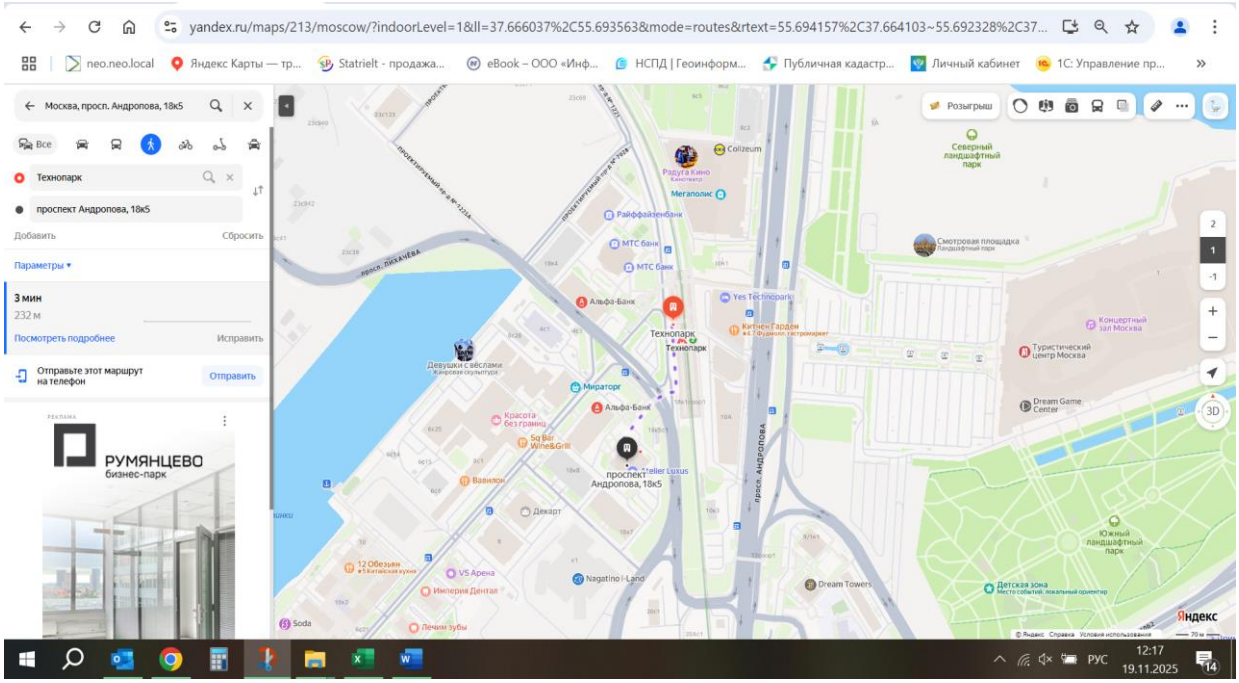



cian.ru/sale/commercial/324006914/
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кадастр...
Личный кабинет
Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
Предлагается в продажу офисное помещение площадью 1020 м2 на 18 этаже, в Бизнес-центре Лобачевский. 3 минуты пешком от метро Технопарк
Район активно развивается и застраивается жилыми комплексами.
Максимально выгодное инвестиционное предложение!
- доходность от 15%
- окупаемость 7- 9 лет
Офисный блок
- высокая инсоляция
- потолок 3.5 м
- смешанная планировка
- вентиляция с рекуперацией
- центральное кондиционирование
- подземный паркинг
Свернуть
280 600 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 272 182 000 ₽
Цена за метр 275 099 ₽
Налог НДС включен: 46 766 666 ₽
+7 985 834-19-42
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 118815427
ЖК Sydney City от ФСК
Готовый премиум у воды от 461 тыс. ₽/кв. м
ФСК

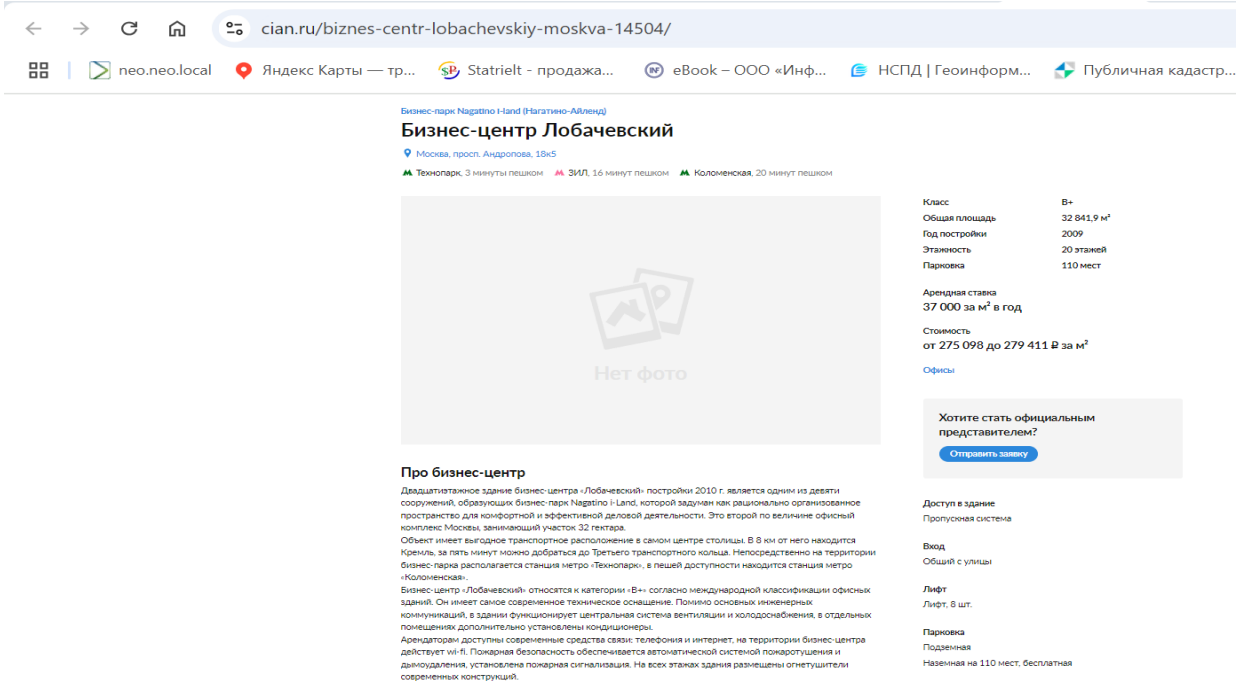

cian.ru/sale/commercial/324006914/
Офис, 1 020 м², 280 600 000 ₽
Показать телефон
РУС
12:16
19.11.2025


cian.ru/sale/commercial/324006914/
Офис, 1 020 м², 280 600 000 ₽
Показать телефон
ЦИАН
ID 324006914
РУС
12:16
19.11.2025

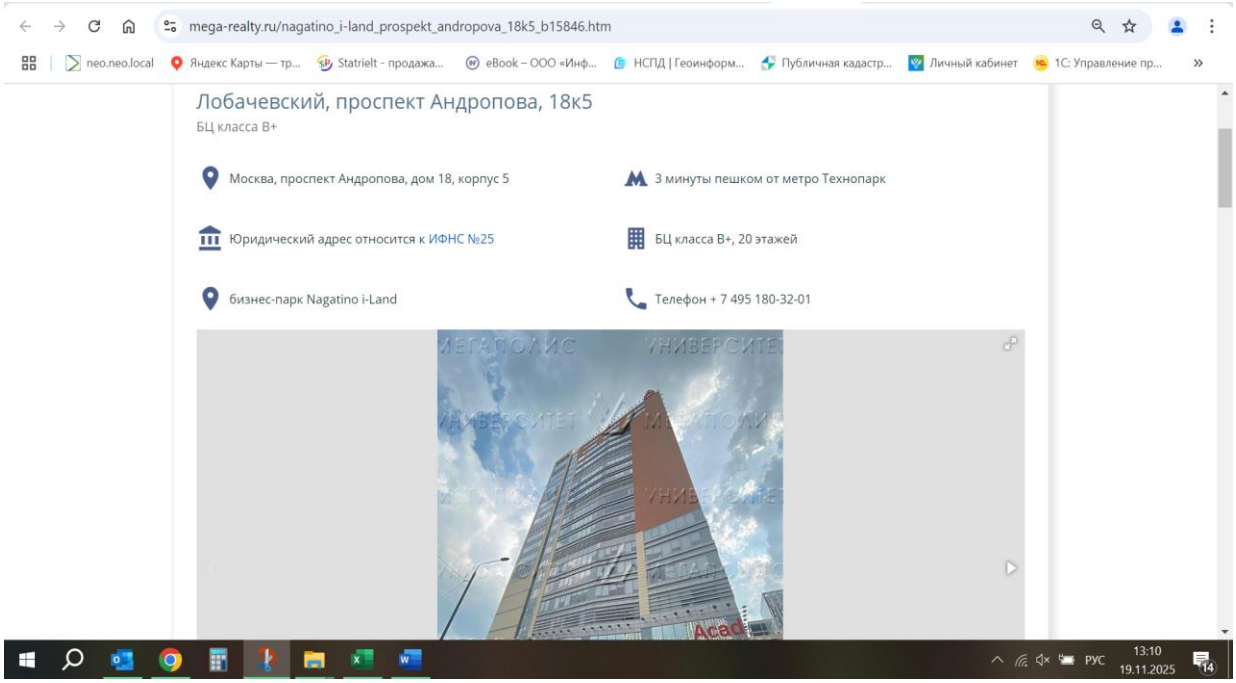

cian.ru/sale/commercial/324006914/
Продается офис (В+)
в бизнес-центре «Лобачевский»
280 600 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
5 просмотров с даты создания объявления 17.11.2025
5 просмотров за последние 10 дней
4 уникальных просмотра
Написать
ID 118815427
ЖК Sydney City от ФСК
5 фото
РУС
12:16
19.11.2025



Дополнительный источник (https://www.cian.ru/biznes-centr-lobachevskiy-moskva-14504/)



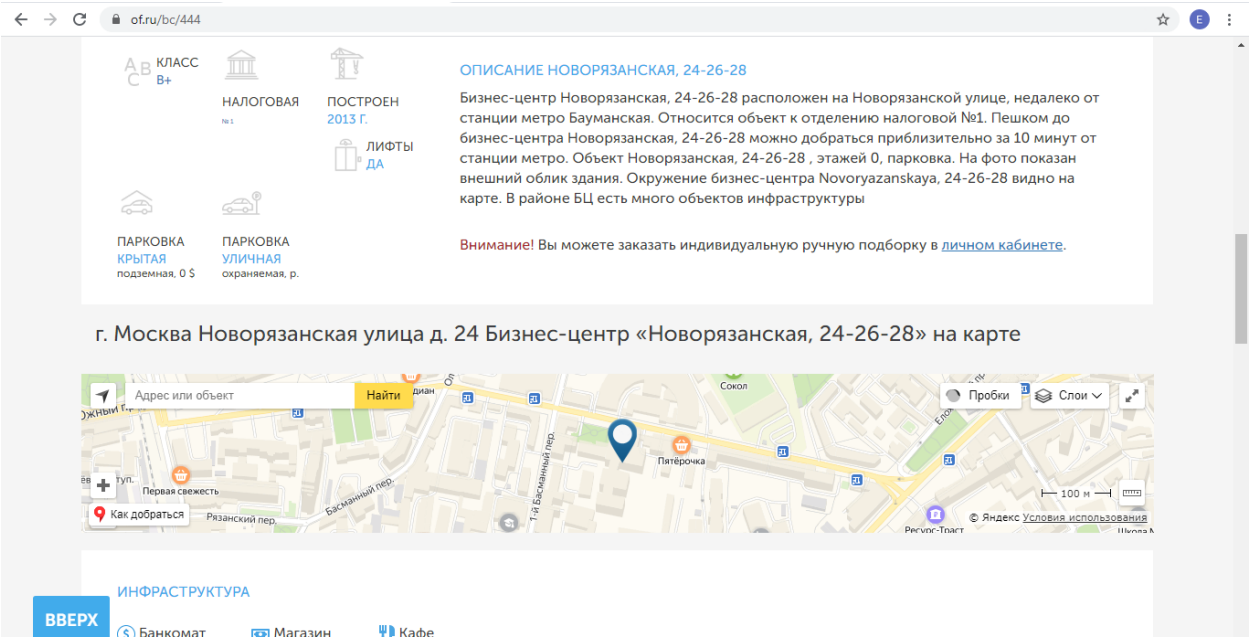
Дополнительный источник (https://www.mega-realty.ru/nagatino_i-land_prospekt_andropova_18k5_b15846.htm)



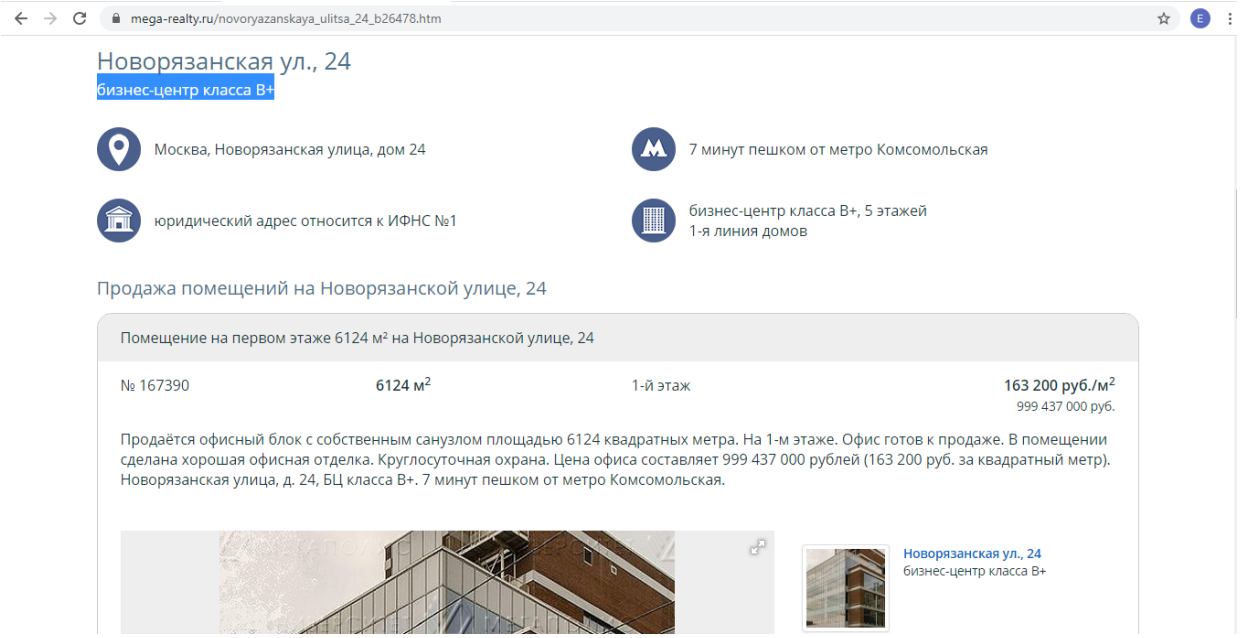
Копии информационно-аналитического материала

Подтверждение класса объекта оценки

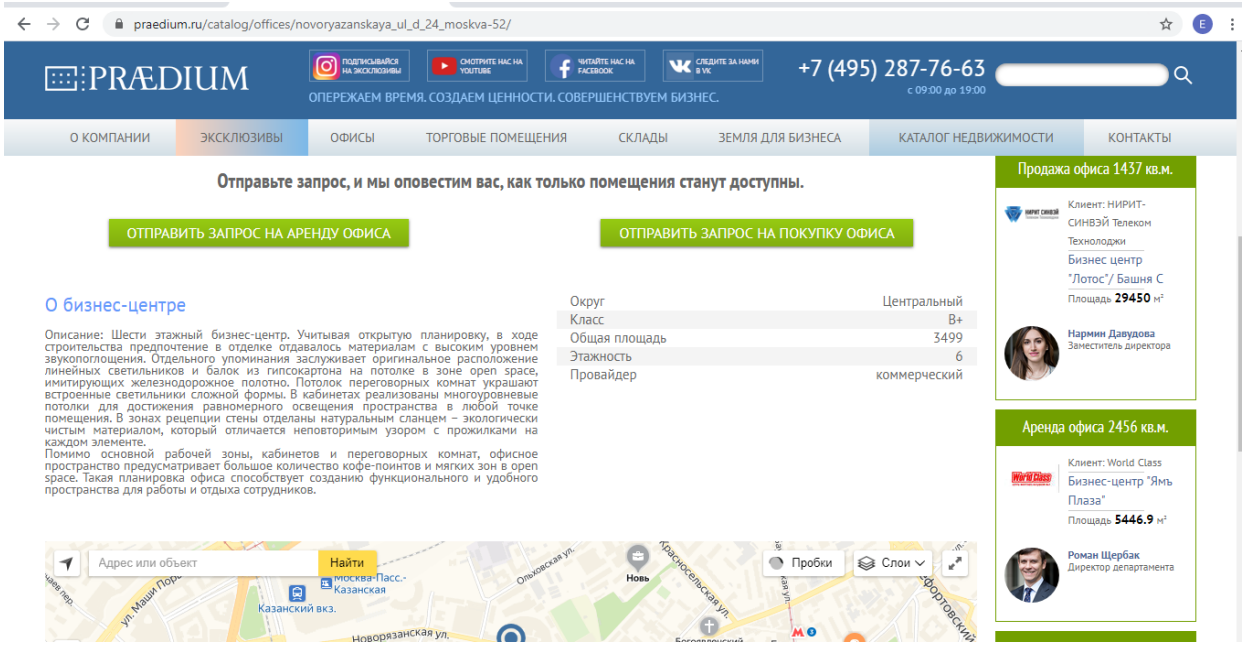
Данные открытых источников: https://of.ru/bc/444



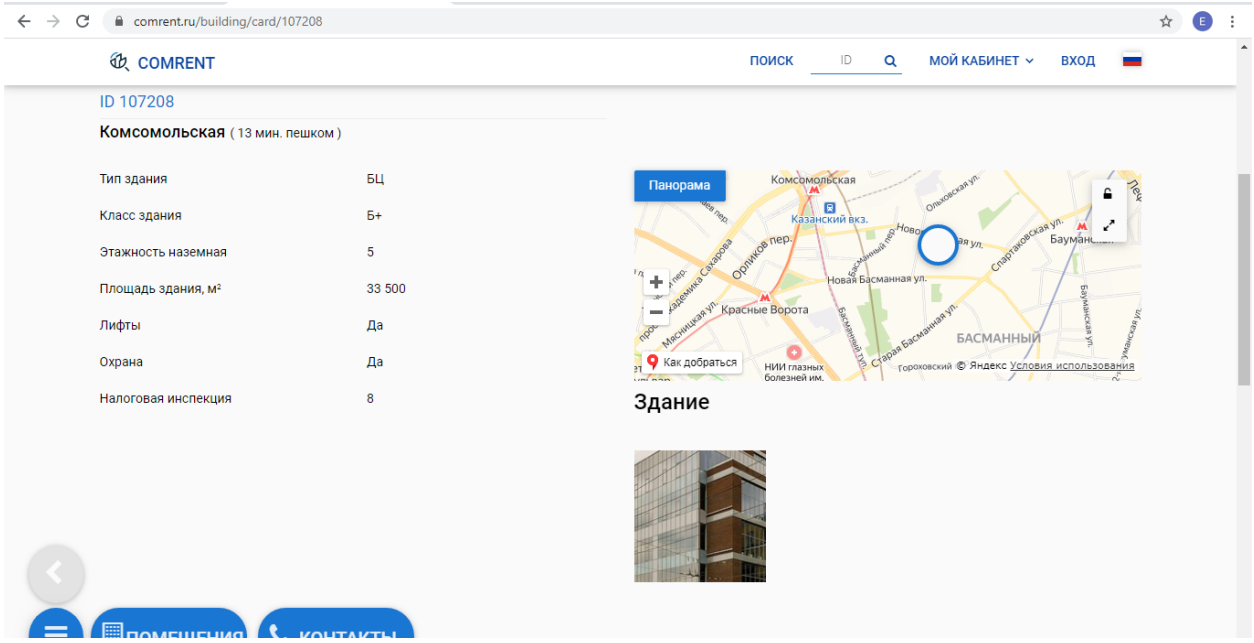
Данные открытых источников: https://www.mega-realty.ru/novoryazanskaya_ulitsa_24_b26478.htm



Данные открытых источников: https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskva-52/



Данные открытых источников: https://comrent.ru/building/card/107208



Декларация качества информации и соответствия рынку Интернет-ресурса СтатРиелт

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 042202603 т.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.

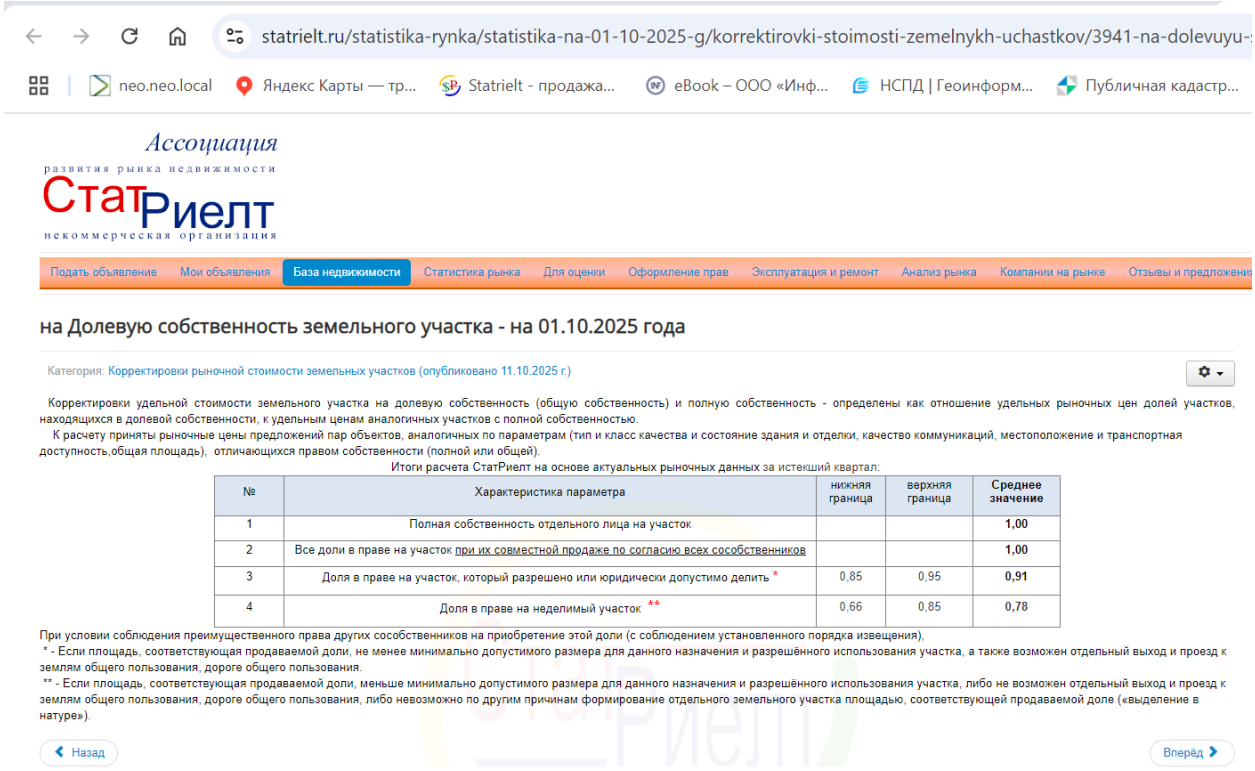
Информация, представленная в разделе «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru, в том числе корректировки и другие данные статистики, основана на значительном объёме опубликованных на открытых интернет-площадках объявлений о продаже и о покупке конкретных объектов недвижимости всех регионов Российской 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

Коэффициенты корректировки на долевую собственность

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3941-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-na-01-10-2025-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3941-na-dolevuyu-

neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложени

на Долевую собственность земельного участка - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность,общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,85	0,95	0,91
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,66	0,85	0,78

При условии соблюдения преимущественного права других сособственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

Назад | Вперёд

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3954-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3954-pravo-arendy-

neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.10.2025 года

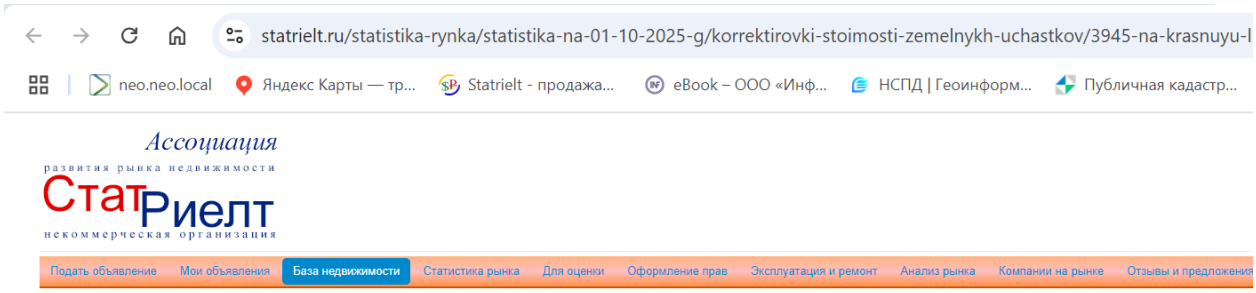
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

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	0,68	0,95	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95
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**	0,75	0,99	0,88
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,62	0,90	0,76
5	Для других целей	0,65	0,94	0,80
	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	0,68	0,90	0,80
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,60	0,75	0,68
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	0,20	0,34	0,27

Корректировка на линию дома для земельного участка

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3945-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Красную линию земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 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.

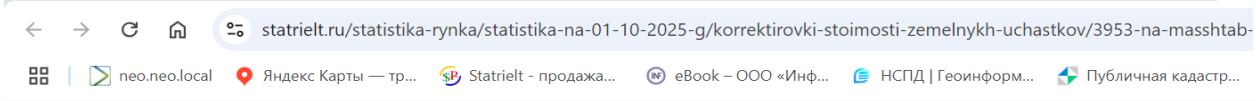
К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

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	0,83	0,92	**0,87**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,97	1,05	**1,01**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,82	1,01	**0,93**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,80	0,99	**0,89**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,02	**0,93**

Корректировка на общую площадь для земельного участка

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3953-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda



на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности 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) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,755	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,719	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,633	-0,18	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,601	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$

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, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,610	-0,29	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,639	-0,33	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,33}$

01.10.2025

Расчет прибыли предпринимателя

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №35, май 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025 г.

СРД №35, май 2025 г.

Конструктивная система:

Конструктивная система	Краткое описание материалов конструкций
1	2
1	Стены - кирпич, несущие - железобетон, сталь, кирпич
2	Стены - кирпич, несущие - дерево
3	Стены - железобетон в бескаркасных системах
4	Стены - железобетон в железобетонных каркасных системах
5	Стены - железобетон, несущие - сталь
6	Стены - сэндвич панели по железобетону и стали
7	Стены - деревянные, несущие - деревянные и аналогичные
11	Конструкционная сталь

Таблица 1.1.2. Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ (отрицательные значения) на территории РФ, %

№ п/п	Город, область	Местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система	Класс	Выпуск справочника				
						май 2025 г.	№34, май 2024 г.	№33, октябрь 2023 г.	№32, май 2023 г.	№31, ноябрь 2022 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Архангельск	Середина	Офисные	3, 6	«В»	5	24	26	21	22
		Середина	Торговые	1	«С»	17	29	28	26	27
		Окраина	Производственные	1	«С»	8	15	17	11	12
2	Астрахань	Середина	Офисные	1	«С»	35	19	17	18	16
		Середина	Офисные	1, 3	«В»	18	31	29	27	24
		Середина	Торговые	1, 3	«С»	13	29	31	24	25
		Окраина	Производственные	1, 4	«С»	14	14	11	12	13
3	Белгород	Центр	Торговые	1, 3	«А»	56	34	30	31	33
		Середина	МКД типовые	4	«В»	16	27	25	23	24
		Середина	Офисные	1	«С»	39	25	27	20	22
		Середина	Офисные	1, 3	«В»	58	28	29	23	25
		Середина	Торговые	1, 3	«С»	33	31	29	27	30
4	Владивосток	Центр	Торговые	1	«С»	51	48	43	47	53
		Центр	Офисные	4	«С»	43	33	36	34	39
		Середина	Гостиничные	1, 3	«В-С»	30	42	40	39	37
		Середина	МКД типовые	4	«С»	19	37	34	32	38
		Окраина	Производственные	4	«С»	22	22	21	17	19

Правообладатель: НЦПО

СРД №35, май 2025 г.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
9	Казань	Промзона	Производственные	4	«С»	12	19	18	17	16
10	Калуга	Центр	Производственные	1	«С»	34	27	28	29	27
		Середина	Офисные	4	«С»	30	34	31	30	28
		Середина	МКД типовые	4	«В-С»	13	30	29	24	27
11	Киров	Середина	Торговые	1, 4	«С»	45	31	34	32	38
		Середина	Офисные	4	«С»	17	32	30	29	27
		Середина	Производственные	4	«С»	36	28	25	26	23
12	Кострома	Середина	Офисные	1	«С»	36	20	18	17	19
		Середина	Производственные	1, 4	«С»	29	19	17	14	16
13	Краснодар	Центр	Офисные	2	«С»	48	56	51	49	47
		Центр	Торговые	1	«С»	58	39	38	34	39
		Центр	Торговые	1	«В»	54	53	51	47	49
		Середина	МКД типовые	4	«В-С»	47	37	35	32	31
		Середина и окраина	Производственные	4	«С»	22	29	27	24	28
14	Курск	Середина	Производственные	4	«С»	38	23	21	18	19
		Середина	МКД типовые	4	«В-С»	52	29	28	25	26
15	Москва	Центр	Торговые	1, 4	«С»	59	58	56	53	51
		Центр	Торговые	1, 6	«А-В»	62	76	74	72	78
		Центр	МКД элитное	1, 3	«А»	91	56	54	52	58
		Центр и основные магистрали	Офисные	1	«С»	57	59	57	52	49
		Центр и основные магистрали	Офисные	3, 6	«А»	67	71	69	65	68
		Центр и основные магистрали	Офисные	3, 6	«В»	75	68	64	61	60
		Середина	Гостиничные	3, 6	«В-С»	21	45	42	40	38
		Середина	Офисные	3, 6	«В»	41	54	54	53	47
		Середина	Производственные	1, 4	«С»	31	39	38	34	39
		Середина	Складские	1, 4	«С»	57	44	45	45	47
		Середина	Складские	4	«В»	84	68	66	63	61
		Середина	МКД типовые	4	«В-С»	57	47	46	42	45
		Середина	Торговые	1, 6	«В»	82	76	72	71	78
		Приближенно ко МКАД	Складские	4	«В»	47	56	58	59	57
		Окраина	Офисные	1, 4	«С»	40	35	34	31	35
		Окраина	Офисные	3, 6	«В»	24	38	36	32	40
		Окраина	Производственные	1, 3, 4	«С»	45	33	31	30	33
		Окраина	Торговые	4, 6	«В»	43	57	56	58	59
		Окраина	МКД элитное	1, 3	«В»	46	52	50	47	51

Предоставлено ЦБ РФ

Себестоимость строительства

https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/b4b/fop5118fvwiiubyp2fyljrlxi5trr5ao/IBC-RE_STONE_Sber_Stoimost-stroitelstva_Ofisy_Q1_2025.pdf

Корректировки к стоимости строительства

IBC REAL ESTATE | STONE DEVELOPER

Влияние класса и площади на себестоимость

На основе анализа бюджетов строительства офисных объектов в портфеле Сбербанка [1] были сформированы средние корректировки – **% возможного изменения себестоимости в зависимости от класса, площади и высотности объекта**. В качестве «базовой» учитывается средняя стоимость строительства офисного объекта класса А площадью 50-70 тыс. кв. м на конец I квартала 2025 года.

- **Класс**

Наиболее существенная корректировка применяется **для объектов класса В+**, где снижение себестоимости возможно за счет отсутствия подземного паркинга и менее дорогих инженерных систем. В среднем стоимость строительства офисного здания класса В+ площадью 50-70 тыс. кв. м на 20-30% ниже по сравнению с себестоимостью здания класса А и составляет около 140 000 руб./кв. м общей площади с учетом НДС по итогам I кв. 2025 года.

- **Площадь**

Для бизнес-центра класса А площадью **10-15 тыс. кв. м** стоимость строительства за 1 кв. м общей площади в среднем на 5-10% выше, и по итогам I кв. 2025 года может составлять около 205 000 руб./кв. м с учетом НДС. В этом случае удорожание является техническим – в здании класса А небольшой площади сохраняются подземный паркинг и другие крупные расходные статьи, в результате чего себестоимость при пересчете на 1 кв. м увеличивается.

- **Высотность**

Другим важным фактором, влияющим на себестоимость, является **высотность объекта**. При строительстве здания **выше 100 м** бюджет строительства увеличивается за счет удорожания подземной части, инженерного оборудования, более дорогих несущих конструкций и множества других факторов, характерных для высотного строительства. В этом случае средняя корректировка к себестоимости может составлять порядка 20-30%.

Средние корректировки к стоимости строительства [2] офисного объекта в Москве в зависимости от класса и общей площади
%

	Класс А	Класс В+
10-15 тыс. кв. м общей площади	205 000 **выше на 5-10%** от средней себестоимости в отчете по классу А	150 000 **ниже на 15-20%** от средней себестоимости в отчете по классу А
50-70 тыс. кв. м общей площади	186 550 Все корректировки приводятся к данной себестоимости	140 000 **ниже на 20-30%** от средней себестоимости в отчете по классу А
100-150 тыс. кв. м общей площади	180 000 **ниже на 3-5%** от средней себестоимости в отчете по классу А	133 000 **ниже на 25-35%** от средней себестоимости в отчете по классу А
Высотное строительство **более 100 м**	240 000 **выше на 20-30%** от средней себестоимости в отчете по классу А	Нет проектов для анализа

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 127



КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 69

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2023	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2023	**0,9154**	**0,9115**	**0,9136**	**0,9174**	**0,9140**	**0,9196**	**0,9149**
Апрель 2023	0,9145	0,9105	0,9128	0,9165	0,9134	0,9187	0,9140
Май 2023	0,9154	0,9115	0,9136	0,9174	0,9140	0,9196	0,9149
Июнь 2023	0,9163	0,9124	0,9144	0,9184	0,9147	0,9204	0,9159
3 Кв. 2023	**0,9440**	**0,9401**	**0,9422**	**0,9462**	**0,9424**	**0,9483**	**0,9436**
Июль 2023	0,9300	0,9261	0,9282	0,9321	0,9284	0,9342	0,9296
Август 2023	0,9440	0,9400	0,9421	0,9461	0,9423	0,9482	0,9435
Сентябрь 2023	0,9581	0,9541	0,9562	0,9603	0,9565	0,9624	0,9577
4 Кв. 2023	**0,9868**	**0,9851**	**0,9846**	**0,9871**	**0,9865**	**0,9870**	**0,9856**
Октябрь 2023	0,9732	0,9699	0,9690	0,9735	0,9720	0,9738	0,9706
Ноябрь 2023	0,9872	0,9854	0,9849	0,9877	0,9875	0,9871	0,9862
Декабрь 2023	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**
1 Кв. 2024	**1,0061**	**1,0076**	**1,0063**	**1,0052**	**1,0050**	**1,0065**	**1,0056**
Январь 2024	1,0021	1,0033	1,0021	1,0015	1,0018	1,0026	1,0022
Февраль 2024	1,0049	1,0068	1,0047	1,0042	1,0034	1,0052	1,0048
Март 2024	1,0113	1,0128	1,0121	1,0099	1,0099	1,0118	1,0098
2 Кв. 2024 Прогноз	**1,0189**	**1,0215**	**1,0203**	**1,0165**	**1,0165**	**1,0197**	**1,0163**
Апрель 2024	1,0151	1,0171	1,0162	1,0132	1,0132	1,0157	1,0130
Май 2024	1,0189	1,0215	1,0203	1,0165	1,0165	1,0197	1,0163
Июнь 2024	1,0227	1,0258	1,0244	1,0198	1,0198	1,0237	1,0196

2 Строительно-монтажные работы

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 130

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

БЕЗ НДС

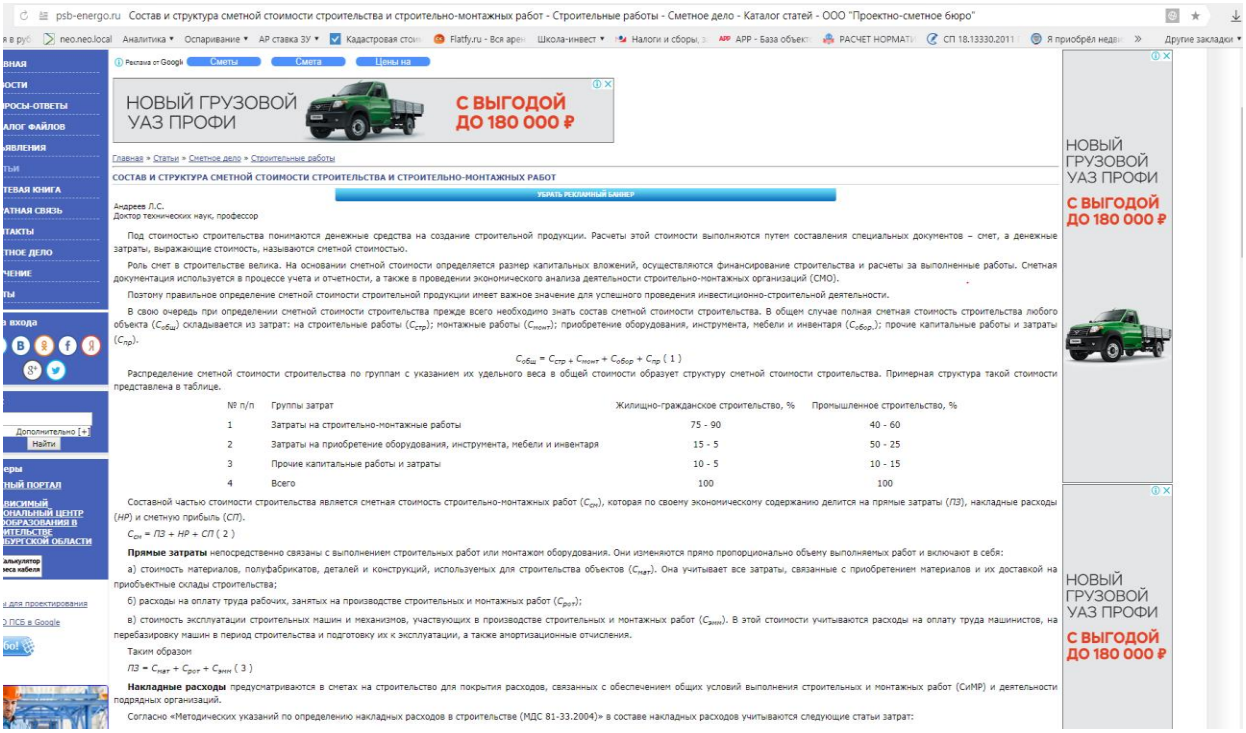
Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
[illegible] 2023 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2024	**1,0061**	**1,0076**	**1,0063**	**1,0052**	**1,0050**	**1,0065**	**1,0056**
Январь 2024	1,0021	1,0033	1,0021	1,0015	1,0018	1,0026	1,0022
Февраль 2024	1,0049	1,0068	1,0047	1,0042	1,0034	1,0052	1,0048
Март 2024	1,0113	1,0128	1,0121	1,0099	1,0099	1,0118	1,0098
2 Кв. 2024	**1,0194**	**1,0210**	**1,0202**	**1,0180**	**1,0180**	**1,0199**	**1,0179**
Апрель 2024	1,0153	1,0169	1,0161	1,0139	1,0139	1,0158	1,0138
Май 2024	1,0194	1,0209	1,0202	1,0180	1,0179	1,0199	1,0179
Июнь 2024	1,0235	1,0253	1,0243	1,0220	1,0220	1,0240	1,0219
3 Кв. 2024	**1,0336**	**1,0348**	**1,0325**	**1,0322**	**1,0307**	**1,0327**	**1,0305**
Июль 2024	1,0276	1,0302	1,0284	1,0263	1,0261	1,0280	1,0262
Август 2024	1,0316	1,0347	1,0325	1,0302	1,0300	1,0321	1,0302
Сентябрь 2024	1,0416	1,0395	1,0366	1,0402	1,0358	1,0381	1,0352
4 Кв. 2024	**1,0622**	**1,0606**	**1,0573**	**1,0602**	**1,0552**	**1,0580**	**1,0562**
Октябрь 2024	1,0517	1,0501	1,0470	1,0500	1,0453	1,0479	1,0458
Ноябрь 2024	1,0622	1,0605	1,0573	1,0602	1,0554	1,0580	1,0561
Декабрь 2024	1,0727	1,0711	1,0675	1,0703	1,0650	1,0681	1,0667
1 Кв. 2025 Прогноз	**1,0892**	**1,0877**	**1,0839**	**1,0867**	**1,0813**	**1,0844**	**1,0831**
Январь 2025	1,0809	1,0794	1,0757	1,0785	1,0731	1,0762	1,0748
Февраль 2025	1,0891	1,0876	1,0839	1,0867	1,0812	1,0844	1,0831
Март 2025	1,0975	1,0960	1,0922	1,0950	1,0895	1,0927	1,0914

Строительно-монтажные работы

ТПП 17066939

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



СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

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 ($C_{об}$) 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 ($C_{пр}$).

$$C_{об} = C_{стр} + C_{монт} + C_{об.пр} + C_{пр} \quad (1)$$

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 ($C_{раб}$);

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.

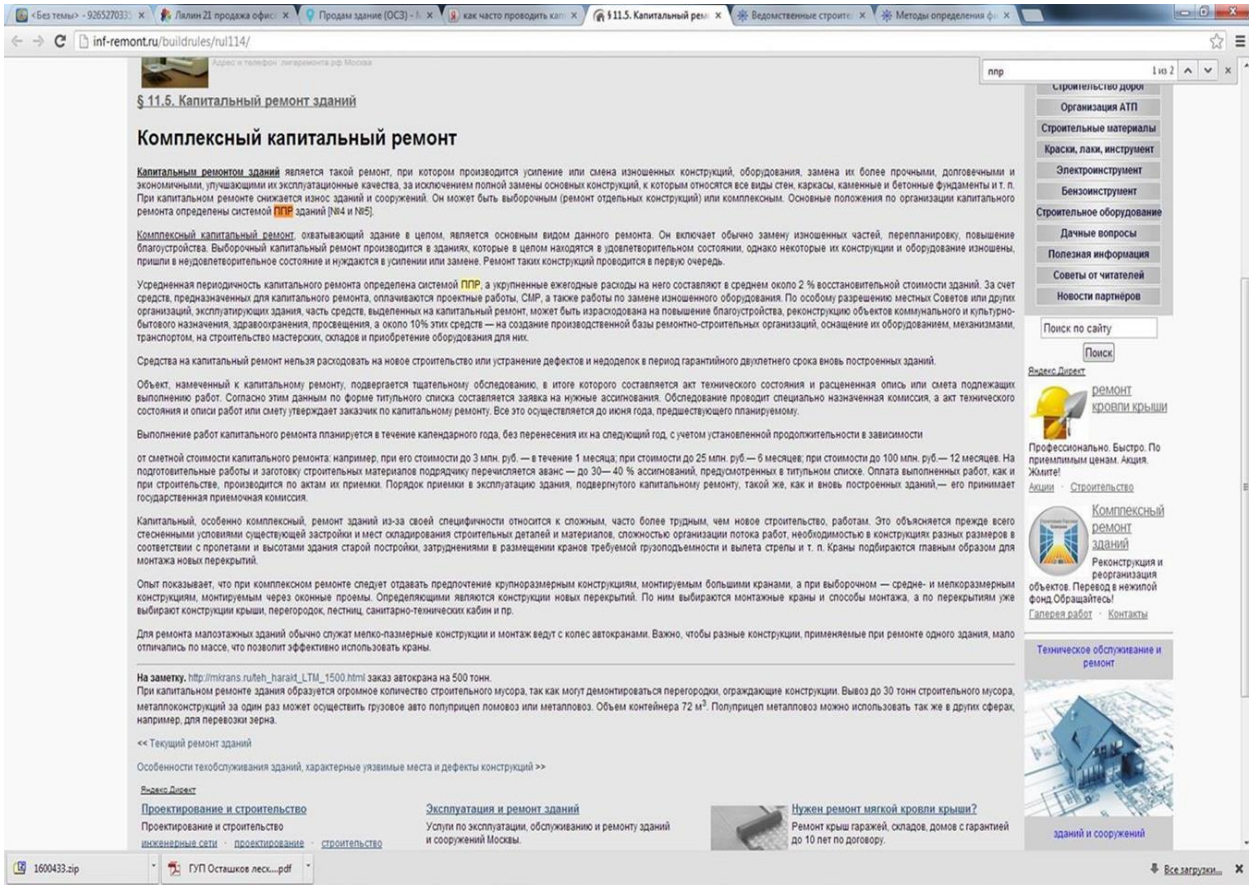
Таким образом

$$ПЗ = C_{мат} + C_{раб} + C_{маш} \quad (3)$$

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:

http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/



§ 11.5. Капитальный ремонт зданий

Комплексный 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. Основные положения по организации капитального ремонта определены системой ППР зданий [№4 и №5].

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.

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР, 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. По особому разрешению местных Советов или других организаций, эксплуатирующих здания, часть средств, выделенных на капитальный ремонт, может быть израсходована на повышение благоустройства, реконструкцию объектов коммунального и культурно-бытового назначения, здравоохранения, просвещения, а около 10% этих средств — на создание производственной базы ремонтно-строительных организаций, оснащение их оборудованием, механизмами, транспортом, на строительство мастерских, складов и приобретение оборудования для них.

Средства на капитальный ремонт нельзя расходовать на новое строительство или устранение дефектов и недоделок в период гарантийного двухлетнего срока вновь построенных зданий.

Объект, намеченный к капитальному ремонту, подвергается тщательному обследованию, в итоге которого составляется акт технического состояния и расцененная опись или смета подлежащих выполнению работ. Согласно этим данным по форме титульного списка составляется заявка на нужные ассигнования. Обследование проводит специально назначенная комиссия, а акт технического состояния и описи работ или смету утверждает заказчик по капитальному ремонту. Все это осуществляется до июня года, предшествующего планируемому.

Выполнение работ капитального ремонта планируется в течение календарного года, без перенесения их на следующий год, с учетом установленной продолжительности в зависимости

от сметной стоимости капитального ремонта: например, при его стоимости до 3 млн. руб. — в течение 1 месяца; при стоимости до 25 млн. руб. — 6 месяцев; при стоимости до 100 млн. руб. — 12 месяцев. На подготовительные работы и заготовку строительных материалов подрядчику перечисляется аванс — до 30— 40 % ассигнований, предусмотренных в титульном списке. Оплата выполненных работ, как и при строительстве, производится по актам их приемки. Порядок приемки в эксплуатацию здания, подвергнутого капитальному ремонту, такой же, как и вновь построенных зданий,— его принимает государственная приемочная комиссия.

Капитальный, особенно комплексный, ремонт зданий из-за своей специфичности относится к сложным, часто более трудным, чем новое строительство, работам. Это объясняется прежде всего стесненными условиями существующей застройки и мест складирования строительных деталей и материалов, сложностью организации потока работ, необходимостью в конструкциях разных размеров в соответствии с пролетами и высотами здания старой постройки, затруднениями в размещении кранов требуемой грузоподъемности и вылета стрелы и т. п. Краны подбираются главным образом для монтажа новых перекрытий.

Опыт показывает, что при комплексном ремонте следует отдавать предпочтение крупноразмерным конструкциям, монтируемым большими кранами, а при выборочном — средне- и мелкоразмерным конструкциям, монтируемым через оконные проемы. Определяющими являются конструкции новых перекрытий. По ним выбираются монтажные краны и способы монтажа, а по перекрытиям уже выбирают конструкции крыши, перегородок, лестниц, санитарно-технических кабин и пр.

Для ремонта малоэтажных зданий обычно служат мелко-размерные конструкции и монтаж ведут с колес автокранами. Важно, чтобы разные конструкции, применяемые при ремонте одного здания, мало отличались по массе, что позволит эффективно использовать краны.

На заметку. http://mkrans.ru/teh_harakt_LTM_1500.html заказ автокрана на 500 тонн.
При капитальном ремонте здания образуется огромное количество строительного мусора, так как могут демонтироваться перегородки, ограждающие конструкции. Вывоз до 30 тонн строительного мусора, металлоконструкций за один раз может осуществить грузовое авто полуприцеп ломовоз или металловоз. Объем контейнера 72 м³. Полуприцеп металловоз можно использовать так же в других сферах, например, для перевозки зерна.

<< Текущий ремонт зданий

Особенности техобслуживания зданий, характерные уязвимые места и дефекты конструкций >>

Яндекс Директ

Проектирование и строительство
Проектирование и строительство
инженерные сети · проектирование · строительство

Эксплуатация и ремонт зданий
Услуги по эксплуатации, обслуживанию и ремонту зданий и сооружений Москвы.

Нужен ремонт мягкой кровли крыши?
Ремонт крыш гаражей, складов, домов с гарантией до 10 лет по договору.

Величина корректировки на торг

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3927-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,87	0,84	0,85	0,84	0,80
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,64	0,92	0,81	0,83	0,82	0,77
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,71	0,88	0,82	0,84	0,82	0,78
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,89	0,86	0,87	0,86	0,83

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

01.10.2025

Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, май 2025 г., под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки"

СРД №35, май 2025 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

В табл. 1.3.2 приведены отдельные данные, полученные из периодических изданий по недвижимости, при сопоставлении публикаций оферт и данных о ценах регистрируемых сделок[1]. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

Примечание:

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Крупные города									
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
		5,0	6,0	6,0	9,5	6,0	10,5	6,5	10,5	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	5...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
		4,5	8,0	6,5	9,5	7,0	10,5	8,5	12,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...9	5...8	7...12	4...6	10...12	6...10	10...14	10...13
		4,0	7,5	6,5	9,5	5,0	11,0	8,0	12,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1
	Средние города									
9	Владивосток	3...6	7...10	5...7	9...10	6...8	8...12	8...9	9...13	10...14
		4,5	8,5	6,0	8,5	7,0	10,0	8,5	11,0	12,0
10	Омск	3...6	8...9	6...8	9...12	5...7	8...12	7...9	10...13	9...12
		4,5	8,5	7,0	10,5	6,0	10,0	8,0	11,5	10,5
11	Севастополь	5...7	9...9,5	8,5...13	8...12	7...11	8...12	9...14	7...10	10...12,5
		6,0	9,3	10,6	10,0	9,1	10,2	11,5	8,7	11,3
12	Ставрополь	4...6	7...10	6...8	8...12	5...8	8...14	5...8	10...14	10...13
		5,0	8,5	7,0	10,0	6,5	11,0	7,5	12,0	11,5
13	Тамбов	5...7	8...10	5...7	8...12	5...7	8...12	6...9	10...13	12...15
		6,0	9,0	6,0	10,0	6,0	10,0	7,5	11,5	13,5
14	Тверь	4...7	7...9	4...7	9...10	5...8	10...12	6...9	10...14	11...14
		5,5	8,0	5,5	9,5	6,5	11,0	7,5	12,0	12,5
15	Среднее по средним городам	5,3	8,6	7,0	9,8	6,8	10,4	8,4	11,1	11,9
	Небольшие города и населенные пункты									
16	Московская обл.	5...8	7...9	5...8	9,5...10,1	7...10	10...12	8,5...9,5	10...13	11...14
		6,5	8,0	6,9	8,9	8,5	11,0	8,7	11,5	12,5

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия", под ред. канд. техн. наук Л. А. Лейфера



Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 508. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,7%	3,4%	11,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,1%	12,9%
3. Объекты свободного назначения	9,3%	5,2%	13,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	5,7%	16,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	3,3%	11,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,6%	3,2%	12,0%
3. Объекты свободного назначения	8,4%	4,0%	12,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,3%	4,3%	14,4%

1/2 АО «НЭО ЦЕНТР»

Величина корректировки на характеристики месторасположения

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)

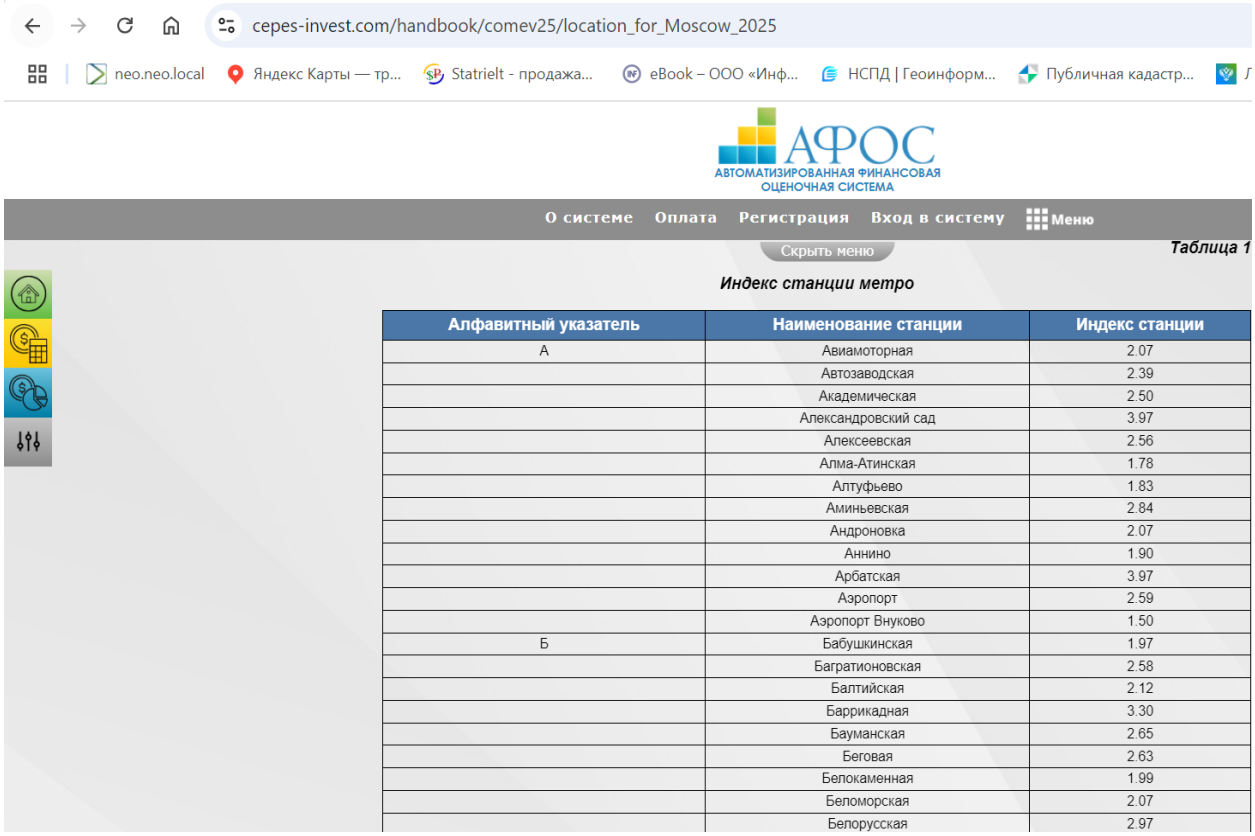
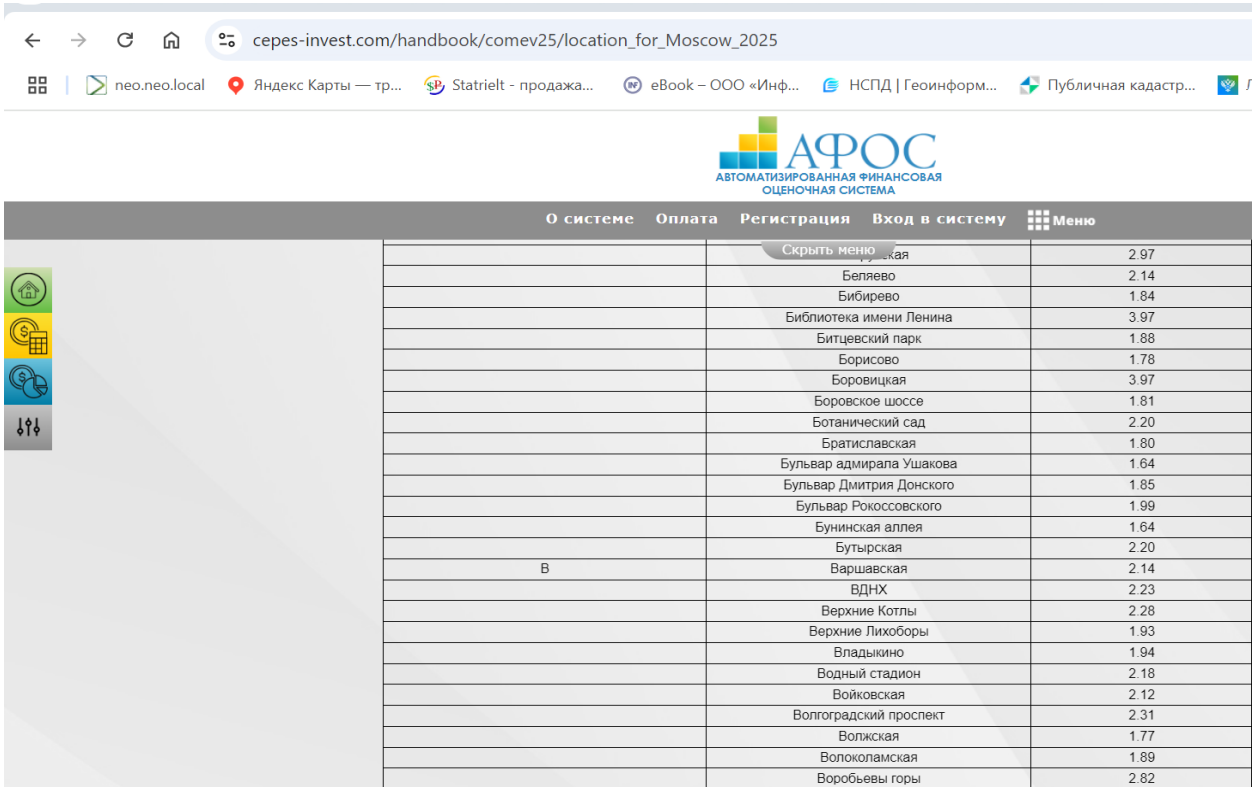


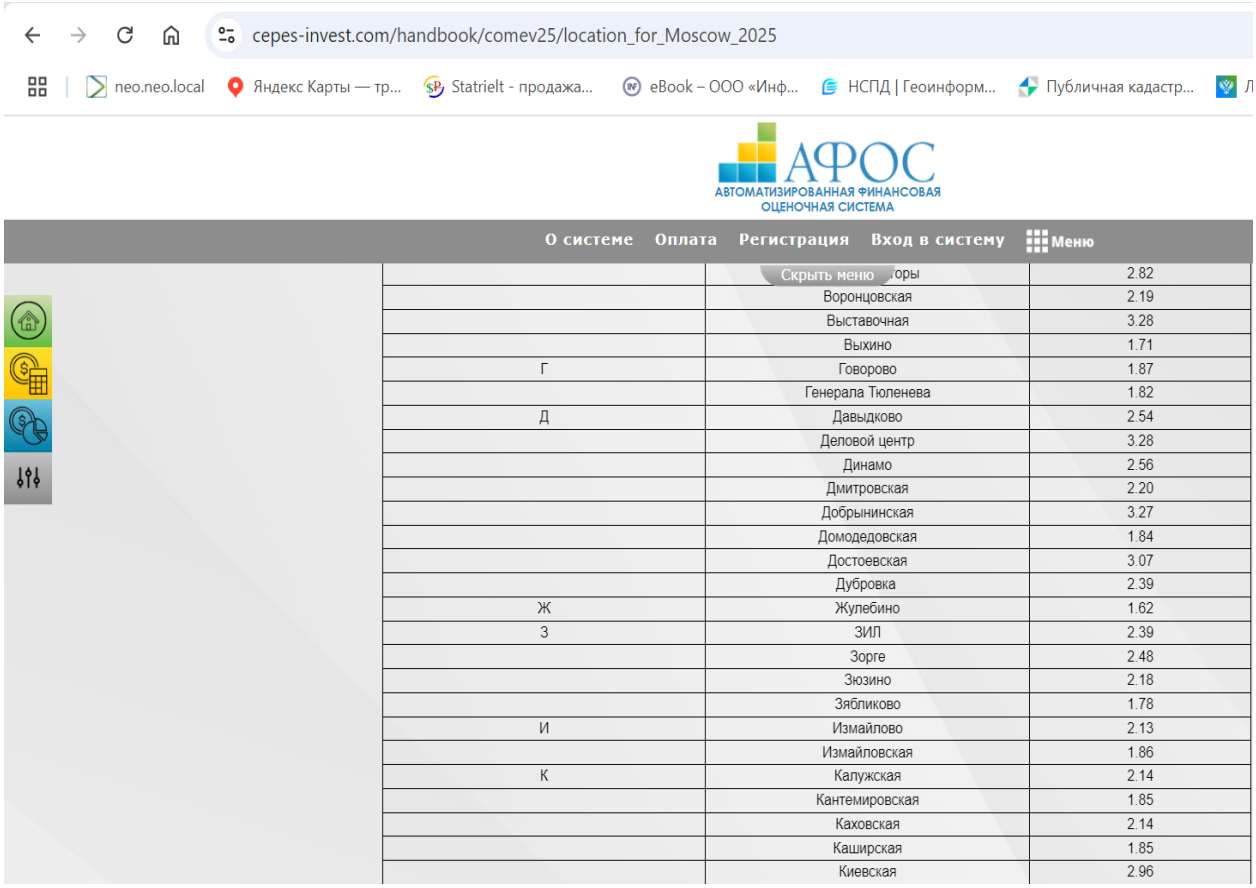
Таблица 1

Индекс станции метро

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
А	Авиамоторная	2.07
	Автозаводская	2.39
	Академическая	2.50
	Александровский сад	3.97
	Алексеевская	2.56
	Алма-Атинская	1.78
	Алтуфьево	1.83
	Аминьевская	2.84
	Андроновка	2.07
	Аннино	1.90
	Арбатская	3.97
	Аэропорт	2.59
	Аэропорт Внуково	1.50
Б	Бабушкинская	1.97
	Багратионовская	2.58
	Балтийская	2.12
	Баррикадная	3.30
	Бауманская	2.65
	Беговая	2.63
	Белокаменная	1.99
	Беломорская	2.07
	Белорусская	2.97



	[illegible]кая	2.97
	Беляево	2.14
	Бибирево	1.84
	Библиотека имени Ленина	3.97
	Битцевский парк	1.88
	Борисово	1.78
	Боровицкая	3.97
	Боровское шоссе	1.81
	Ботанический сад	2.20
	Братиславская	1.80
	Бульвар адмирала Ушакова	1.64
	Бульвар Дмитрия Донского	1.85
	Бульвар Рокоссовского	1.99
	Бунинская аллея	1.64
	Бутырская	2.20
В	Варшавская	2.14
	ВДНХ	2.23
	Верхние Котлы	2.28
	Верхние Лихоборы	1.93
	Владыкино	1.94
	Водный стадион	2.18
	Войковская	2.12
	Волгоградский проспект	2.31
	Волжская	1.77
	Волоколамская	1.89
	Воробьевы горы	2.82



cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025

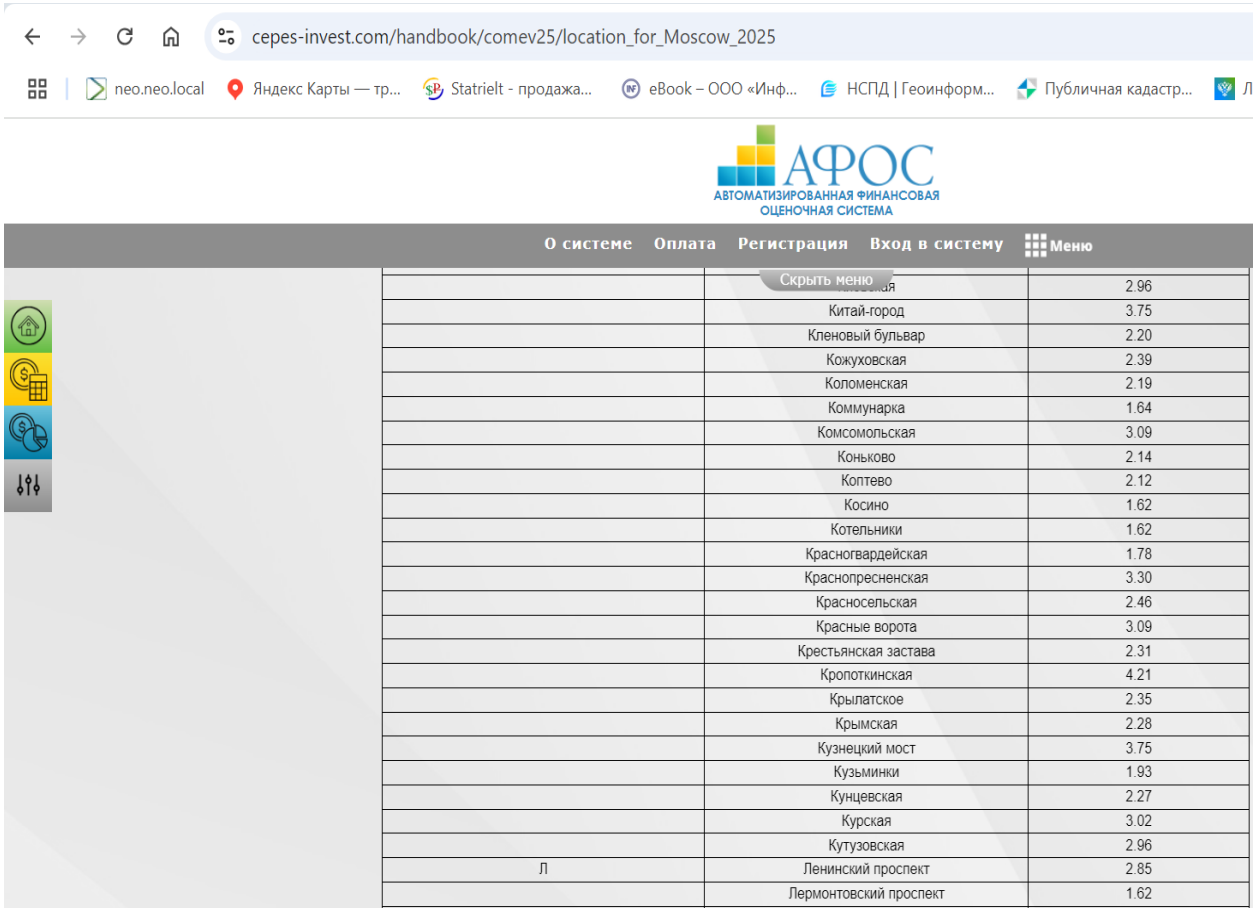
neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

	оры	2.82
	Воронцовская	2.19
	Выставочная	3.28
	Выхино	1.71
Г	Говорово	1.87
	Генерала Тюленева	1.82
Д	Давыдково	2.54
	Деловой центр	3.28
	Динамо	2.56
	Дмитровская	2.20
	Добрынинская	3.27
	Домодедовская	1.84
	Достоевская	3.07
	Дубровка	2.39
Ж	Жулебино	1.62
З	ЗИЛ	2.39
	Зорге	2.48
	Зюзино	2.18
	Зябликово	1.78
И	Измайлово	2.13
	Измайловская	1.86
К	Калужская	2.14
	Кантемировская	1.85
	Каховская	2.14
	Каширская	1.85
	Киевская	2.96



cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025

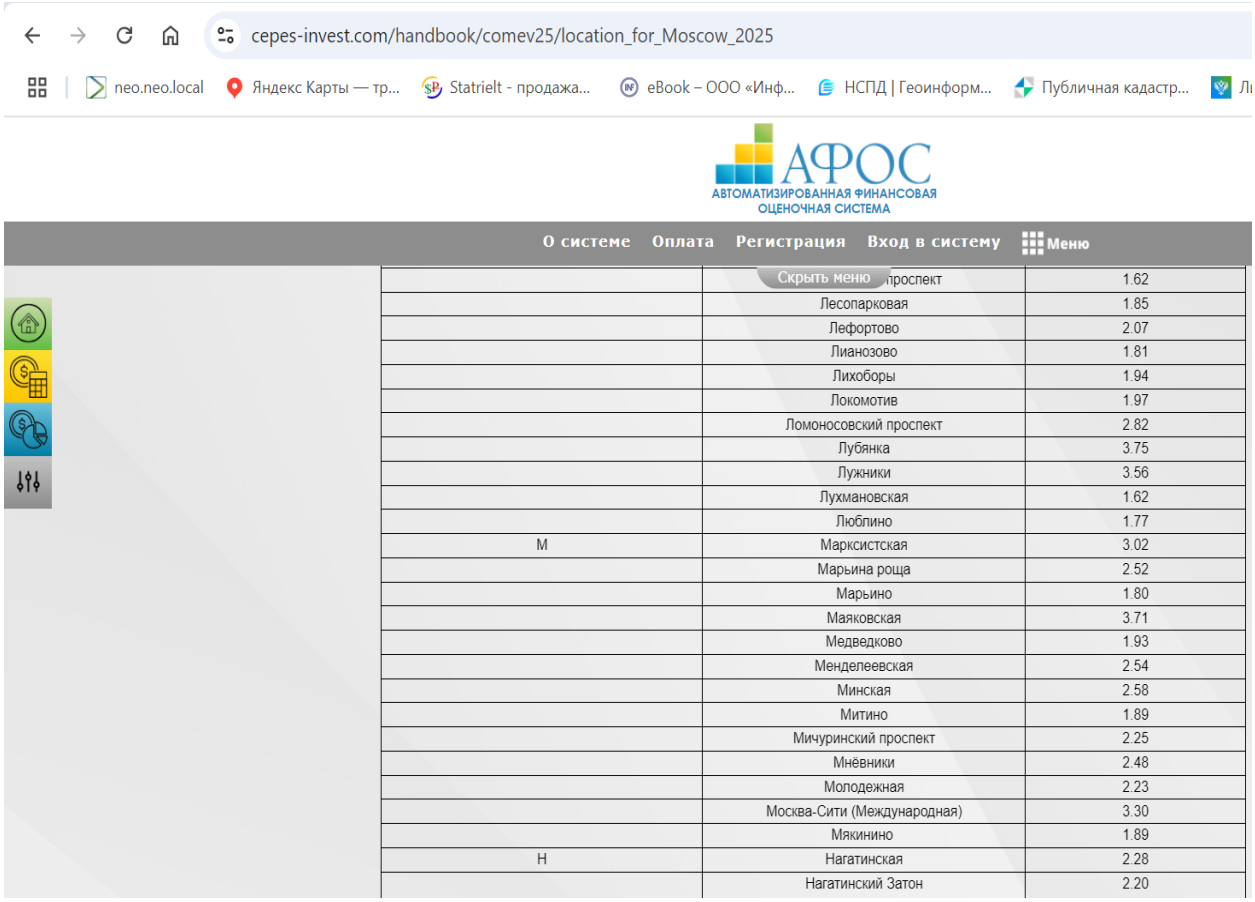
neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

	ая	2.96
	Китай-город	3.75
	Кленовый бульвар	2.20
	Кожуховская	2.39
	Коломенская	2.19
	Коммунарка	1.64
	Комсомольская	3.09
	Коньково	2.14
	Коптево	2.12
	Косино	1.62
	Котельники	1.62
	Красногвардейская	1.78
	Краснопресненская	3.30
	Красносельская	2.46
	Красные ворота	3.09
	Крестьянская застава	2.31
	Кропоткинская	4.21
	Крылатское	2.35
	Крымская	2.28
	Кузнецкий мост	3.75
	Кузьминки	1.93
	Кунцевская	2.27
	Курская	3.02
	Кутузовская	2.96
Л	Ленинский проспект	2.85
	Лермонтовский проспект	1.62



cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025

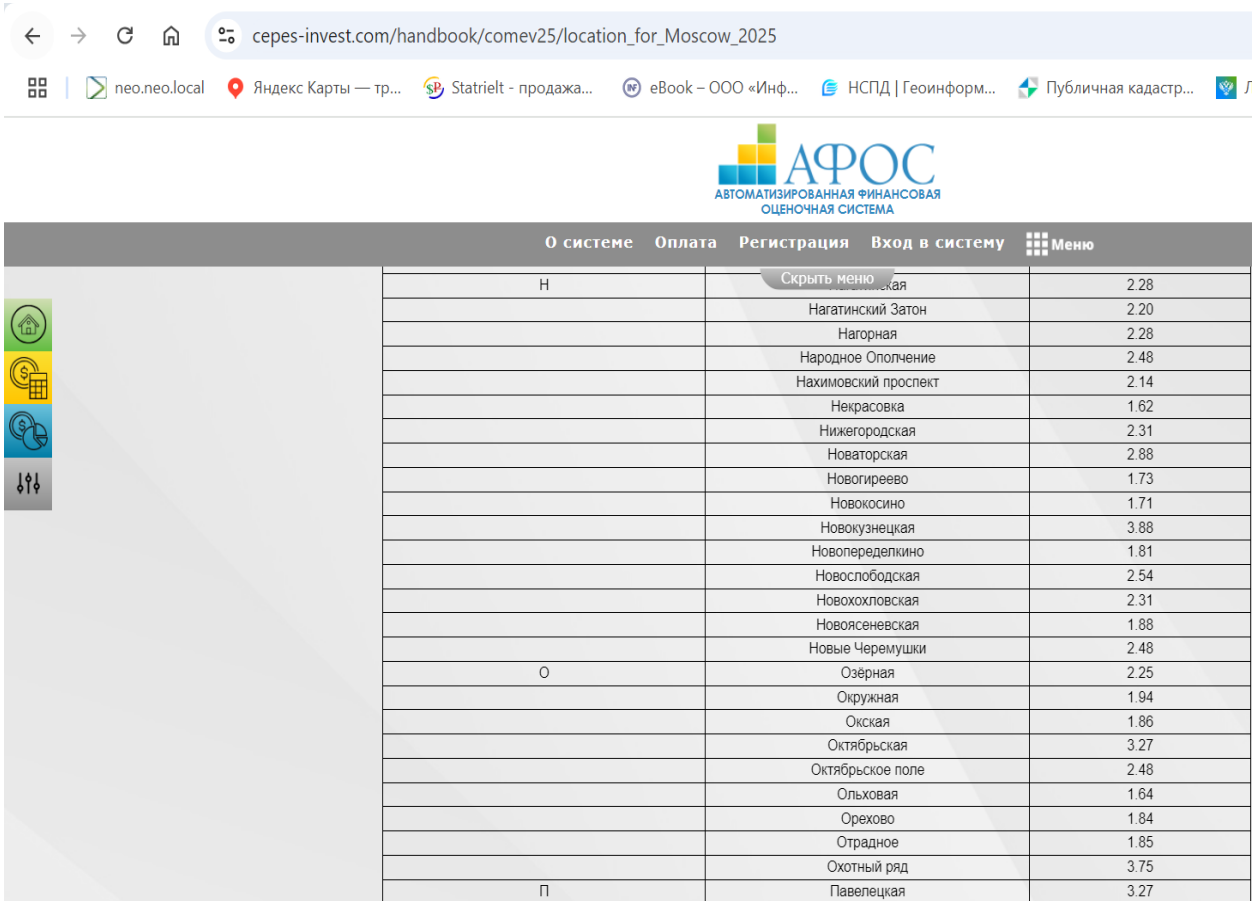
neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

	проспект	1.62
	Лесопарковая	1.85
	Лефортово	2.07
	Лианозово	1.81
	Лихоборы	1.94
	Локомотив	1.97
	Ломоносовский проспект	2.82
	Лубянка	3.75
	Лужники	3.56
	Лухмановская	1.62
	Люблино	1.77
М	Марксистская	3.02
	Марьина роща	2.52
	Марьино	1.80
	Маяковская	3.71
	Медведково	1.93
	Менделеевская	2.54
	Минская	2.58
	Митино	1.89
	Мичуринский проспект	2.25
	Мнёвники	2.48
	Молодежная	2.23
	Москва-Сити (Международная)	3.30
	Мякинино	1.89
Н	Нагатинская	2.28
	Нагатинский Затон	2.20



cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025

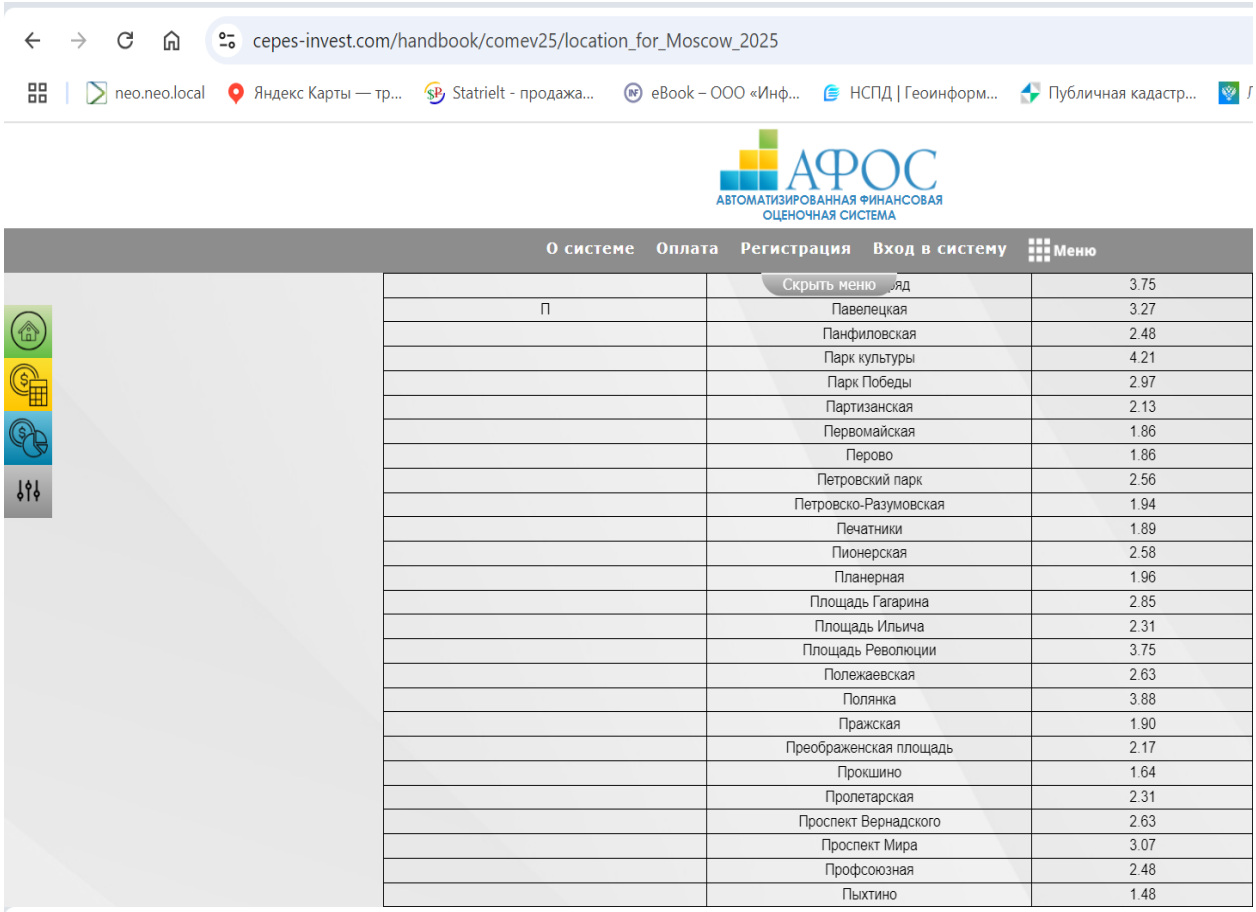
neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

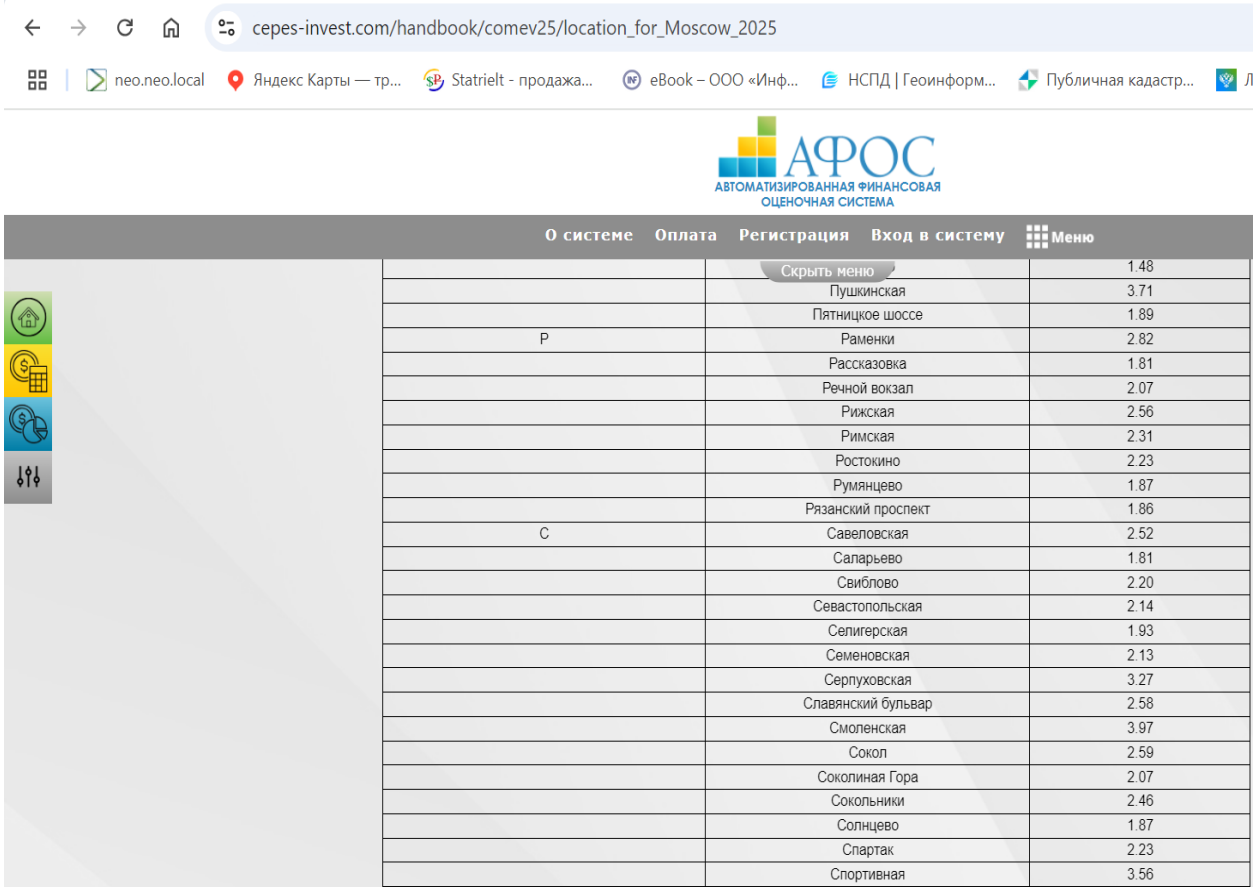
О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

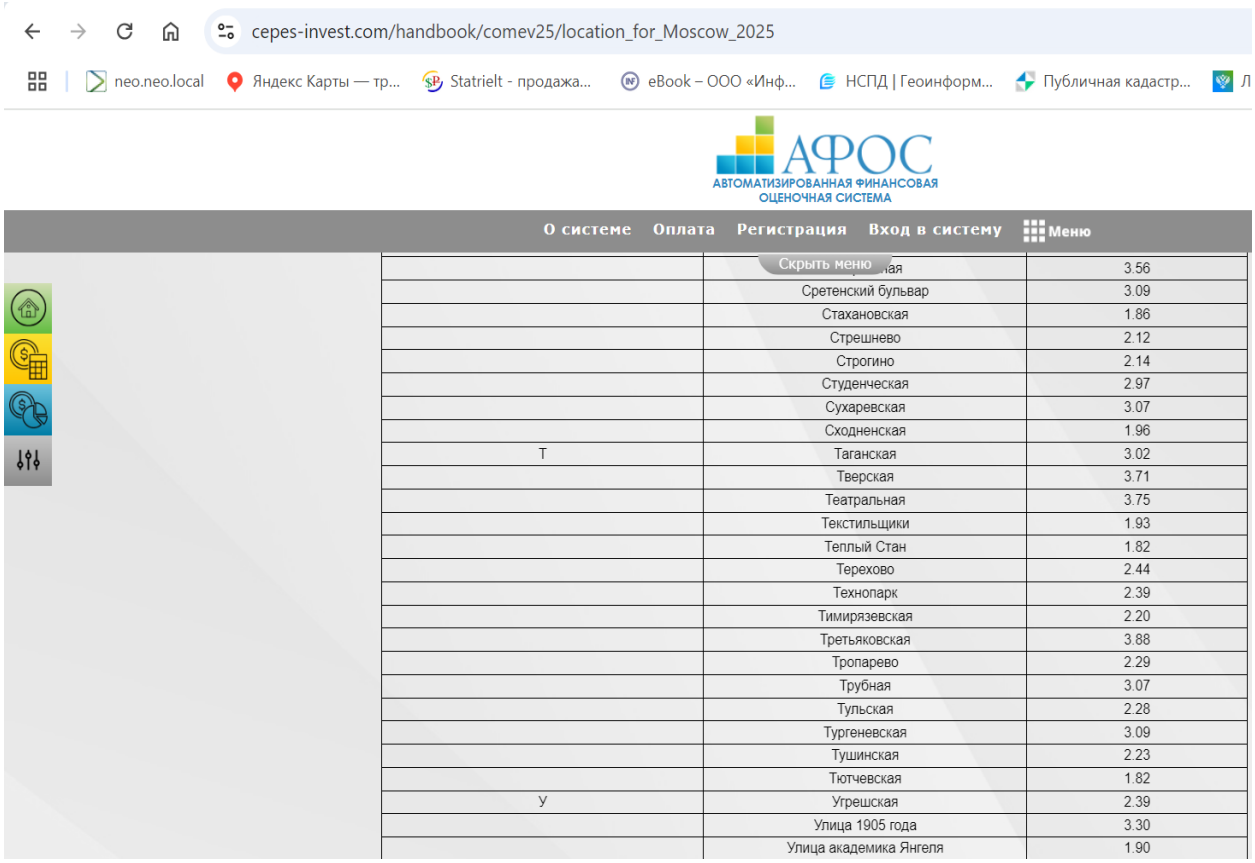
Н	кая	2.28
	Нагатинский Затон	2.20
	Нагорная	2.28
	Народное Ополчение	2.48
	Нахимовский проспект	2.14
	Некрасовка	1.62
	Нижегородская	2.31
	Новаторская	2.88
	Новогиреево	1.73
	Новокосино	1.71
	Новокузнецкая	3.88
	Новопеределкино	1.81
	Новослободская	2.54
	Новохохловская	2.31
	Новоясеневская	1.88
	Новые Черемушки	2.48
О	Озёрная	2.25
	Окружная	1.94
	Окская	1.86
	Октябрьская	3.27
	Октябрьское поле	2.48
	Ольховая	1.64
	Орехово	1.84
	Отрадное	1.85
	Охотный ряд	3.75
П	Павелецкая	3.27



	ряд	3.75
П	Павелецкая	3.27
	Панфиловская	2.48
	Парк культуры	4.21
	Парк Победы	2.97
	Партизанская	2.13
	Первомайская	1.86
	Перово	1.86
	Петровский парк	2.56
	Петровско-Разумовская	1.94
	Печатники	1.89
	Пионерская	2.58
	Планерная	1.96
	Площадь Гагарина	2.85
	Площадь Ильича	2.31
	Площадь Революции	3.75
	Полежаевская	2.63
	Полянка	3.88
	Пражская	1.90
	Преображенская площадь	2.17
	Прокшино	1.64
	Пролетарская	2.31
	Проспект Вернадского	2.63
	Проспект Мира	3.07
	Профсоюзная	2.48
	Пыхтино	1.48



		1.48
	Пушкинская	3.71
	Пятницкое шоссе	1.89
Р	Раменки	2.82
	Рассказовка	1.81
	Речной вокзал	2.07
	Рижская	2.56
	Римская	2.31
	Ростокино	2.23
	Румянцево	1.87
	Рязанский проспект	1.86
С	Савеловская	2.52
	Саларьево	1.81
	Свиблово	2.20
	Севастопольская	2.14
	Селигерская	1.93
	Семеновская	2.13
	Серпуховская	3.27
	Славянский бульвар	2.58
	Смоленская	3.97
	Сокол	2.59
	Соколиная Гора	2.07
	Сокольники	2.46
	Солнцево	1.87
	Спартак	2.23
	Спортивная	3.56



cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025

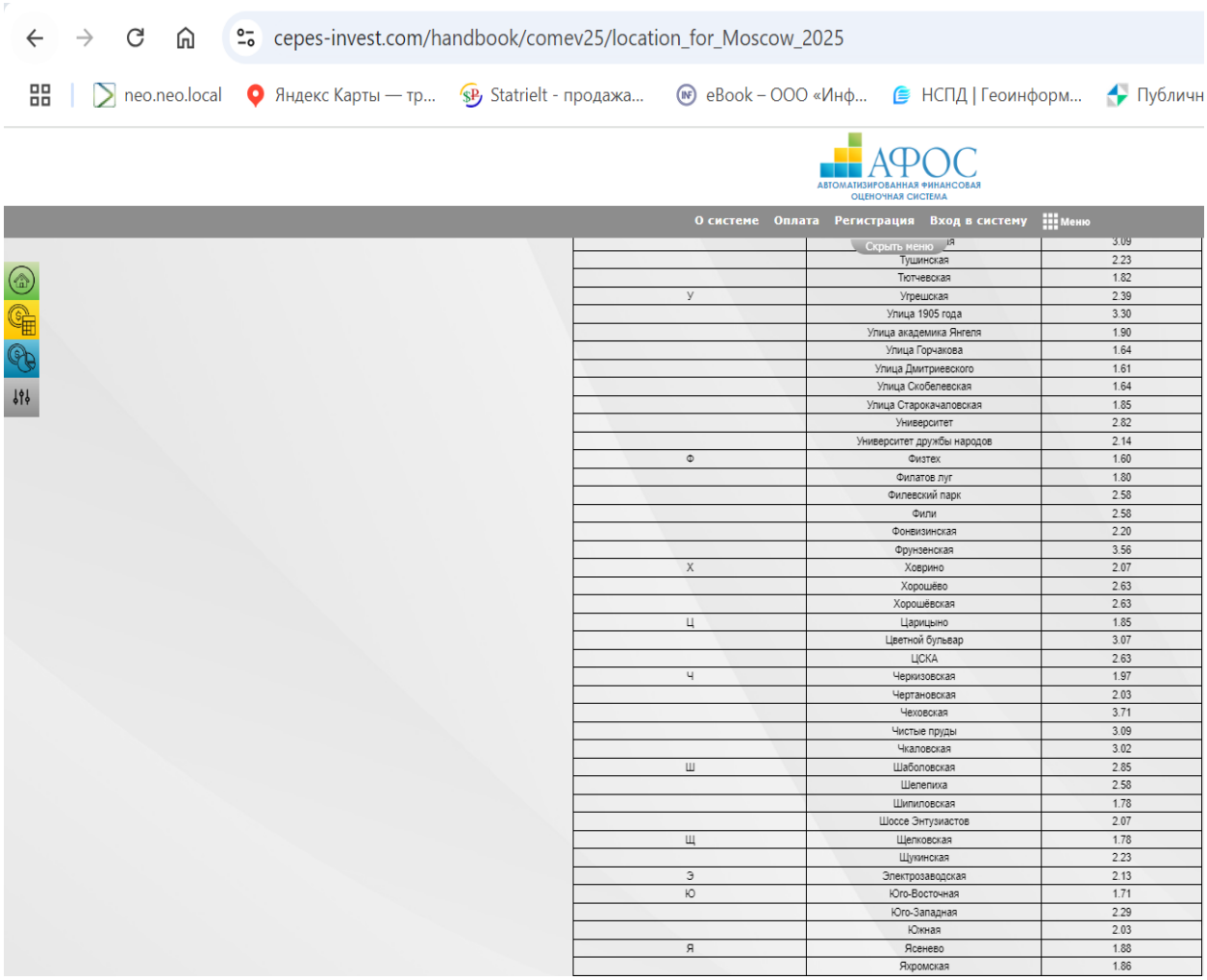
neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

	...ая	3.56
	Сретенский бульвар	3.09
	Стахановская	1.86
	Стрешнево	2.12
	Строгино	2.14
	Студенческая	2.97
	Сухаревская	3.07
	Сходненская	1.96
Т	Таганская	3.02
	Тверская	3.71
	Театральная	3.75
	Текстильщики	1.93
	Теплый Стан	1.82
	Терехово	2.44
	Технопарк	2.39
	Тимирязевская	2.20
	Третьяковская	3.88
	Тропарево	2.29
	Трубная	3.07
	Тульская	2.28
	Тургеневская	3.09
	Тушинская	2.23
	Тютчевская	1.82
У	Угрешская	2.39
	Улица 1905 года	3.30
	Улица академика Янгеля	1.90



cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025

neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичн

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

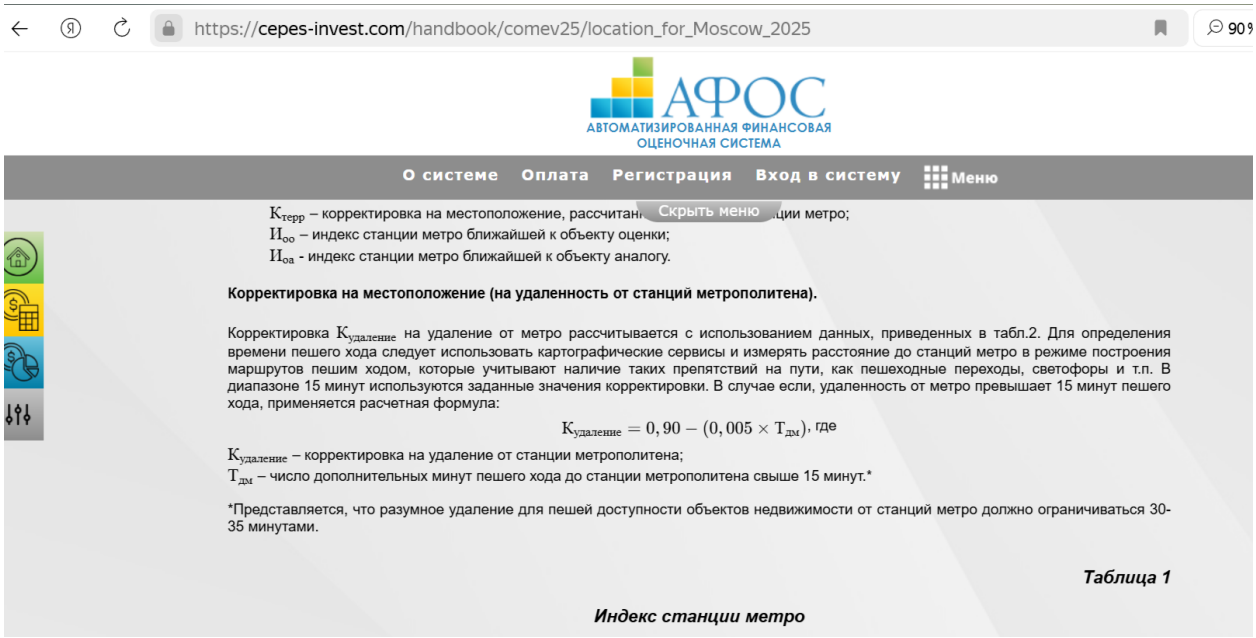
О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

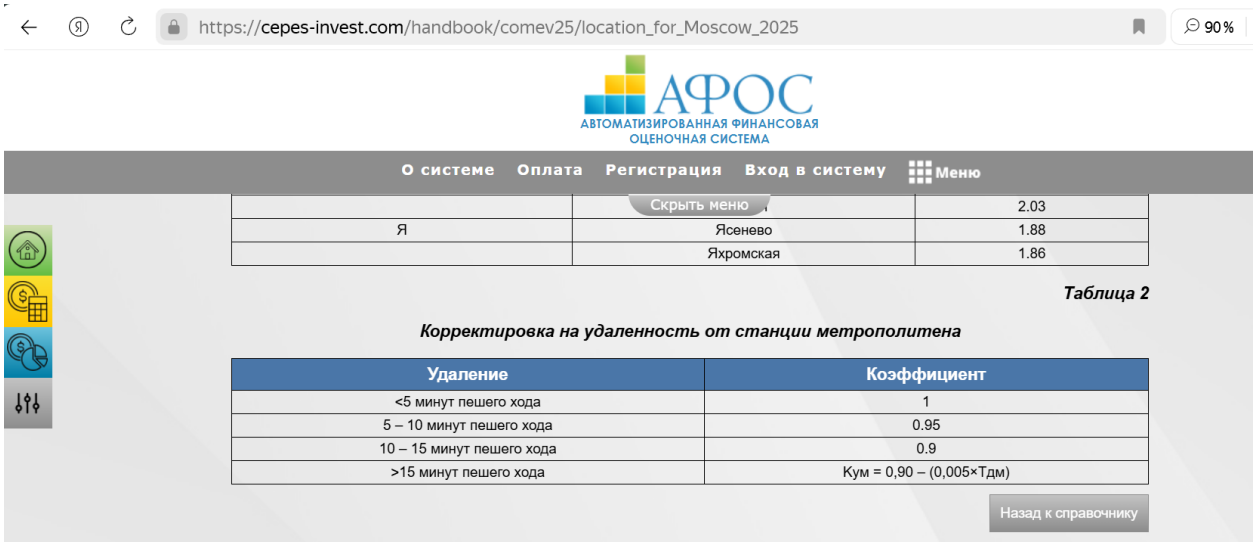
Скрыть меню

	...ая	3.09
	Тушинская	2.23
	Тютчевская	1.82
У	Угрешская	2.39
	Улица 1905 года	3.30
	Улица академика Янгеля	1.90
	Улица Горчакова	1.64
	Улица Дмитриевского	1.61
	Улица Скобелевская	1.64
	Улица Старокачаловская	1.85
	Университет	2.82
	Университет дружбы народов	2.14
Ф	Физтех	1.60
	Филатов луг	1.80
	Филевский парк	2.58
	Фили	2.58
	Фонвизинская	2.20
	Фрунзенская	3.56
Х	Ховрино	2.07
	Хорошёво	2.63
	Хорошёвская	2.63
Ц	Царицыно	1.85
	Цветной бульвар	3.07
	ЦСКА	2.63
Ч	Черкизовская	1.97
	Чертановская	2.03
	Чеховская	3.71
	Чистые пруды	3.09
	Чкаловская	3.02
Ш	Шаболовская	2.85
	Шелепиха	2.58
	Шипиловская	1.78
	Шоссе Энтузиастов	2.07
Щ	Щелковская	1.78
	Щукинская	2.23
Э	Электрозаводская	2.13
Ю	Юго-Восточная	1.71
	Юго-Западная	2.29
	Южная	2.03
Я	Ясенево	1.88
	Яхромская	1.86

Величина корректировки на удаленность от метро

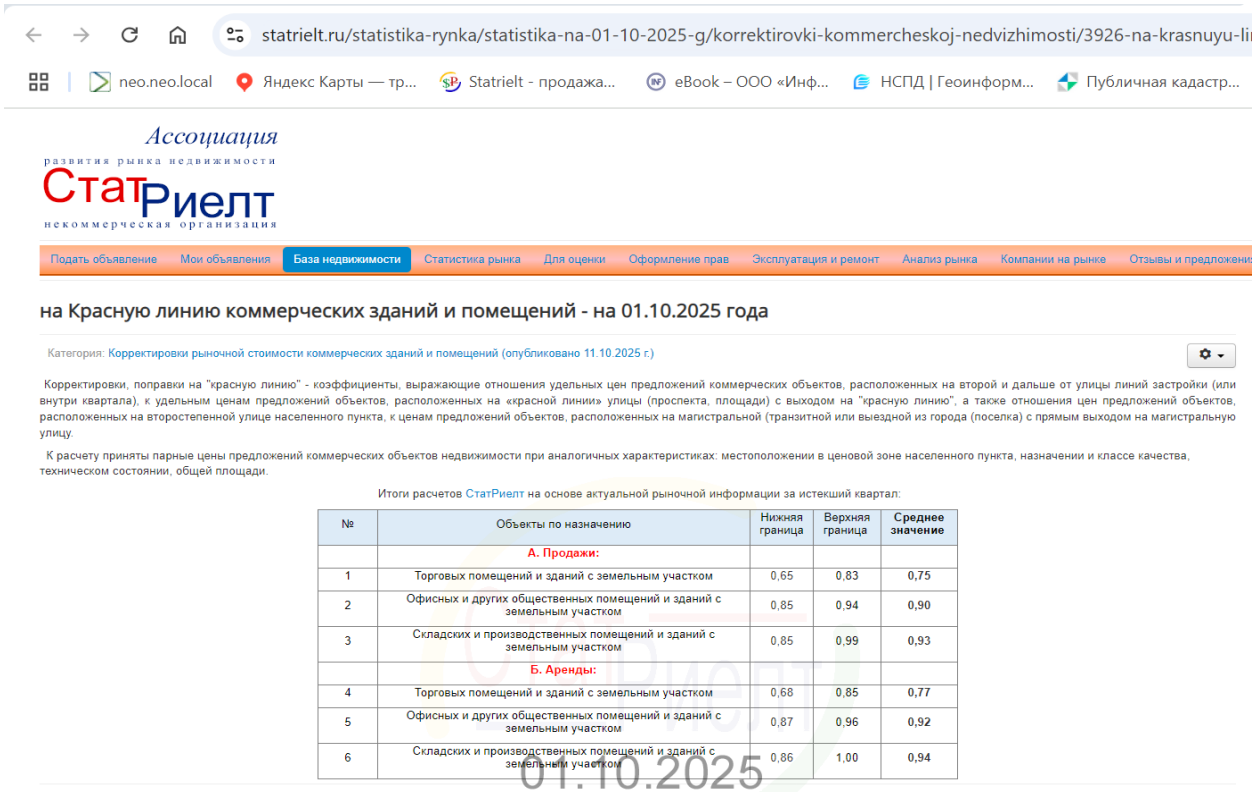
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)





Величина корректировки на линию домов

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3926-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda


statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3926-na-krasnuyu-li

neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложени

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 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.

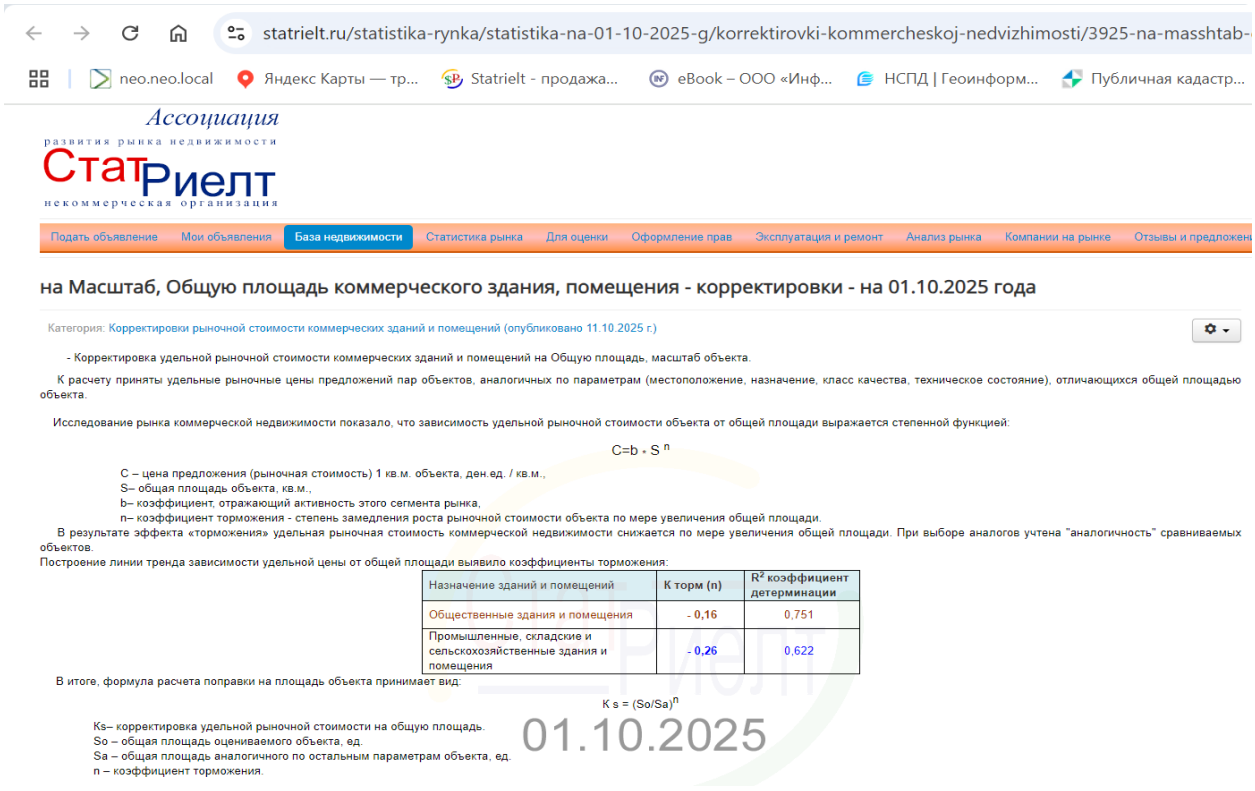
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,90
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	0,93
	Б. Аренды:			
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,68	0,85	0,77
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,92
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94

01.10.2025

Величина корректировки на площадь

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda


statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-

neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложени

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 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:

$$C=b * S^{n}$$

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 зданий и помещений	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,622

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

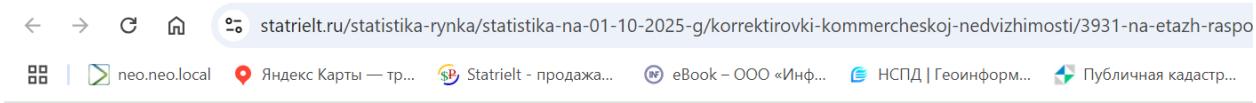
$$K s = (So/Sa)^{n}$$

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.

01.10.2025

Величина на распределение помещений по этажам

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3931-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-10-2025-goda



на Этаж расположения помещения - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	**0,74**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	**0,91**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	**0,96**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,99	**0,91**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,92	**0,87**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,01	**0,96**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	**1,04**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	**0,99**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,97	**0,91**
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,05	**0,98**
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	1,04	**0,96**

01.10.2025

Величина корректировки на класс объекта недвижимости

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/quality-class-adjustment-2025)

cepes-invest.com/handbook/comev25/quality-class-adjustment-2025

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

Корректировка на класс качества

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости - 2025 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от класса качества зданий и помещений. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости обладающих разными классами качества приведены в табл. 1…3. Для определения корректировки необходимо индекс класса объекта оценки разделить на индекс класса объекта аналога (таблицы между собой не взаимосвязаны).

Таблица 1

Индексы класс качества дня офисных зданий и помещений

Класс качества	Индекс класса офисных зданий и помещений	
	Нижнее значение	Верхнее значение
A	1.00	1.30
B+	0.85	1.00
B	0.70	0.85
B-	0.60	0.70
C	0.50	0.60

Таблица 2

Индексы класса качества дня торговых зданий и помещений

Класс качества	Индекс класса торговых зданий и помещений	
	Нижнее значение	Верхнее значение
A	1.10	1.25
B+	0.95	1.00
B	0.80	0.90
B-	0.70	0.75
C	0.60	0.70

Таблица 3

Индексы класс качества дня складских зданий и помещений

Класс качества	Индекс класса складских зданий и помещений	
	Нижнее значение	Верхнее значение
A	0.90	1.00
B	0.65	0.85
C	0.45	0.60

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, май 2025 г., под редакцией канд.техн.наук Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки"

СРД №35, май 2025 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.

Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.

Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Расходы для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13-15% по сравнению с Москвой.

Таблица 1.6.1. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв. м в год

№ п/п	Населенный пункт	Тип площадей	Вид расходов	Класс		
				A	B	C
1	2	3	4	5	6	7
1	Москва	Торговые помещения	Операционные расходы	14 079	9 701	8 764
			Эксплуатационные расходы	11 478	5 275	7 052
2	Москва	Офисные помещения	Операционные расходы	13 032	8 064	6 885
			Эксплуатационные расходы	10 080	4 752	5 105
3	Москва	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	5 066	3 861	3 505
			Эксплуатационные расходы	4 357	2 177	2 707
4	Санкт-Петербург	Торговые помещения	Операционные расходы	12 614	10 063	7 965
5	Санкт-Петербург	Офисные помещения	Операционные расходы	10 363	8 600	5 485
6	Санкт-Петербург	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	4 011	3 571	2 625
			Эксплуатационные расходы	1 788	2 682	1 788
7	Московская обл.	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	3 675	3 060	2 362

Правообладатель ООО

Структура эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov (8-е издание)

13. Состав операционных расходов

а) Офисные объекты класса «А»

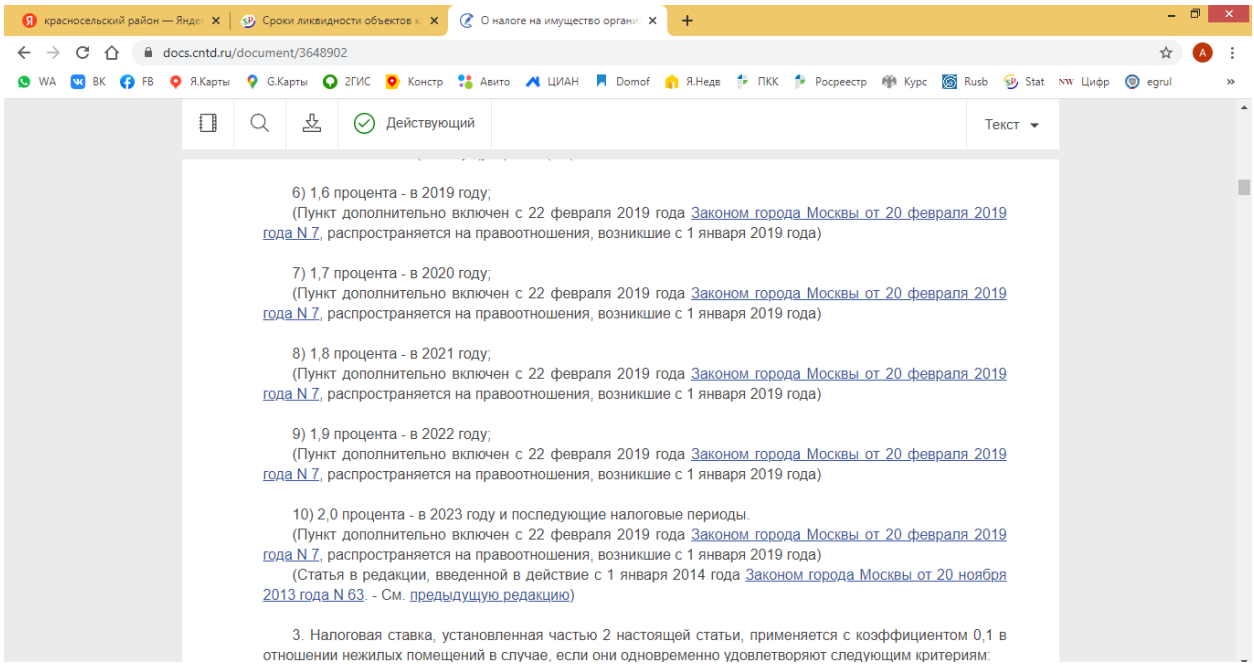
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	12
Итого	**100**

б) Офисные объекты класса «В»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	13
Итого	**100**

Ставка налога на имущество

Данные открытых источников: http://docs.cntd.ru/document/3648902



6) 1,6 процента - в 2019 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7, распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)

7) 1,7 процента - в 2020 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7, распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)

8) 1,8 процента - в 2021 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7, распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)

9) 1,9 процента - в 2022 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7, распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)

10) 2,0 процента - в 2023 году и последующие налоговые периоды.
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7, распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)
(Статья в редакции, введенной в действие с 1 января 2014 года Законом города Москвы от 20 ноября 2013 года N 63. - См. предыдущую редакцию)

3. Налоговая ставка, установленная частью 2 настоящей статьи, применяется с коэффициентом 0,1 в отношении нежилых помещений в случае, если они одновременно удовлетворяют следующим критериям:

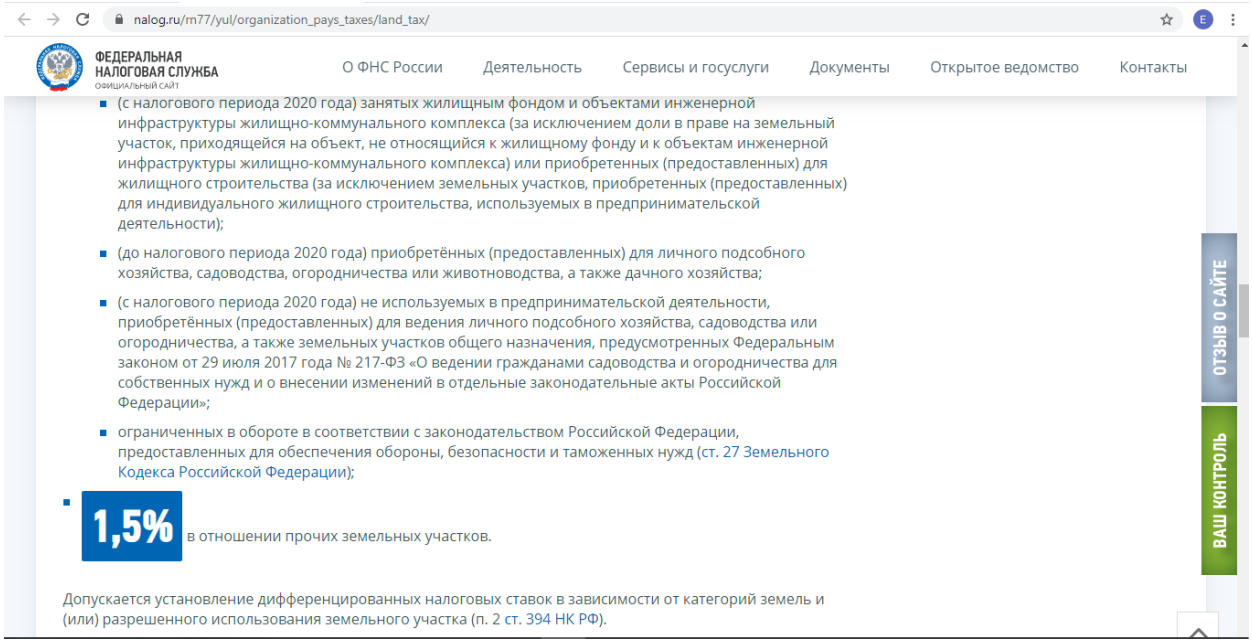
Базовые тарифы по страхованию имущества юр. лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год

https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Россстрах	Россстрах-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%

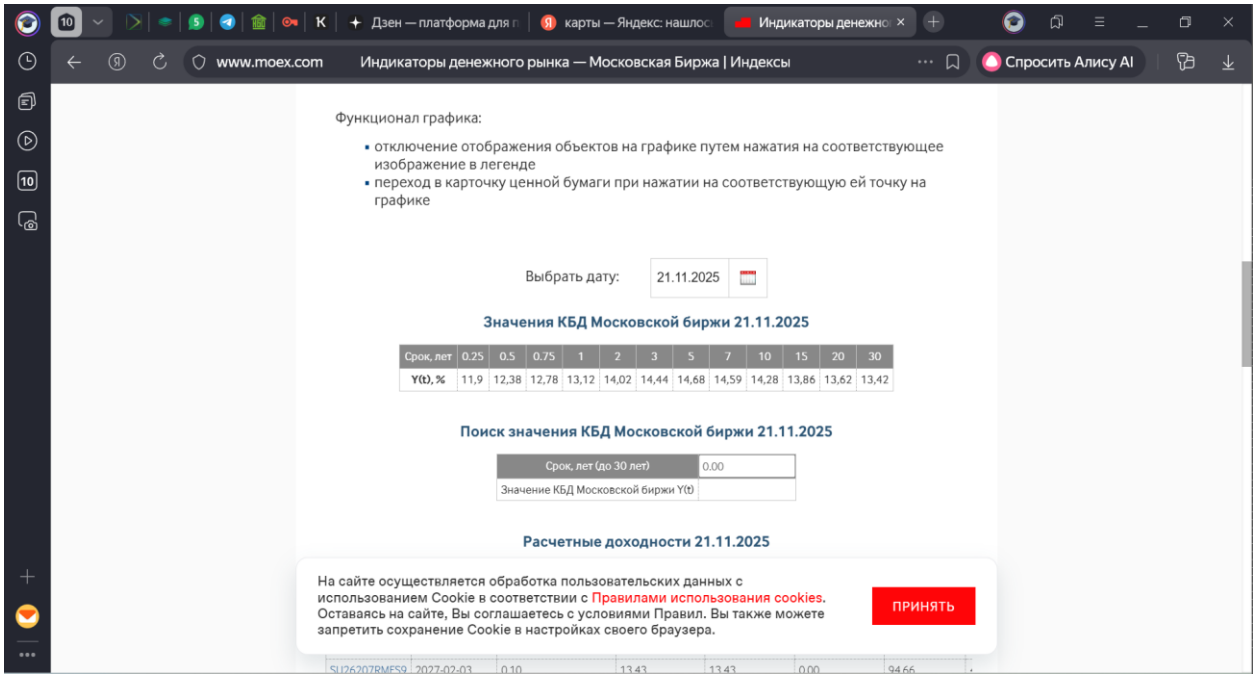
Плата за пользование земельным участком

Данные открытых источников: https://www.nalog.ru/rn77/yul/organization_pays_taxes/land_tax/



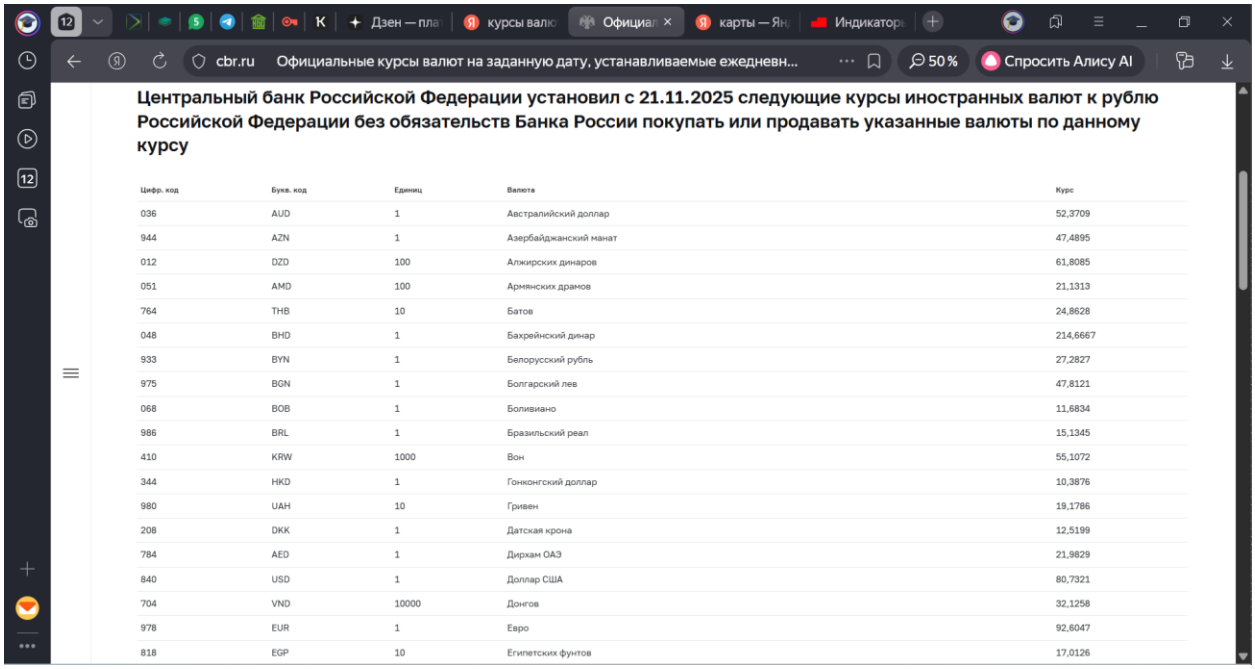
Значение безрисковой ставки

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



Данные о курсах валют

https://cbr.ru/currency_base/daily/

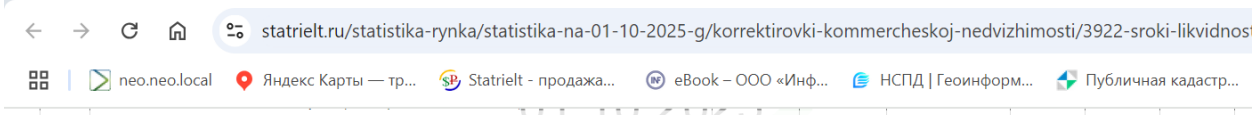


Центральный банк Российской Федерации установил с 21.11.2025 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	52,3709
944	AZN	1	Азербайджанский манат	47,4895
012	DZD	100	Алжирских динаров	61,8085
051	AMD	100	Армянских драмов	21,1313
764	THB	10	Батов	24,8628
048	BHD	1	Бахрейнский динар	214,6667
933	BYN	1	Белорусский рубль	27,2827
975	BGN	1	Болгарский лев	47,8121
068	BOB	1	Боливиано	11,6834
986	BRL	1	Бразильский реал	15,1345
410	KRW	1000	Вон	55,1072
344	HKD	1	Гонконгский доллар	10,3876
980	UAH	10	Гривен	19,1786
208	DKK	1	Датская крона	12,5199
784	AED	1	Дирхам ОАЭ	21,9829
840	USD	1	Доллар США	80,7321
704	VND	10000	Донгов	32,1258
978	EUR	1	Евро	92,6047
818	EGP	10	Египетских фунтов	17,0126

Сроки экспозиции типичные для рынка коммерческой недвижимости

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3922-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	7	23	**10**	8	10	15
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	5	28	**11**	9	11	16
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	25	**12**	10	12	18
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	5	15	7	6	7	10
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	14	7	5	7	10
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	4	16	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	14	7	6	7	11
20	**Базы отдыха, санатории**	7	19	11	9	11	17
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	5	16	8	6	8	12
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	2	11	5	4	5	7
	Вспомогательные здания						
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни** и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			**по срокам зданий основного назначения**			

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Neo

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«21» 11 2025 г.

В соответствии с Заданием на оценку №14 от 17.11.2025 г. к Договору № ОКНИП-СО-0740/18 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11.10.2018 г. между АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", и АО "НЭО Центр"

Я, Хрестина Е.А

(фамилия, инициалы)

представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(должность)

(фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24. Полный перечень объектов представлен на странице 2.

Стороны:

Представитель на объекте _____/_____/

Представитель АО "НЭО Центр" _____/Хрестина Е.А

АО "НЭО Центр", 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31
+7 495 739-39-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru

Neo

Дата проведения осмотра: "21" 11 2025 г.

Объект оценки представляет собой:

1. **Помещение**, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775.
2. **Помещение**, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый № 77:01:0003018:2776.
3. **Помещение**, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777.
4. **Помещение**, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047.
5. **Помещение**, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181.
6. **Помещение**, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192.
7. **Помещение**, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202.
8. **Помещение**, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182.
9. **Помещение**, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197.
10. **Помещение**, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178.
11. **Помещение**, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180.
12. **Помещение**, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190.
13. **Право аренды земельного участка** площадью 9 590 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, вл. 24. Кадастровый номер 77:01:0003018:100. Доля в праве: 1 756,68/9 590.

Окружающая застройка: офисы, кафе, Казанский в-л, жилые здания

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

Доступность земельного участка (участок по периметру огорожен/не огорожен; въезд на территорию осуществляется с _____; территория участка охраняется/не охраняется):

круглосуточно

Ландшафт земельного участка (описывается благоустройство территории, наличие древесно-кустарниковой растительности и т. д.):

благоустроен, газон

2

Наличие парковки (организованная/стихийная): городская платная

Внешнее благоустройство:

Характеристики осматриваемых объектов:

№ п/п	Характеристика	Помещения
1	Текущее использование зданий / помещений	офисы
2	Внутреннее инженерное оборудование здания	Электроснабжение: город Газоснабжение: нет Водоснабжение: центральное Канализация: центральное Лифт: 4. Кондиционирование: + Вентиляция: + Система оповещения в случае пожара: + Система контроля доступа: +
3	Техническое состояние здания	хорошее.
4	Состояние внутренней отделки помещений	очень хорошее.
5	Иные характеристики	

Дополнительные примечания:

3

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Прилегающая территория



Фото 2. Прилегающая территория



Фото 3. Прилегающая территория



Фото 4. Адресная табличка



Фото 5. Территория земельного участка

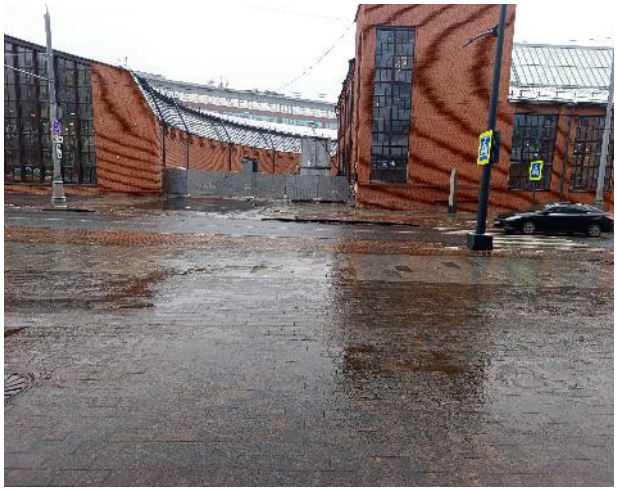


Фото 6. Территория земельного участка



Фото 7. Входная группа



Фото 8. Входная группа



Фото 9. Фасад здания



Фото 10. Фасад здания



Фото 11. Состояние внутренних помещений (2 этаж)

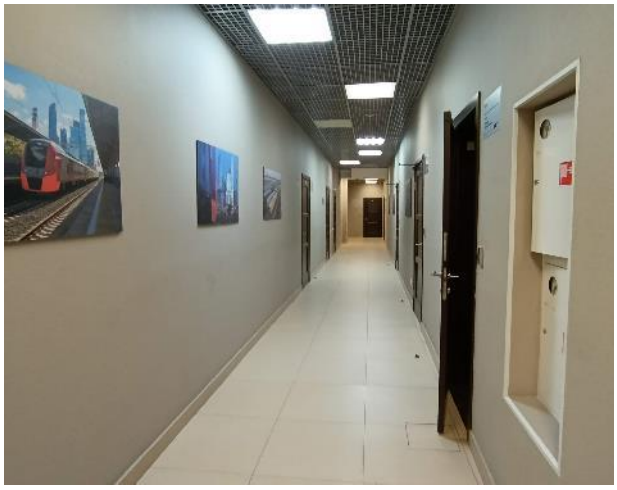


Фото 12. Состояние внутренних помещений (2 этаж)

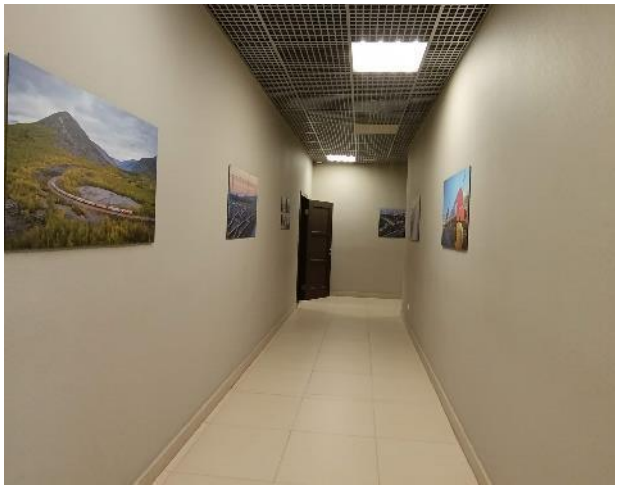


Фото 13. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 14. Состояние внутренних помещений (2 этаж)

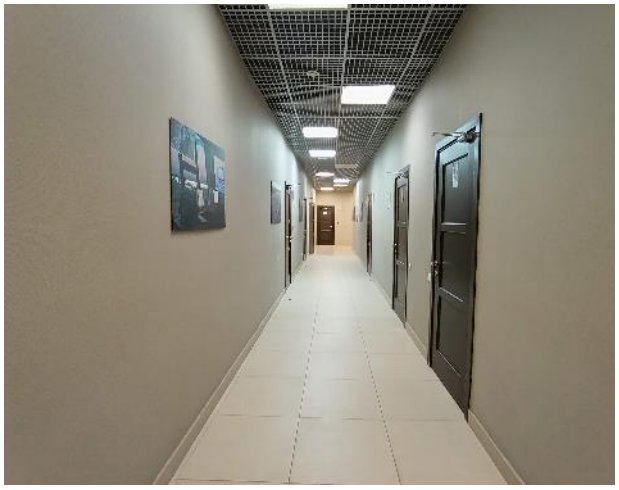


Фото 15. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 16. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 17. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 18. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 19. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 20. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 21. Состояние внутренних помещений (2 этаж)

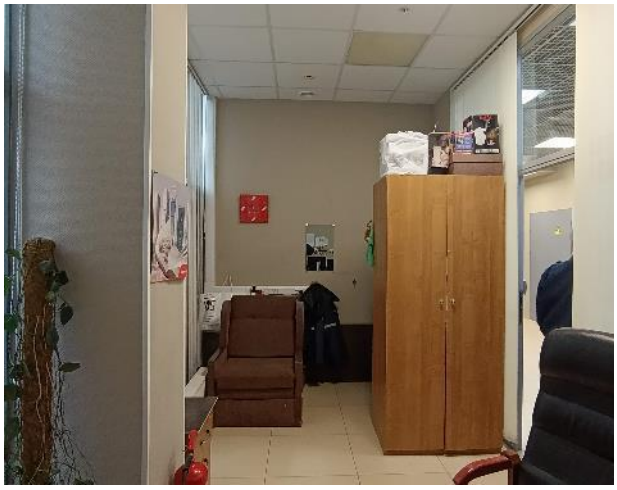


Фото 22. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 23. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 24. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 25. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 26. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 27. Состояние внутренних помещений (2 этаж)

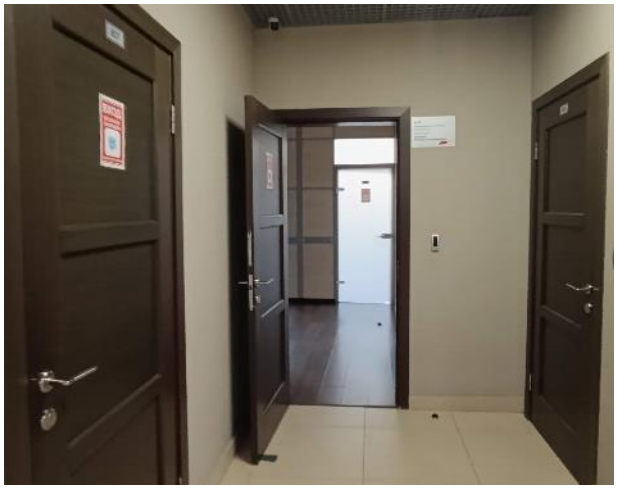


Фото 28. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 29. Состояние внутренних помещений (2 этаж)



Фото 30. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

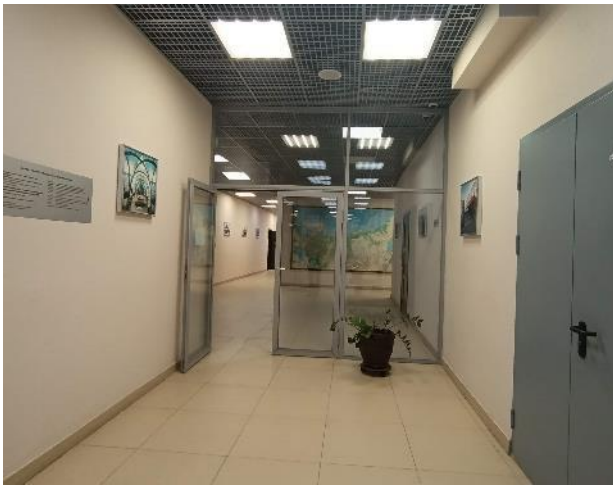


Фото 31. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 32. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 33. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 34. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 35. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

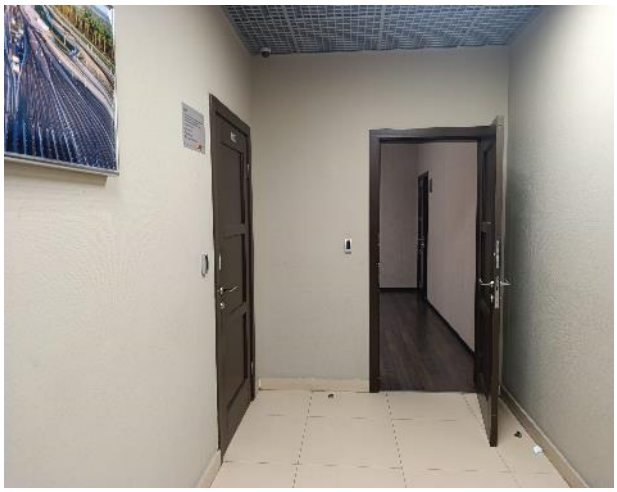


Фото 36. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 37. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

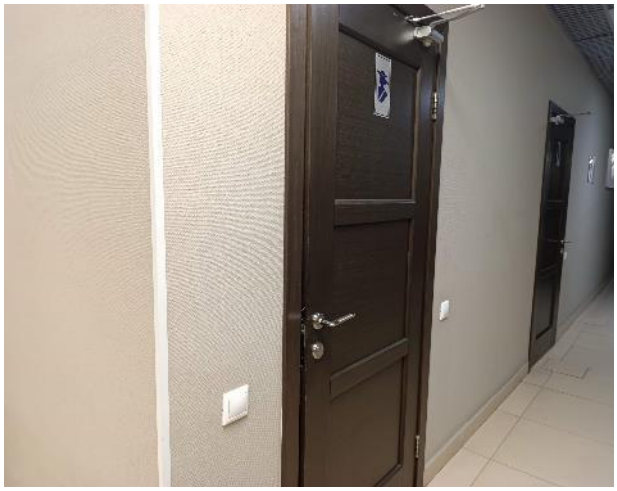


Фото 38. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 39. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

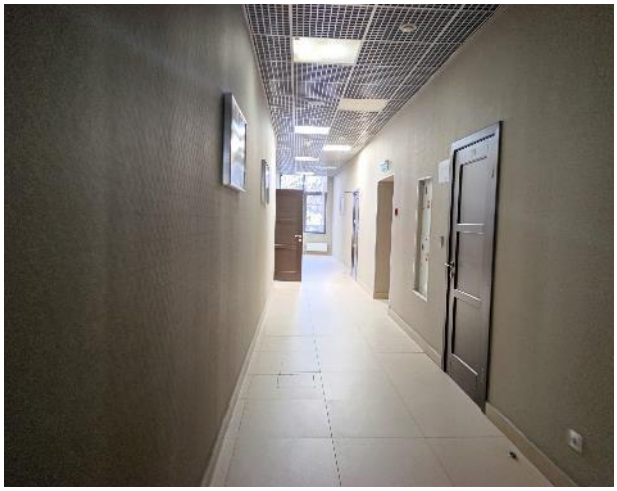


Фото 40. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 41. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 42. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

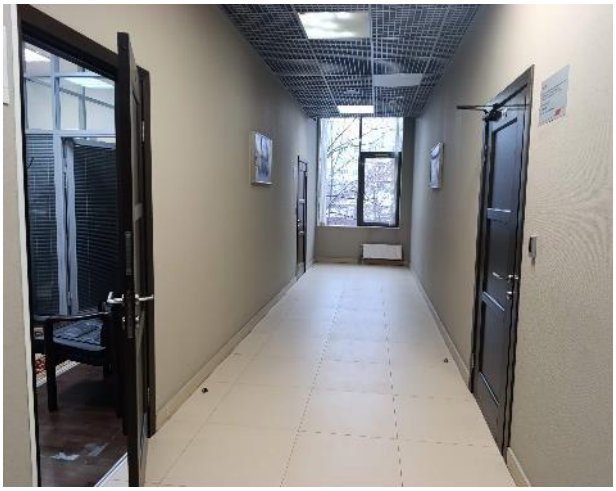


Фото 43. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 44. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 45. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

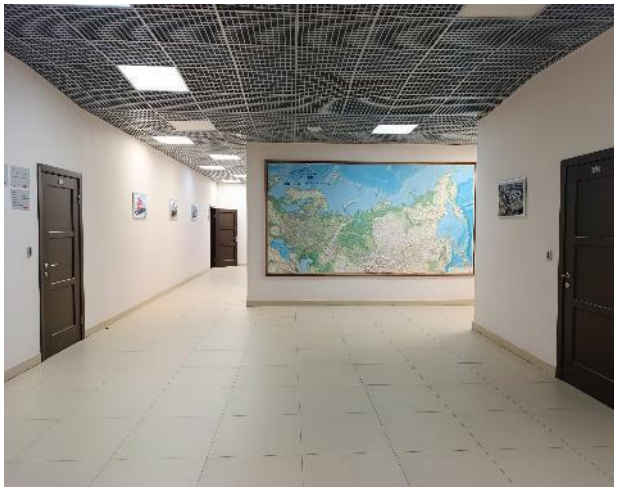


Фото 46. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 47. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 48. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 49. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 50. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 51. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

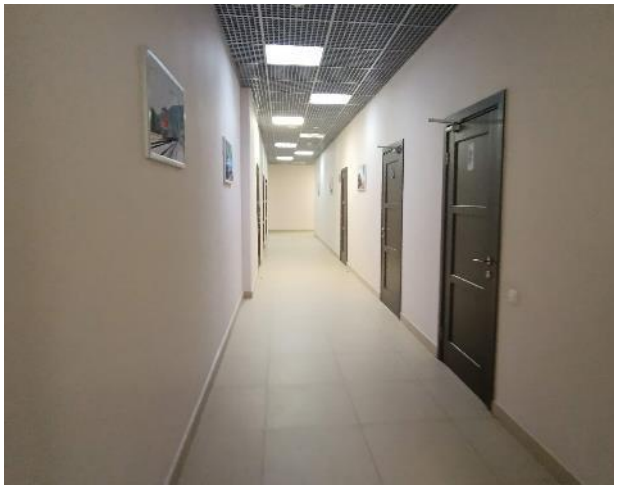


Фото 52. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 53. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

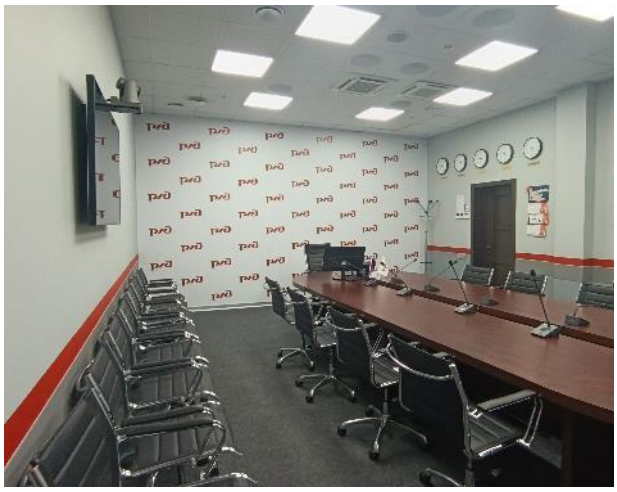


Фото 54. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

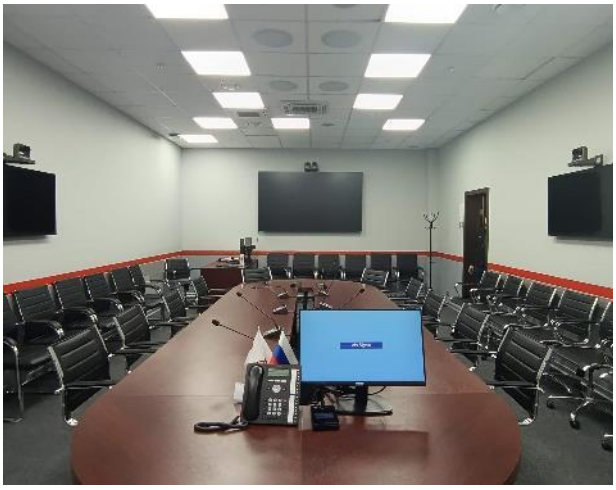


Фото 55. Состояние внутренних помещений (3 этаж)



Фото 56. Состояние внутренних помещений (3 этаж)

Источник: визуальный осмотр объекта оценки