ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0740/18-15 ОТ 25.03.2026 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. АВИАМОТОРНАЯ, Д. 10, КОРП. 2, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ", ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ КОМБИНИРОВАННОГО ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА

Заказчик:

Акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" (далее также – АО УК "РВМ Капитал").

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

Получить сведения 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 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 7

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 10

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 11

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16

3.1. Общие сведения об объекте оценки 16

3.2. Местоположение объекта оценки 20

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 25

3.4. Классификация недвижимого имущества 29

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 29

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 31

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 34

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 35

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 38

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе 38

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам 2025 г. 42

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 60

5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2025 г. 62

5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам 2025 г. 88

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 100

6.1. Основные положения и терминология 100

6.2. Классификация основных средств 103

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 105

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 106

6.5. Этапы проведения оценки 108

6.6. Характеристика подходов к оценке 109

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 115

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 118

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 118

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 119

7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода 133

7.4. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки 138

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 156

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 156

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 156

8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода 163

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 165

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 165

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 167

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 169

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 170

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки **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**	1. Нежилое помещение общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 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, 27, 28 (КН: 77:04:0001005:8771) 2. Нежилое помещение общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 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, 27 (КН: 77:04:0001005:8772) 3. Нежилое помещение общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 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, 27, 28, 29, 30 (КН: 77:04:0001005:8773) 4. Нежилое помещение общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 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, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (КН: 77:04:0001005:8774 5. Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер:77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733. **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.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №15 от 18.03.2026 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	25.03.2026 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-СО-0740/18-15
Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	360 000 000 (Триста шестьдесят миллионов) руб.
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении затратного подхода (без учета НДС 22%)	Не применялся
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении сравнительного подхода (без учета НДС 22%)	626 020 000 (Шестьсот двадцать шесть миллионов двадцать тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении доходного подхода (без учета НДС 22%)	754 274 000 (Семьсот пятьдесят четыре миллиона двести семьдесят четыре тысячи) руб.

Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (округленно) (без учета НДС 22%)[1]	**690 147 000 (Шестьсот девяносто миллионов сто сорок 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 номер объекта недвижимости	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
1	Нежилое помещение общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 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, 27, 28. (КН: 77:04:0001005:8771)	813,30	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №б/н от 26.09.2025 г.	77:04:0001005:8771	171 654 000
2	Нежилое помещение общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 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, 27. (КН: 77:04:0001005:8772)	818,20	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №б/н от 26.09.2025 г.	77:04:0001005:8772	172 688 000
3	Нежилое помещение общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 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, 27, 28, 29, 30. (КН: 77:04:0001005:8773)	810,20	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №б/н от 26.09.2025 г.	77:04:0001005:8773	170 999 000
4	Нежилое помещение общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 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, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42. (КН: 77:04:0001005:8774)	777,40	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №б/н от 26.09.2025 г.	77:04:0001005:8774	164 076 000
5	Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733	1 733,00	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288720392 от 28.11.2024 г.	77:04:0001005:77	10 730 000
Итого:		**3 219,10**				**690 147 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки **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**	1. Нежилое помещение общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 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, 27, 28 (КН: 77:04:0001005:8771) 2. Нежилое помещение общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 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, 27 (КН: 77:04:0001005:8772) 3. Нежилое помещение общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 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, 27, 28, 29, 30 (КН: 77:04:0001005:8773) 4. Нежилое помещение общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 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, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (КН: 77:04:0001005:8774 5. Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер:77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733.
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.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, 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: 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки — 25.03.2026 г.; 4. предполагаемое использование объекта — наиболее эффективное использование; 5. характер сделки — добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	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	25.03.2026 г.
Специальные допущения	В соответствии с выписками из ЕГРН на помещения, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. Оценка справедливой стоимости оцениваемых помещений, будет производиться с учетом обременения долгосрочными договорами аренды. 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

[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".

	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 настоящим Заданием.
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 25.03.2026 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, 4 этаж, 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 №08305/776/50021/25 от 01.12.2025 г. Срок действия полиса: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 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" №08305/776/50027/25 от 08.12.2025 г. Срок действия полиса: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 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 кривой бескупонной доходности, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 20.03.2026 г.: 13,88%[3]. Исполнитель исходит из допущения, что с 20.03.2026 г. по 25.03.2026 г. 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 (22%) 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 земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
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 23.03.2026 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 (25.03.2026 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" (ИНН:7722563196). В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.
19. На оцениваемые помещения зарегистрировано обременение — аренда. Общая информация из договора 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 долгосрочному договору аренды. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Общая информация из договора аренды приведена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.5).
21. Долгосрочный договор аренды на объект оценки был заключен до выделения объекта на отдельные помещения. При этом после разделения объекта на несколько помещений общая площадь объекта не изменилась. По состоянию на дату оценки дополнительное соглашение к договору находится в процессе заключения. По данным Заказчика основные условия договора и арендная ставка не будут меняться, изменения коснутся лишь предмета договора. В связи с чем в расчетах используются данные первоначального договора аренды.
22. 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.
23. В рамках настоящего Отчета Исполнителем предоставлялись копии информационных выписок из ЕГРН от 28.11.2024 г. и от 26.09.2025 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 оцениваемых объектов.
24. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости права аренды земельного участка превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их различий в составе передаваемых прав, общей площади и характеристик местоположения. Ввиду

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

этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I–VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

25. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых единого объекта 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, характеристиках местоположения и классе объекта. 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

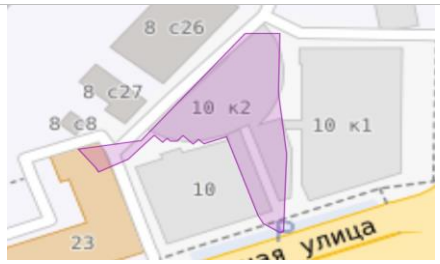
В соответствии с Заданием на оценку №15 от 18.03.2026 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г., заключенным между АО "НЭО Центр" и АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" объектом оценки являются:

- Нежилое помещение общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 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, 27, 28 (КН: 77:04:0001005:8771)
- Нежилое помещение общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 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, 27 (КН: 77:04:0001005:8772)
- Нежилое помещение общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 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, 27, 28, 29, 30 (КН: 77:04:0001005:8773)
- Нежилое помещение общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 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, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (КН: 77:04:0001005:8774
- Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер:77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733.

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. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2
	ЮВАО, р-н Лефортово
	м. "Авиамоторная"
Площадь земельного участка, кв. м	1 733,00
Площадь земельного участка, соток	17,33
Площадь земельного участка, га	0,1733
Общее описание объекта	Земельный участок площадью 17,33 сот. многоугольной изрезанной неправильной формы, предназначенный для эксплуатации помещений в здании под административные цели, на правах долгосрочной аренды, доля в праве: 296/1 733
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	296/1 733
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-04-032423 от 18.01.2007 г.; Дополнительное соглашение №М-04-032423 от 09.10.2020 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для эксплуатации помещений в здании под административные цели
Функциональная зона	Многофункциональные общественные зоны

Наименование	Характеристика
Существующие ограничения (обременения) права	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
Кадастровый номер земельного участка	77:04:0001005:77
Кадастровая стоимость, руб.[5]	97 369 228,88
Кадастровая стоимость, руб./сот	5 618 536,00
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://lk.rosreestr.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	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб. (без учета НДС)	Текущее использо-вание	Этаж располо-жения	Площадь объекта, кв. м
1	Нежилое помещение	этаж №6, пом. XXI, ком. 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, 27, 28	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8771	Выписка из ЕГРН № б/н от 26.09.2025 г.	90 953 372,06	административное	Этаж №6	813,30
2	Нежилое помещение	этаж №7, пом. XXII, ком. 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, 27	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8772	Выписка из ЕГРН № б/н от 26.09.2025 г.	91 501 351,31	административное	Этаж №7	818,20
3	Нежилое помещение	этаж №8, пом. XXIII, ком. 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, 27, 28, 29, 30	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8773	Выписка из ЕГРН № б/н от 26.09.2025 г.	90 606 691,31	административное	Этаж №8	810,20
4	Нежилое помещение	этаж №9, пом. XXIV, ком. 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, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8774	Выписка из ЕГРН № б/н от 26.09.2025 г.	86 938 585,32	административное	Этаж №9	777,40
	ИТОГО					**360 000 000,00**			**3 219,10**

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.[6]	Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) права (Росреестр)
1	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8771	813,30	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой 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	62 505 203,67	Доверительное управление, аренда	Аренда, № 77:04:0001005:8771-77/051/2025-2 от 25.09.2025 г., Доверительное управление, № 77:04:0001005:8771-77/051/2025-3 от 25.09.2025 г.
2	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8772	818,20	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	62 881 787,34	Доверительное управление, аренда	Аренда, № 77:04:0001005:8772-77/051/2025-2 от 25.09.2025 г.; Доверительное управление, № 77:04:0001005:8772-77/051/2025-3 от 25.09.2025 г.
3	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8773	810,20	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	62 266 956,86	Доверительное управление, аренда	Аренда, № 77:04:0001005:8773-77/051/2025-2 от 25.09.2025 г.; Доверительное управление, № 77:04:0001005:8773-77/051/2025-3 от 25.09.2025 г.
4	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8774	777,40	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	59 746 151,89	Доверительное управление, аренда	Аренда, № 77:04:0001005:8774-77/051/2025-2 от 25.09.2025 г., Доверительное управление, № 77:04:0001005:8774-77/051/2025-3 от 25.09.2025 г.
	ИТОГО			**3 219,10**			**247 400 099,76**		

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

[6] По данным сайта Росреестр (https://lk.rosreestr.ru/) на 01.01.2025 г.

3.2. Местоположение объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены в районе Лефортово Юго-Восточного административного округа по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2.

Краткая характеристика Юго-Восточного административного округа[7]

Юго-Восточный административный округ (ЮВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 12 районов.

Он занимает территорию в 11 755,97 га (4,7% территории города). Численность населения округа составляет более 1,5 млн человек (11,53% населения Москвы).

В состав округа входят 12 районов: Выхино-Жулебино, Капотня, Кузьминки, Лефортово, Люблино, Марьино, Некрасовка, Нижегородский, Печатники, Рязанский, Текстильщики, Южнопортовый.

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал. На территории ЮВАО расположено 9 промышленно-коммунальных зон, занимающих порядка 29% его территории: №23 "Серп и Молот", №24 "Карачарово", №25 "Волгоградский проспект", №26 "Южный порт", №56 "Грайвороново", №57 "Курьяново", №58 "Люблино", №59 "Капотня", №63 "Выхино". В числе крупнейших действующих промышленных предприятий округа – Московский нефтеперерабатывающий завод, "Москабельмет", "Карачаровский механический завод" и другие. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами экологически неблагоприятным.

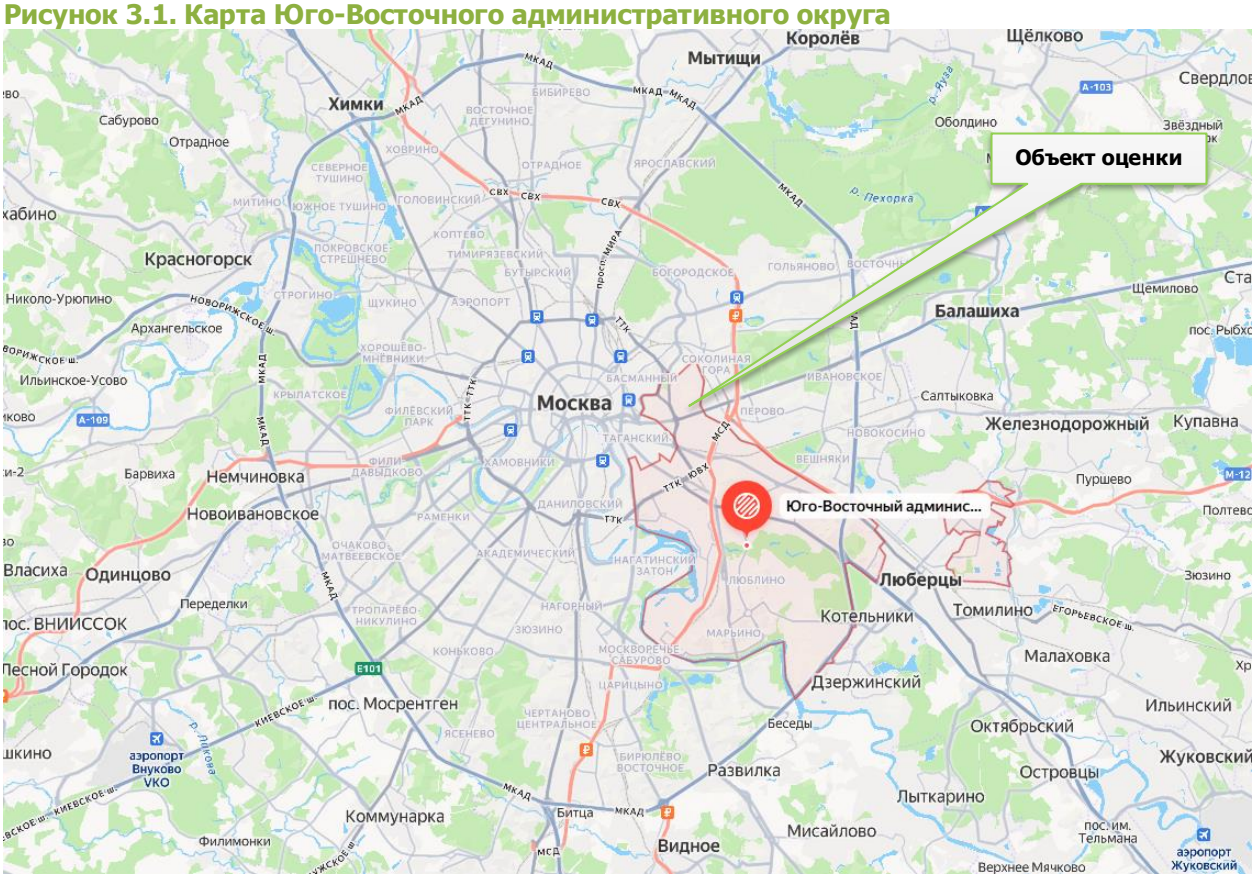
В то же время в округе много зеленых зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др. Крупнейший по населению и плотности населения район округа — Марьино (наименьший по обоим показателям — Некрасовка).

Крупнейший по площади — Печатники, а наименьший — Южнопортовый.

В ЮВАО проходят крупные транспортные магистрали – Рязанский и Волгоградский проспекты, участок шоссе Энтузиастов. По территории округа проходят автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты. Из скоростного транспорта в округе расположены участки Таганско-Краснопресненской, Люблинско-Дмитровской, Кожуховской линий метро, Московского центрального кольца, а также расположена станция метро "Авиамоторная" Калининско-Солнцевской линии метро. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направления МЖД.

[7] https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный_административный_округ; http://uvao.mos.ru/

Рисунок 3.1. Карта Юго-Восточного административного округа



Источник: http://maps.yandex.ru

Краткая характеристика района Лефортово[8]

Лефортово — один из старейших исторических районов города Москвы и внутригородское муниципальное образование, расположен на берегу Яузы в Юго-Восточном административном округе города Москвы. Район находится между р. Яузой на северо-западе, Курским направлением Московской железной дороги на юге и Казанским направлением Московской железной дороги на востоке; граничит с районами Таганский, Басманный, Соколиная гора, Перово и Нижегородский.

Численность проживающего здесь населения составляет 109 711 человек (на 01.01.2024 г.). Площадь района — 906 га, 65% территории — промышленная зона, на которой расположено 52 крупных предприятия, 10 ВУЗов, более 30 НИИ и КБ. Среди наиболее крупных – АО "Серп и молот", АО "Москабельмет", вагоноремонтный завод им. Войтовича, ВУЗы: Московский энергетический институт, МТУ СИ, научно-исследовательские центры: НИИ КП, НИИ ПА, НПО "Альтаир" и др. На территории района расположены ценные объекты историко-культурного наследия: Екатерининский дворец, Лефортовский парк, церковь Петра и Павла и др.

К основным магистральным трассам района Лефортово можно отнести — Золоторожскую набережную, Третье транспортное кольцо, Танковый проезд, Шоссе Энтузиастов, Красноказарменную улицу, Авиамоторную улицу, 5-ю Кабельную улицу, Юрьевский переулок и Боровую улицу.

В районе Лефортово находится одна станция метрополитена "Авиамоторная" Калининской линии и четыре железнодорожных станций Московской железной дороги — платформа "Сортировочная", платформа "Новая" Казанского направления; станция "Андроновка" Малого кольца и платформа "Серп и Молот" Горьковского направления. С 2020 г. открыта станция московского метрополитена

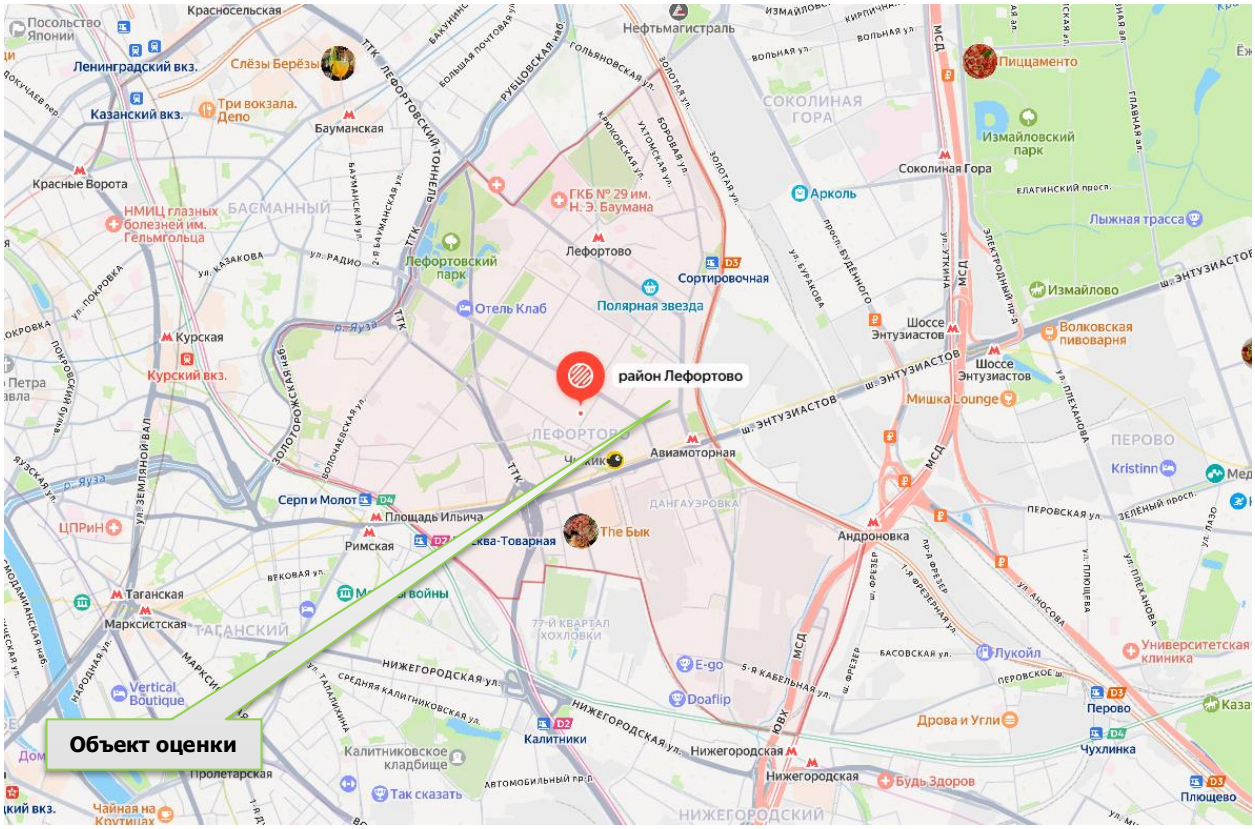
[8] https://ru.wikipedia.org/wiki/Лефортово_(район_Москвы); http://mosopen.ru/region/lefortovo/history; http://street.mostop.ru/yugo-vostochnyj-okrug/rajon-lefortovo.html; https://www.moscowmap.ru/okruga/yuvao/lefortovo.html; https://uvao.mos.ru/districts/lefortovo/

"Лефортово" Кожуховской линии, также недалеко от границ района расположены станции метро "Площадь Ильича" и "Римская".

На данный момент в Лефортово работают 12 школ общеобразовательного характера, 22 детских сада, 1 частная школа, 3 специальные и вечерние школы, химический лицей, а также 10 ВУЗов.

Большая доля территории Лефортово занята промзонами, они же оказывают значительное влияние на экологию района. Сейчас один из серьезных антропогенных источников загрязнения — транспортный поток. ЮВАО — самый крупный промышленный округ Москвы, один из самых экологически неблагоприятных округов Москвы, но Лефортово, находящийся выше и севернее, подвергается воздействию меньше остальных. Роза ветров, усугубляющая экологическую обстановку ЮВАО, не сказывается на районе Лефортово. Кроме того, район достаточно озеленен и имеет несколько благоустроенных парков и скверов.

Рисунок 3.2. Карта района Лефортово



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 3.5).

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

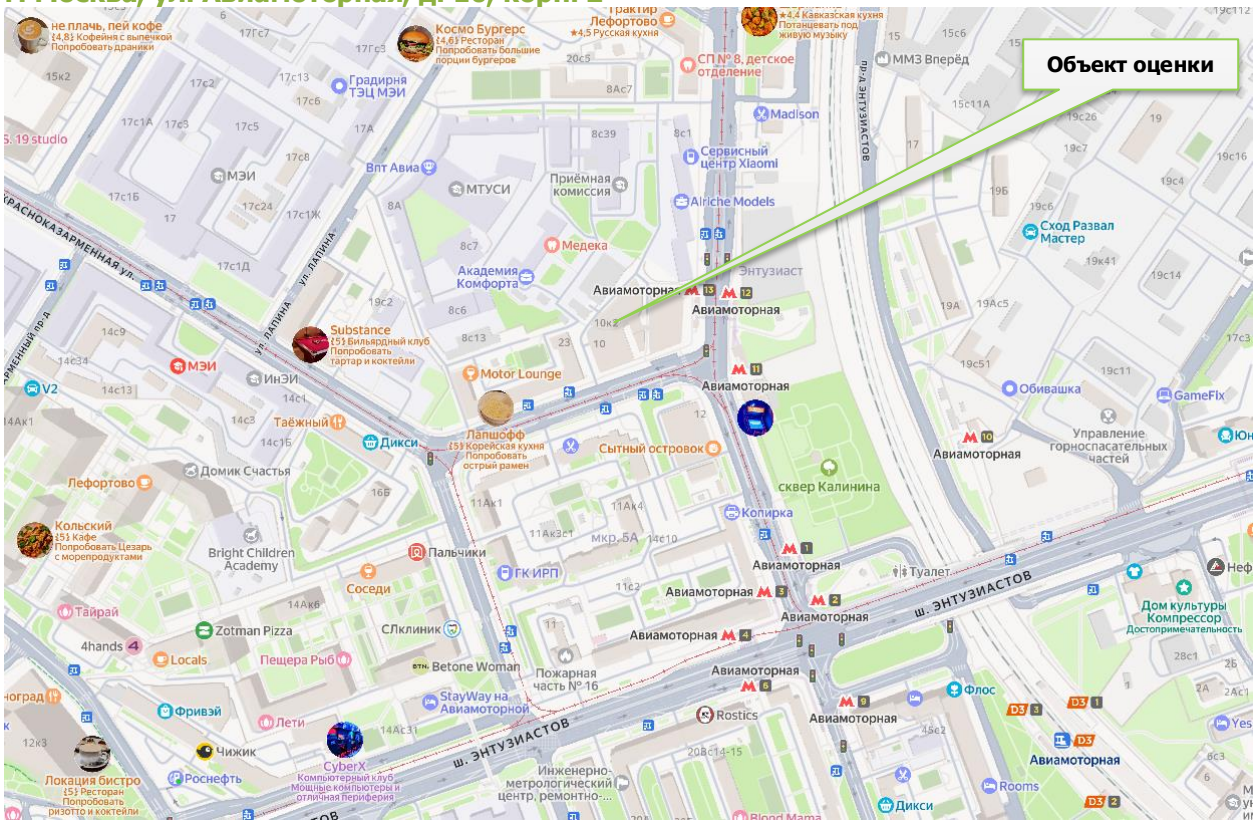
Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2
	ЮВАО, р-н Лефортово
	м. "Авиамоторная"
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком
Линия домов	1-я линия второстепенной улицы[9]

[9] Визуализация объекта с перекрестка улиц Авиамоторная и Красноказарменная затруднена, поскольку непосредственно на углу улиц (перед оцениваемым объектом) по адресу: ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 1, расположено нежилое здание. Вход в

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 — ТТК (1 700 м); 1 минута пешком до станции м. "Авиамоторная"; 1-2 мин. пешком до остановок общественного транспорта "Метро Авиамоторная (ул. Красноказарменная)" и "Лефортовский рынок"; 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"

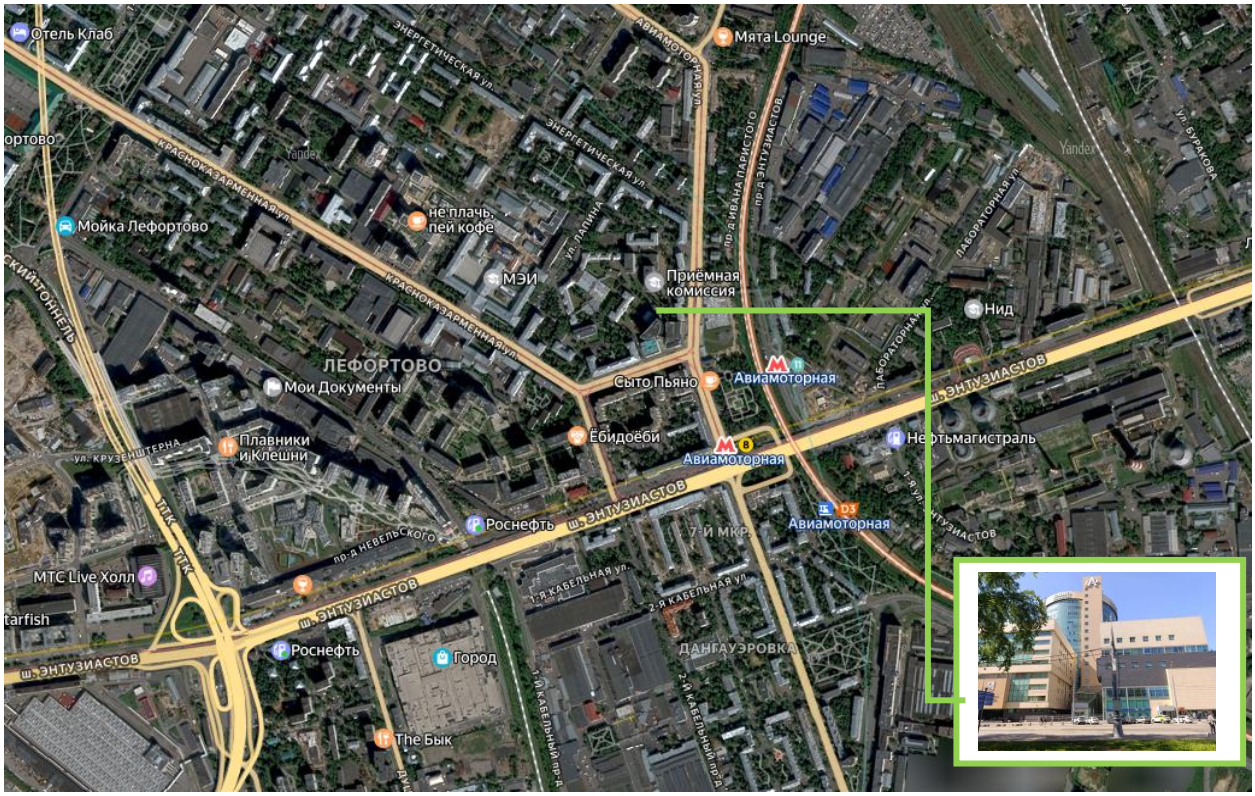
Рисунок 3.3. Местоположение оцениваемых объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2



Источник: http://maps.yandex.ru

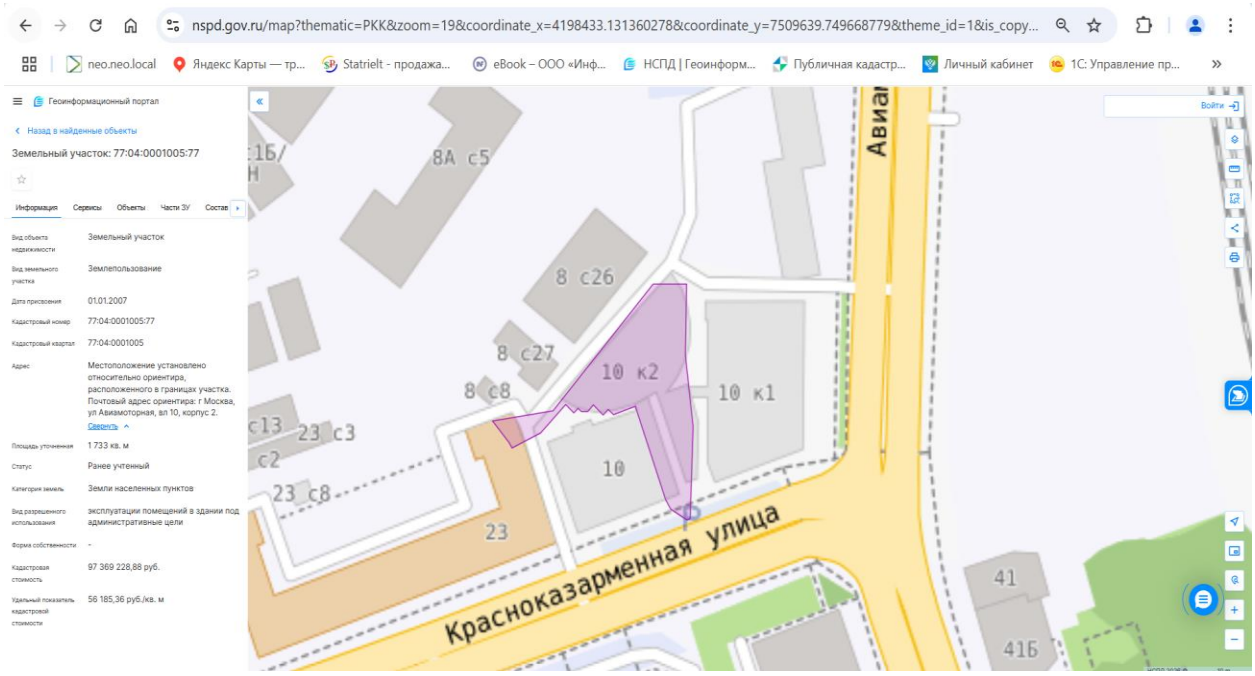
здание осуществляется с улицы Красноказарменная, которая относится к улицам и дорогам местного значения (второстепенная улица), поскольку не имеет прямых выездов на магистральные улицы (ш. Энтузиастов, ТТК), двухполосное движение в каждом направлении.

Рисунок 3.4. Местоположение оцениваемых объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, на карте г. Москвы (вид со спутника)



Источник: http://maps.yandex.ru

Рисунок 3.5. Местоположение земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2, на кадастровой карте



Источник: https://nspd.gov.ru/map?

Локальное местоположение

Оцениваемые объекты по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, расположены в районе Лефортово Юго-Восточного административного округа на пересечении улиц Авиамоторная и Красноказарменная. Вход в здание осуществляется со стороны улицы Красноказарменная, которая

относится к улицам и дорогам местного значения (второстепенная улица). Подъездные пути обеспечивают круглогодичный проезд к объекту оценки. В пешей доступности расположены остановки общественного транспорта "Метро Авиамоторная" (ул. Красноказарменная) и "Лефортовский рынок". Также, в пешей доступности (1 минута пешком) расположена м. "Авиамоторная". 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 (реквизиты представлены в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.2);
- копии договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М- 04–032423 от 18.01.2007 г. и дополнительного соглашения №М-04-032423 от 09.10.2020 г. к нему;
- копии технической документации на оцениваемые помещения с экспликациями и поэтажными планами;
- уведомление №33-6-823331/24-(0)-1 от 20.12.2024 г.;
- уведомление об индексации исх.№765/11 от 18.12.2025 г.;
- справку о балансовой (первоначальной) стоимости объектов недвижимого имущества, б/н от 25.03.2026 г.;
- информационное письмо б/н от 25.03.2026 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 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 оцениваемый земельный участок составляет 296/1 733. 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" (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 долгосрочному договору аренды. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Общая информация из договора 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[10], 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 районе Лефортово Юго-Восточного административного округа по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2.

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).

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	до 5 мин. пешком
Год постройки	2005
Срок полезной службы, лет	55
Год проведения капитального ремонта	Нет данных
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет

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

Наименование	Значение
Площадь бизнес-центра, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	19 677,10
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	3 219,10
Арендопригодная, кв. м	3 219,10
Класс конструктивных систем	КС-4
Этажность	16 этажей, кроме того, подземный паркинг
Расположение входной группы	Основной вход с ул. Красноказарменная
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
Полы	Плитка
Проемы	Оконные - алюминиевые с однокамерными стеклопакетами, дверные - заводского изготовления
Отделочные работы	Наружная отделка - облицовка стеновыми панелями; внутренняя отделка - повышенного качества
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	3 219,10
Расположение помещений в здании	Этаж №6, 7, 8, 9
Планировка этажа	Свободная
Высота потолка, м	Нет данных
Внутренняя отделка	Улучшенная
Функциональное использование площадей объекта оценки	
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	3 219,10
– площадь бытовых помещений, кв. м	0,00
– площадь машино-мест, кв. м	0,00
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Подземный паркинг
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Радио	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: 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 заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды является 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[11], арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом данной информации. Общая информация из договора аренды представлена в таблице ниже.

Примечания:

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

Долгосрочный договор аренды на объект оценки был заключен до выделения объекта на отдельные помещения. При этом после разделения объекта на несколько помещений общая площадь объекта не изменилась. По состоянию на дату оценки дополнительное соглашение к договору находится в процессе заключения. По данным Заказчика основные условия договора и арендная ставка не будут меняться, изменения коснутся лишь предмета договора. В связи с чем в расчетах используются данные первоначального договора аренды.

[11] 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 25.03.2026-24.03.2027 г., с учетом эксплуатационных платежей	ВЫРУЧКА за период 25.03.2026-24.03.2027 г., руб./год с учетом эксплуатационных расходов (без НДС)
1	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	6, 7, 8, 9 этажи	3 219,1	37 091,36	119 400 791

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). Оцениваемое здание (строения) участвует в операционной деятельности, соответственно, может быть отнесено 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:

$$ОСПИ = (НMS - Х_В) \times V_{MS} + (Н_{окос} - Х_В) \times V_{окос},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$Х_В$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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, земельные участки не подлежат амортизации, поэтому они не относятся к амортизационным группам.

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

Определение срока полезной службы зданий, в которых расположены оцениваемые объекты, представлено в таблице ниже.

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

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	3 219,10
Год постройки/реконструкции	2005
Хронологический возраст	21

Наименование объекта	Нежилое здание
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	24
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"	44
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	55
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**34**

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. Авиамоторная, д. 10, корп. 2
Дата проведения визуального осмотра	23.03.2026 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 23.03.2026 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 (25.03.2026 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

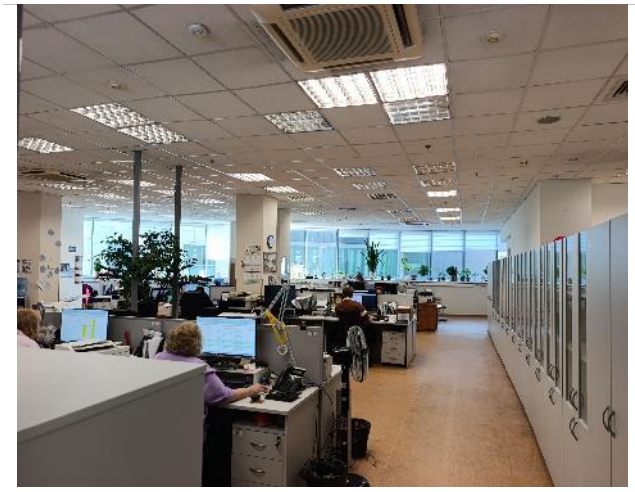
Таблица 3.8. Фотографии оцениваемых объектов

Фотография 1. Прилегающая территория

Фотография 2. Внешний вид здания

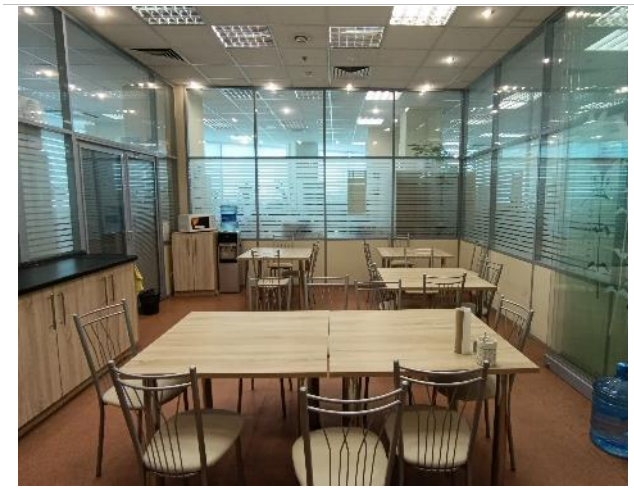
Фотография 3. Внешний вид здания

Фотография 4. Входная группа



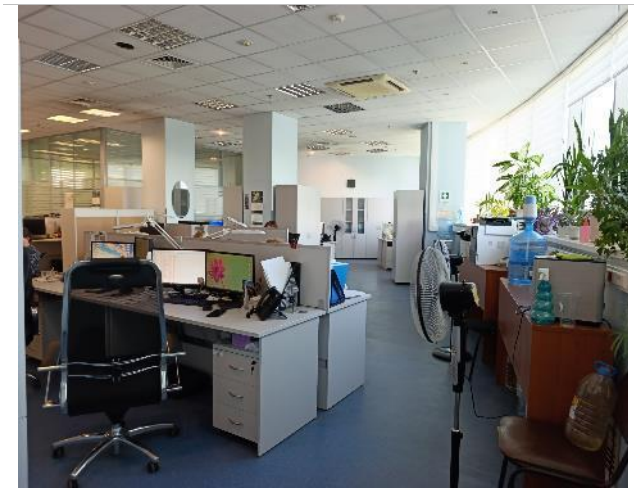
Фотография 5. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж

Фотография 6. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



Фотография 7. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж

Фотография 8. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 9. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж

Фотография 10. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж

Фотография 11. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж

Фотография 12. Внутреннее состояние помещений — 9 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"[12] 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"[13] срок ликвидности административных (офисных) помещений и зданий варьируется в диапазоне от 5 до 16 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[14]). Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке нежилых офисных помещений г. Москвы, объект оценки является среднеликвидным.

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

[13] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda

[14] 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:

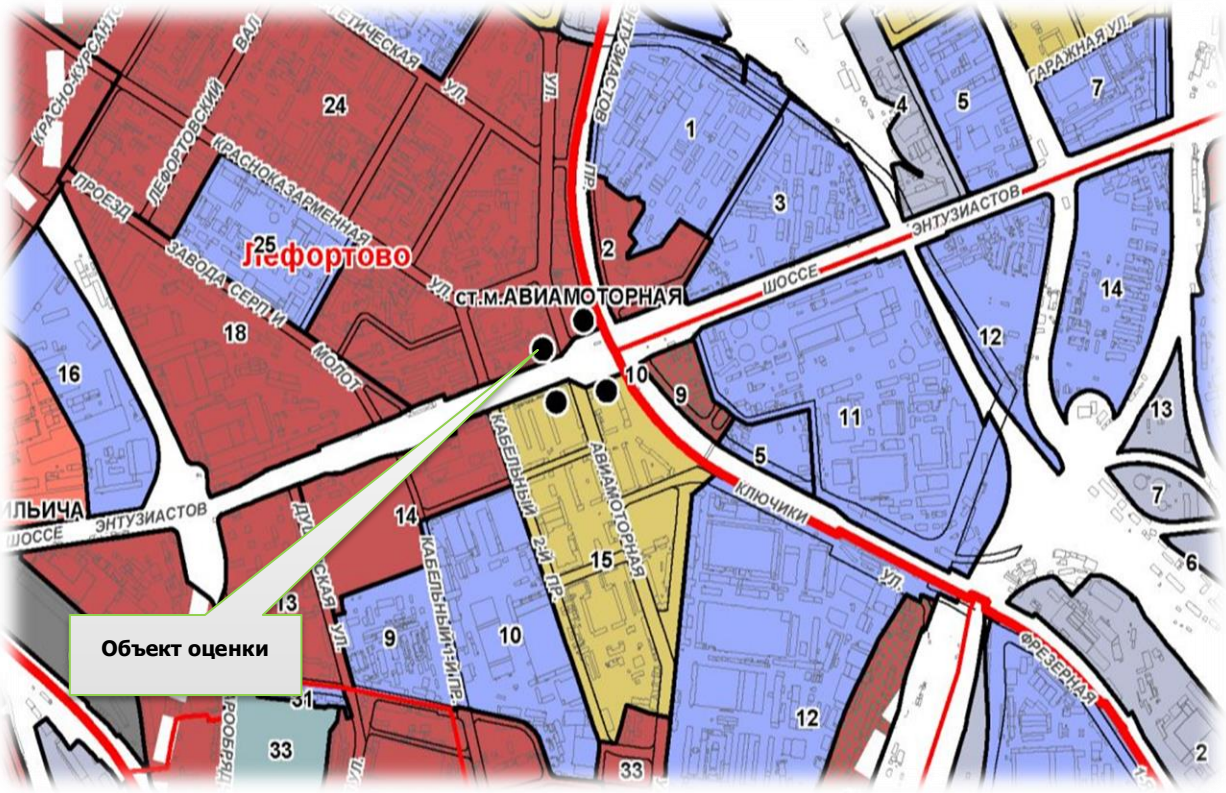
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемыми земельными участками понимается земельные участки 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 эксплуатации помещений в здании под административные цели. Расположение оцениваемого земельного участка под оцениваемыми объектами на кадастровой карте приведено на рисунках 4.3–4.4. 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 неправильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография оцениваемого земельного участка, возможность подъезда к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для эксплуатации зданий общественно-делового назначения.
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. Расположен на 1-й (второстепенной) линии улицы 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 оцениваемого участка 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 административных зданиях 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 А) г. Москвы.

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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

При составлении основных макроэкономических показателей были проанализированы:

- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 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 5-9 декабря 2025 г. (www.cbr.ru);
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (НИУ ВШЭ) на 2025–2031 гг. (www.dcenter.hse.ru);
- Макроэкономический прогноз на 2026–2028 гг. Евразийского банка развития от декабря 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 >>				
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Темп роста реального ВВП	4,1%	4,3%	1,0%	1,1%	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%
Ключевая ставка (среднегодовая)	10,0%	17,5%	19,2%	14,0%	10,7%	9,4%	8,0%	8,0%
Индекс потребительских цен в РФ (среднегодовой)	5,9%	8,4%	8,7%	5,5%	4,5%	4,2%	4,0%	4,0%
Индекс потребительских цен в США (среднегодовой)	4,1%	2,9%	2,8%	2,7%	2,4%	2,3%	2,2%	2,2%
Индекс цен производителей в РФ (среднегодовой)	4,0%	12,1%	3,0%	6,1%	5,1%	4,3%	4,1%	4,0%
Темп прироста номинальной заработной платы	14,6%	19,0%	13,6%	8,2%	7,8%	7,2%	7,0%	7,0%
Среднегодовой обменный курс, рубль/доллар США	85,81	92,66	83,19	90,68	99,85	105,12	106,95	108,81
Среднегодовой обменный курс, рубль/евро	92,87	100,28	94,05	102,23	110,99	116,85	118,89	120,95
Электроэнергия	—	9,1%	11,6%	15,2%	13,0%	8,9%	6,5%	4,0%
Газ	—	11,2%	10,3%	9,6%	9,1%	7,0%	5,5%	4,0%
Тарифы на грузовые перевозки	19,7%	13,5%	4,5%	5,7%	4,9%	4,8%	4,4%	4,0%

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

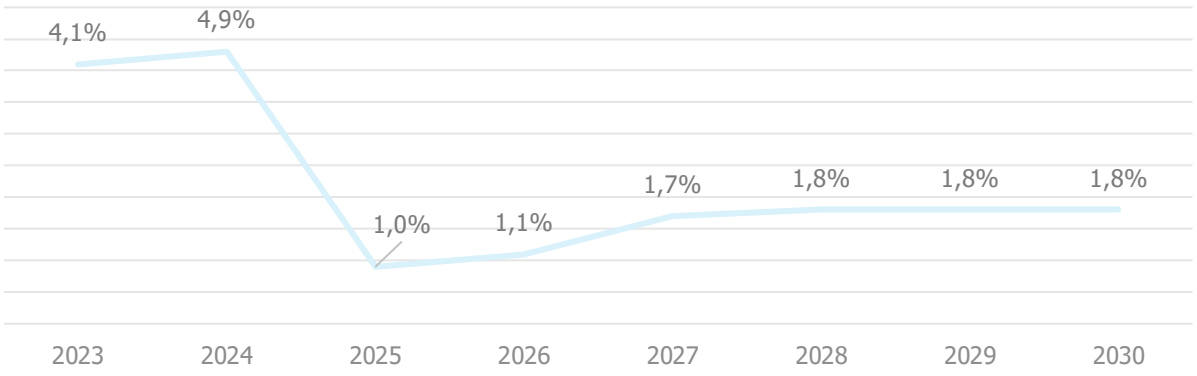
5.1.1. Реальный ВВП: фактическая динамика и прогноз

Согласно данным Росстата, по итогам 2025 г. рост ВВП составил 1,0%. При этом ведомство существенно повысило оценку за 2024 г. — до 4,9% (с прежних 4,3%). Столь резкое замедление экономики в 2025 г. стало следствием накопленного эффекта жесткой денежно-кредитной политики. Высокие процентные ставки стимулировали сберегательную активность населения, что оказало сдерживающее влияние на потребительский спрос. Одновременно с этим рост стоимости заемного капитала вынудил бизнес пересмотреть инвестиционные планы и отложить реализацию ряда проектов.

Консенсус-прогноз аналитиков на 2026 г. предполагает сохранение умеренных темпов роста ВВП на уровне около 1%. Ожидается, что переход к мягкой монетарной политике будет постепенным и произойдет лишь по мере устойчивого снижения инфляции. На среднесрочном горизонте сохраняется комплекс сдерживающих факторов: охлаждение деловой активности, снижение корпоративных прибылей, волатильность цен на энергоносители и экспортные ограничения.

Оживление экономической активности ожидается не ранее 2027–2028 гг. Основными драйверами выступят внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный), сохранение бюджетных стимулов и постепенное восстановление кредитования. Предполагается, что к этому периоду российская экономика выйдет на стабильные темпы роста в пределах 1,7—1,8%, 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.

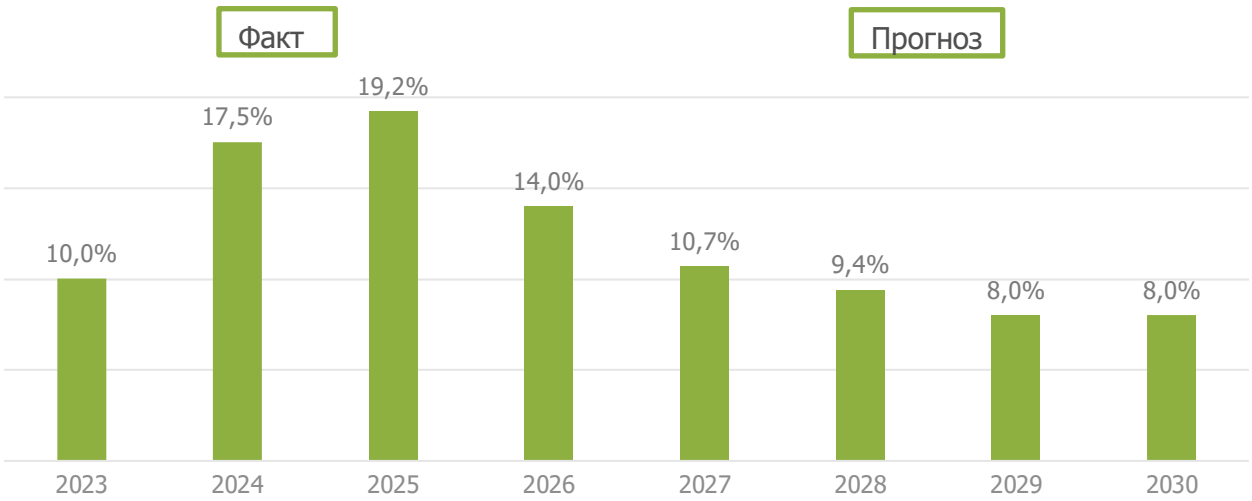
В течение 2024 г. Банк России последовательно повышал ключевую ставку с 16% до 21% в ответ на изменение макроэкономических показателей, в частности, на рост инфляции и инфляционных ожиданий, а также высокие темпы кредитования.

Замедление инфляционного давления в 2025 г. позволило регулятору последовательно снижать ключевую ставку: до 20% в июне 2025 г., далее до 16,0% в декабре 2025 г. В марте 2026 г. ключевая ставка достигла значения 15,0%.

Банк России сохраняет осторожный подход к дальнейшему смягчению политики. Корректировка ставки будет зависеть от устойчивости снижения инфляционных ожиданий, динамики деловой активности и рыночной волатильности, а также соблюдении параметров бюджета.

Прогноз ключевой ставки основывается на консенсус-прогнозах аналитических агентств. Среднегодовое значение на 2026 г. оценивается в 14,0%; на 2027 год — в 10,7%. Начиная с 2028 г., ожидается дальнейшее снижение среднегодового значения ключевой ставки с 9,4% до целевого 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

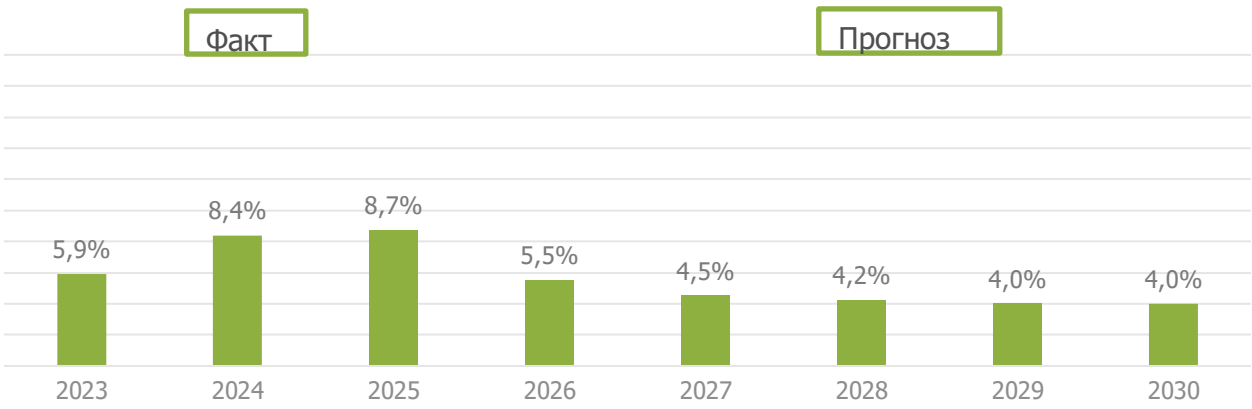
По официальным данным Росстата, инфляция по итогам 2024 г. составила 8,4%, что более чем в два раза превышает цель по инфляции. Признаков замедления инфляции по состоянию на конец 2024 г. не наблюдалось, а наоборот, темпы роста цен в конце 2024 г. ускорились на фоне резкого ослабления рубля.

В 2025 г. уровень инфляции оставался высоким и среднегодовое значение инфляции составило 8,7%. В конце 2025 г. дополнительное давление оказывал рост инфляционных ожиданий предприятий, связанный с повышением базовой ставки НДС с 20,0% до 22,0% с 1 января 2026 г. Тем не менее, продолжительный период высоких ставок и крепкий рубль на протяжении 2025 г. сформировали тренд на снижение темпов роста потребительских цен.

Эксперты прогнозируют, что в целом динамика инфляции будет неравномерной из-за различных факторов, в том числе за счет повышения НДС, индексации тарифов, волатильности рубля. Высокая ключевая ставка в диапазоне 14% в 2026 г. останется основным инструментом сдерживания, и годовая инфляция продолжит тенденцию к замедлению по сравнению с пиковыми значениями предыдущих периодов.

Прогноз годовых темпов прироста ИПЦ, согласно актуальным публикациям, варьируется в диапазоне 5,1–5,9% на 2026 г., 4,0–5,3% на 2027 г. и 4,0–4,8% на 2028 г. С 2029 г. прогнозируется снижение уровня инфляции до 4,0%, 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

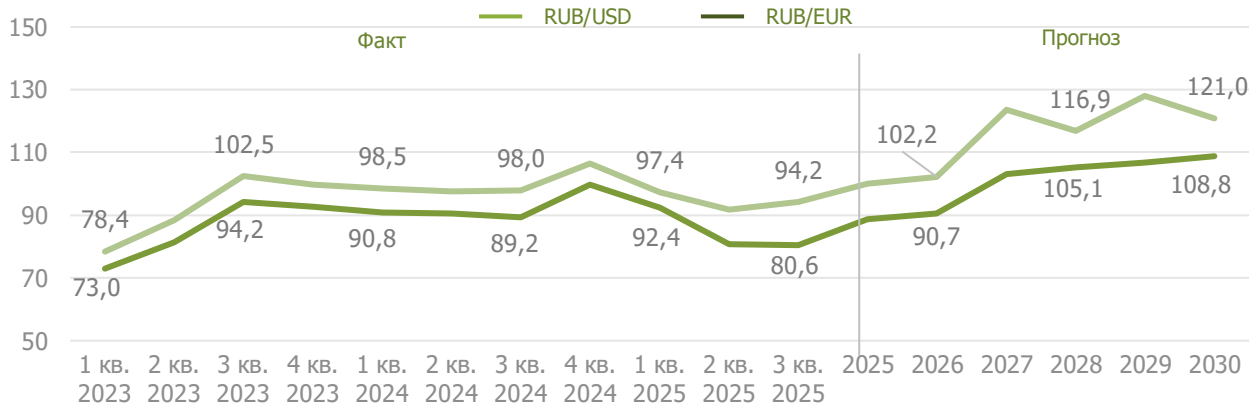
В середине 2024 г. ключевым событием на валютном рынке стало введение санкций против биржевой инфраструктуры, организованные торги долларом США и евро прекратились. Официальные курсы валют к рублю ЦБ начал устанавливать на основе сделок на внебиржевом валютном рынке. В результате курс доллара к концу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

В 2025 г. сформировались условия для устойчивого рубля за счет эффекта высоких процентных ставок и большого объема продаж валюты Банком России. В результате динамика курса рубля в 2025 г. разошлась с ожиданиями правительства: при заложенном в бюджет уровне 96,5 руб./долл. фактические котировки с апреля по декабрь удерживались в коридоре 76–86 руб. за доллар.

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 2026 г. может составить 90,7 рублей, а в 2027-2028 гг. – 99,9 и 105,1 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 2025 г.[15]

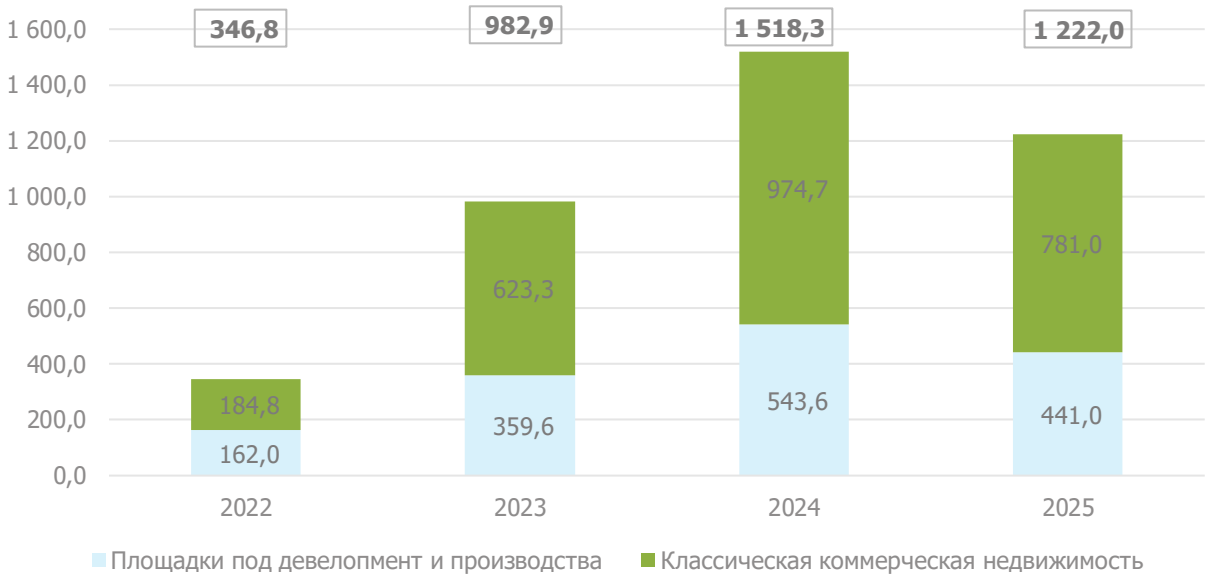
5.2.1. Основные положения

По данным Nikoliers

Всего по итогам 2025 г. совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и участки под девелопмент в России составил 1,222 трлн руб. (-19,5% за год). Снижение обусловлено высокой базой прошлого года, где две топ-сделки под собственное размещение компаний сформировали треть всего объема инвестиций в коммерческую недвижимость России (выкуп площадей РЖД в Moscow Towers и "Ростех" в "Ростех-Сити"). Без учета данных сделок 2025 г. и 2024 г. демонстрируют сопоставимые объемы инвестиций. Объем инвестиций в классическую коммерческую недвижимость составил 781 млрд руб., что на 19,9% уступает результатам 2024 г.

[15] https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/;
https://ibcrealestate.ru/news/investitsii-ne-sdayutsya/;
https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Рисунок 5.5. Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки, млрд руб.

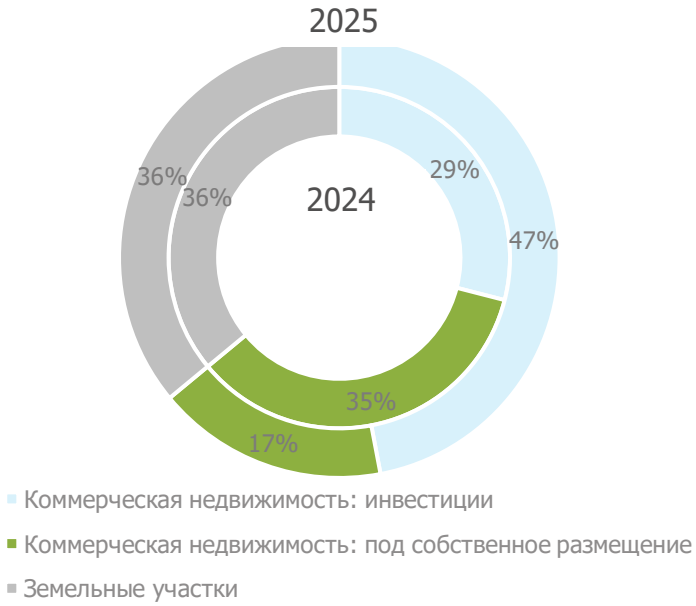


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Объем инвестиций в площадки под девелопмент оценивается в 441 млрд руб. — на 18,9% меньше, чем в 2024 г.

Объем стрессовых инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки составил 308 млрд руб., при этом доля таких сделок удвоилась за год — с 12,8% до 25,2% в общем объеме сделок 2025 г.

Рисунок 5.6. Структура инвестиционных сделок 2024-2025 г.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

За 2025 г. в России было зафиксировано 242 инвестиционных сделки с коммерческой недвижимостью общей площадью 6,1 млн кв. м, средний чек составил 3,2 млрд руб. Годом ранее фиксировался сопоставимый объем — 226 сделок площадью 6,6 млн кв. м, при этом средний чек был значительно выше — 4,3 млрд руб.

Основную долю приобретений в 2025 г. сформировали частные инвесторы — 175,3 млрд руб. (22,4% в общем объеме), банковские структуры — 143,8 млрд руб. (18,4%) и корпоративный сектор —

113,2 млрд руб. (14,5%). ЗПИФы обеспечили 105,1 млрд руб. приобретений коммерческой недвижимости в 2025 г. (13,5% в общей структуре): высокая стоимость кредитного плеча предоставила возможности для приобретения объектов за разумные "живые" деньги.

Таблица 5.2. Основные индикаторы рынка

Показатель	2022	2023	2024	2025	2026 прогноз
Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	781,0	650–700
Ставки капитализации в Москве, "прайм", %					
Офисная недвижимость	10–11%	9,5–10,5%	10–11%	10–11%	10–11%
Торговая недвижимость	10–11%	10,5–11,5%	11–12%	11–12%	11–12%
Складская недвижимость	11–13%	10,5–12%	11–12,5%	11–12,5%	11–12,5%

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость зависит от ключевой ставки и объема денежной массы, определяющих стоимость кредитов, доступность капитала и ликвидность. Высокая ставка охлаждает рынок, повышая стоимость заемного финансирования, а рост денежной массы (рассмотрен агрегат КВ. МХ, включающий депозиты и валютные компоненты) стимулирует инфляцию и перевод средств в недвижимость как хедж. В 2026 г. ожидается комбинированный эффект: ожидание смягчения ставки ЦБ РФ уже отражается в умеренном росте активности инвесторов, при этом снижение прироста денежной массы и замедление роста ВВП могут снизить общую динамику.

За 10 лет офисные сделки (1,778 трлн руб.) составили 48% от общего объема приобретений коммерческой недвижимости в России

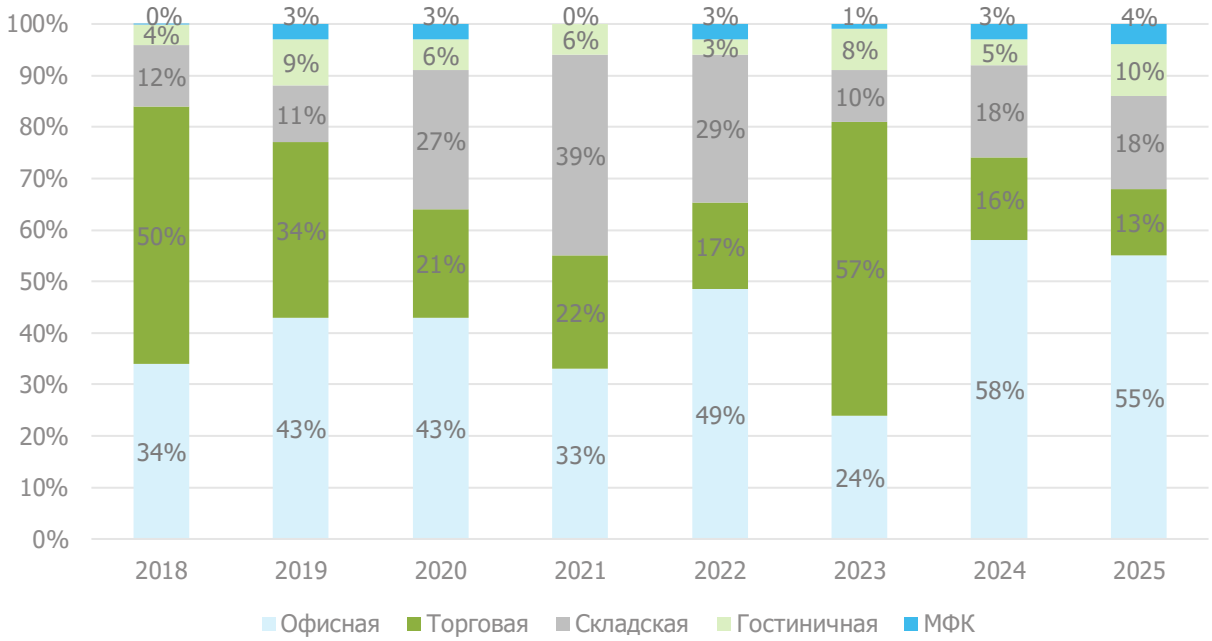
В 2025 г. офисы сохранили лидерство по объему инвестиций, обеспечив 54,9% денежного объема сделок с коммерческой недвижимостью, в том числе благодаря реализации накопленного инвестиционного спроса. Годовой объем офисных сделок на 23,5% ниже рекордного 2024 г. ввиду снижения приобретений под собственные нужды.

Складская недвижимость второй год удерживает второе место в структуре инвестиций — 17,9% сделок, хотя в сравнении с 2024 г. фиксируется снижение суммы инвестиций на 19,7%.

Торговая недвижимость заняла третье место (13,4%) в общей структуре 2025 г., по сравнению с 2024 г. снижение составило 35,1%. При этом в суммарном объеме сделок за 10 лет доля торговой недвижимости составляет 27% — сегмент уверенно занимает на длинном периоде второе место. Крупнейшей торговой сделкой 2025 г. стало приобретение Balchug Capital доли Malltech Holding, которой принадлежит ряд торгово-развлекательных центров в России суммарной площадью 870 тыс. кв. м.

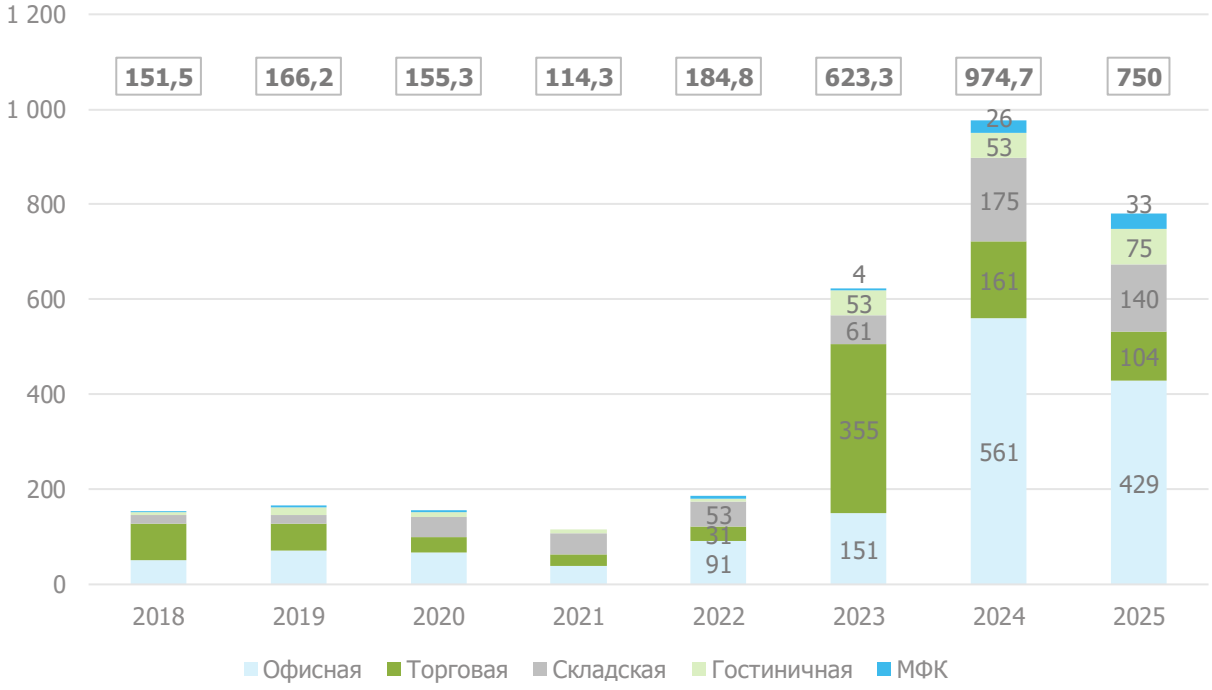
В противовес охлаждению динамики во всех других сегментах коммерческой недвижимости объем инвестиций в гостиницы в 2025 г. вырос на 40,8% — до 74,7 млрд руб. Крупнейшей за год стала покупка у структур ВТБ компанией 360 ЕНМ гостиницы Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park 5* (30,9 тыс. кв. м).

Рисунок 5.7. Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Рисунок 5.8. Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



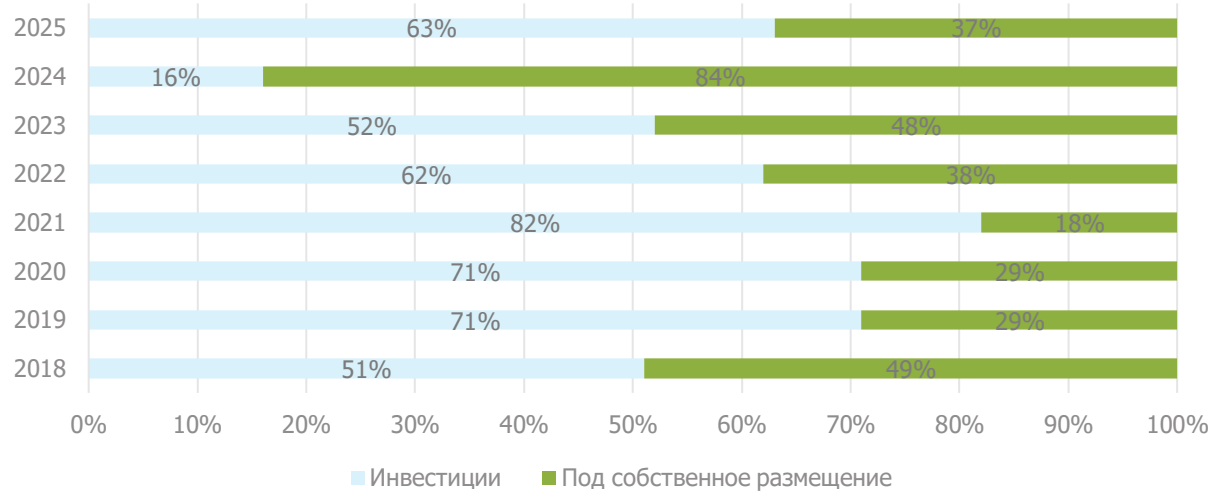
Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Ввиду крайне умеренного и осторожного развития компаний в условиях высокой стоимости заемного финансирования и текущей макроэкономической ситуации в течение года мы наблюдали снижение объема приобретений под собственные нужды компаний. В то же время инвесторы, ориентированные на получение арендного дохода, демонстрировали высокую активность, особенно в офисном сегменте.

Рост объема офисных сделок с целью получения арендного дохода за год составил 194% (270,2 млрд руб. к 92 млрд руб. в 2024 г.), при этом приобретения под собственные нужды в денежном объеме претерпели снижение на 66%. ТОП-3 офисных сделок года — обратный выкуп

активов KR Properties у Росимущества компанией "КР плюс" (из них офисы около 422 тыс. кв. м), покупка с торгов компанией МБП, связанной со Сбербанком, у O1 Properties БЦ "Белая площадь" (97 тыс. кв. м), приобретение Т-банком у Vos'hod здания Центрального телеграфа (71 тыс. кв. м) под собственное размещение.

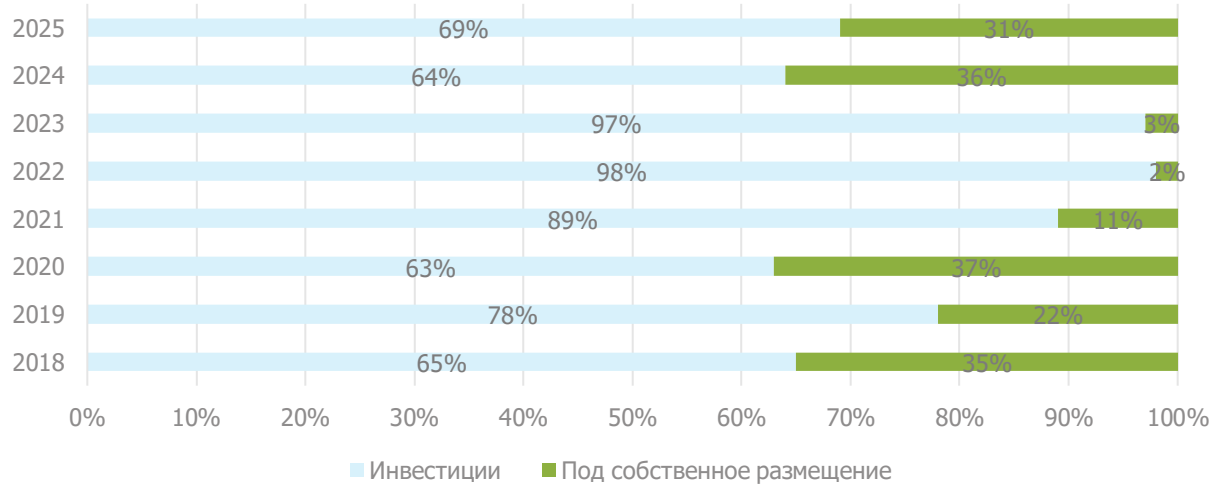
Рисунок 5.9. Структура инвестиций по цели будущего использования (офисная недвижимость)



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Денежный объем складских сделок для получения арендного дохода снизился на 13%, а под собственные нужды компаний — на 31,8%. ТОП-3 сделок года — покупка УК "Современные фонды недвижимости" логистического парка "NK парк Домодедово-2" (148 тыс. кв. м) у NK Group, приобретение Central Properties последнего актива бельгийской Ghelamco — складского комплекса в Дмитрове (243 тыс. кв. м); покупка Balchug Capital доли компании Malltech Holding, которой, в том числе, принадлежит логопарк "Крекшино" в Московской области.

Рисунок 5.10. Структура инвестиций по цели будущего использования (складская недвижимость)



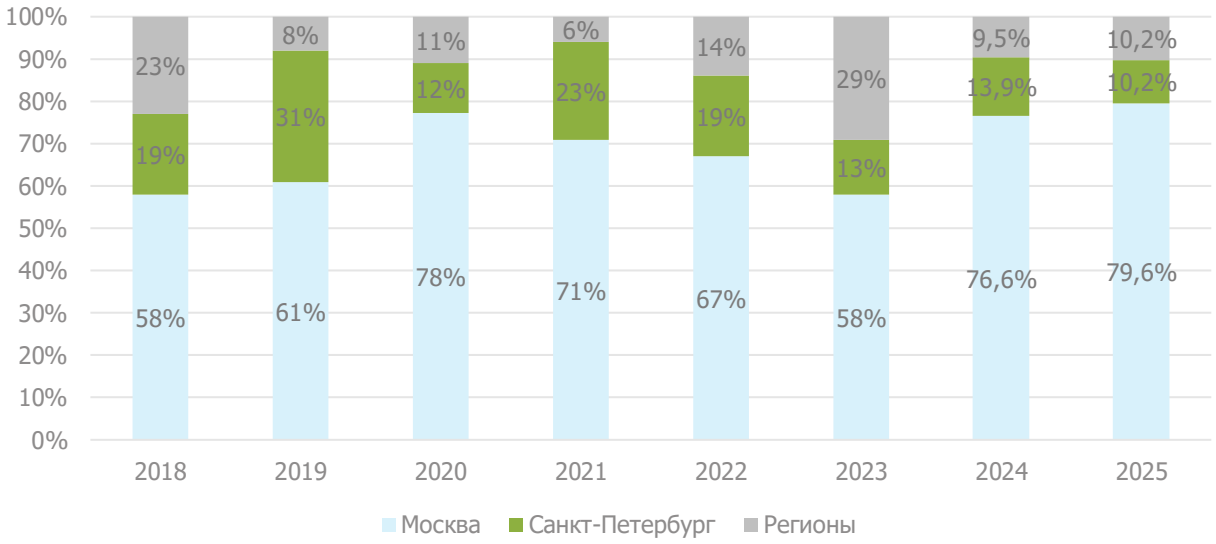
Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В структуре инвестиционных объемов коммерческой недвижимости 13,1% сформированы иностранными продавцами (по источнику капитала); по итогам 2024 г. показатель соответствовал 17,4%, а в 2023 г. — 46%.

Московский рынок составил 79,6% (622 млрд руб., –16,7% год к году) в денежной структуре сделок 2025 г., Санкт-Петербург — 10,2% (79,4 млрд руб., –41,4% год к году в связи с рекордным объемом 2024 г.).

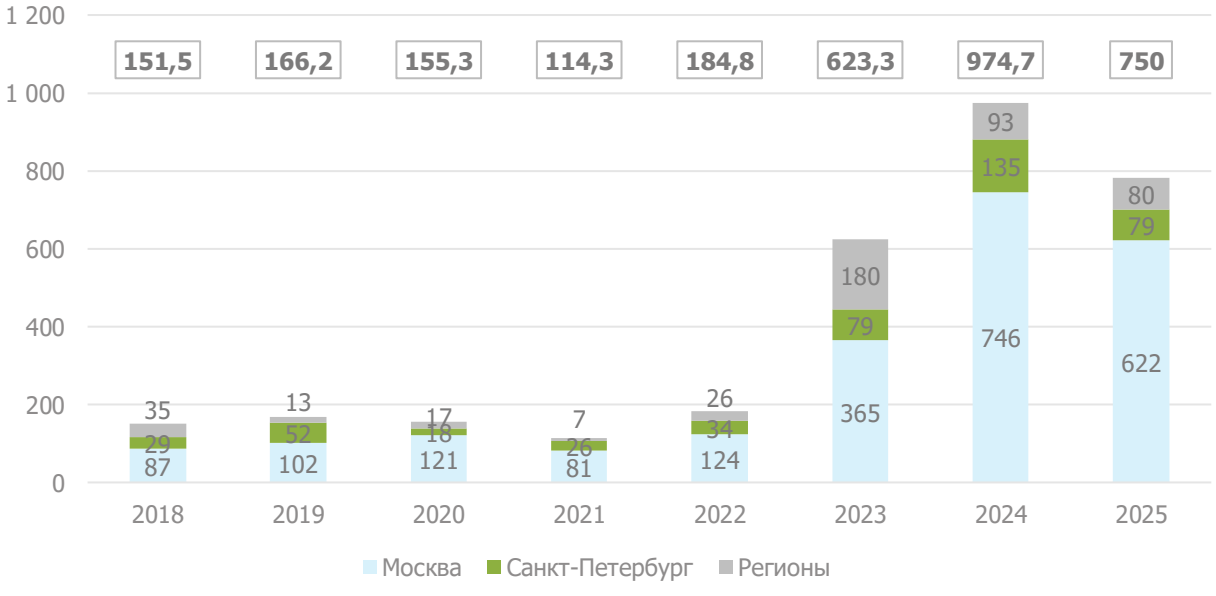
Другие регионы России занимают 10,2% в объеме приобретений коммерческой недвижимости (79,7 млрд руб., –14,2% год к году). В течение года были зафиксированы 32 крупные региональные сделки суммарной площадью 1,5 млн кв. м, средний чек составил 2,5 млрд руб. Наибольший вклад в структуру региональных инвестиций внесла торговая недвижимость — 47,3% денежного объема преимущественно за счет сделки Balchug Capital. На втором месте – складская недвижимость (28,3%), на третьем – гостиницы (22%). ТОП-3 региональных сделок года по оцениваемому денежному объему — приобретение Balchug Capital доли Malltech Holding (ряд торгово-развлекательных центров в России суммарной площадью 870 тыс. кв. м), покупка на торгах компанией "Правильные решения" у Группы ВТБ отеля "Swissotel Resort Сочи Камелия" площадью более 60 тыс. кв. м, приобретение УК "Современные фонды недвижимости" у NK Group складского комплекса "Саратов Парк 2" (106 тыс. кв. м).

Рисунок 5.11. Структура денежного объема сделок по географическому признаку



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Рисунок 5.12. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы и Московской области за 2025 г. составил 622 млрд руб. Всего было зафиксировано 175 крупных сделок суммарной площадью 3,9 млн кв. м, средний чек составил 3,6 млрд руб.

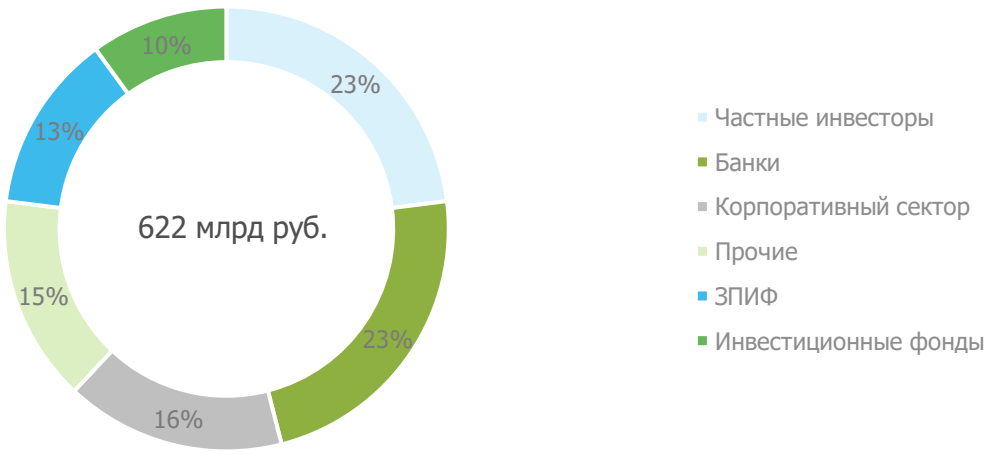
Хотя оцениваемый денежный объем на 16,7% уступает рекордному результату 2024 г., где 43% сформировали две крупные сделки под собственные нужды компаний, важно учесть, что сумма 2025 г. в 1,7 раз выше объема 2023 г. и в пять раз — 2022 г. Таким образом, инвестиции в коммерческую недвижимость Москвы сохраняются на рекордно высоком уровне.

Вместе с тем в 2025 г. основной объем сделок в денежном выражении был совершен с целью получения арендного дохода (74%). А в 2024 г. ввиду влияния двух обозначенных выше сделок — всего 34% — в противовес многолетнему тренду на преобладание классических инвестиционных сделок в столице.

Офисная недвижимость аккумулировала 63,5% (395,3 млрд руб., -26% год к году) денежного объема приобретений в 2025 г., склады — 15,8% (98,4 млрд руб., -20,2% г/г).

Гостиничная недвижимость показала максимальный рост объема инвестиций — плюс 67,7% г/г и достигла 8% (49,5 млрд руб.) в общей структуре сделок. На четвертом месте торговая недвижимость – 7,9% (49,1 млрд руб., -21,8% за год).

Рисунок 5.13. Структура инвестиций по типу покупателей за 2025 г., Москва



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

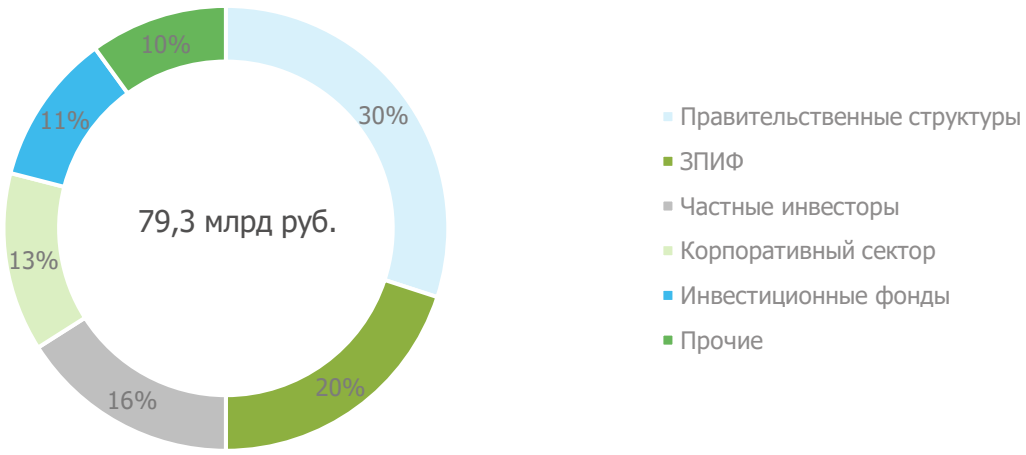
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2025 г. составил 79,3 млрд руб., что на 41,4% ниже рекордного 2024 г. и сопоставимо с 2023 г. Всего было зафиксировано 35 крупных сделок суммарной площадью 0,65 млн кв. м, средний чек — 2,3 млрд руб. С целью получения арендного дохода реализовано 57% объема, годом ранее – 82%.

41,8% всех капиталовложений (33,1 млрд руб., +40,8% г/г) сформированы офисной недвижимостью, что является максимальным объемом офисных сделок в регионе. При этом основной объем (22 млрд руб.) обеспечил выкуп за счет бюджета Санкт-Петербурга у структур ВТБ площадей в БЦ "Невская Ратуша" площадью 67 тыс. кв. м.

Второе место по объему инвестиций за индустриальной недвижимостью — 24,1% (19,1 млрд руб., +3,6% г/г).

Торговая недвижимость составила 22% (17,5 млрд руб.) в структуре сделок, при этом денежный объем на 67,2% менее 2024 г., где одна крупная сделка обеспечила высокий результат.

Рисунок 5.14. Структура инвестиций по типу покупателей за 2025 г., Санкт-Петербург



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Основной денежный объем приобретений земельных участков под девелопмент традиционно представлен Московским регионом — 85,7% объема земельных сделок России в 2025 г. При этом интересно, что в Москве объем сделок год к году вырос на 13,6% (до 378 млрд руб.), в то время как в других регионах снизился.

Всего в 2025 г. в Москве и Московской области зафиксировано 125 крупных сделок с земельными участками под девелопмент общей площадью более 3,2 тыс. га.

Продавцами наиболее крупного объема площадей выступили: корпоративный сектор — 58,4% (1,9 тыс. га), 26,4% (0,85 тыс. га) — из федеральной собственности, в том числе по результатам тендеров, 7,3% (0,23 тыс. га) — банковскими структурами. Девелоперами было реализовано всего 5,8% (0,19 тыс. га) площадей, при этом в суммарном оцениваемом денежном объеме сделок их доля максимальна — 47,6% (180,1 млрд руб.)

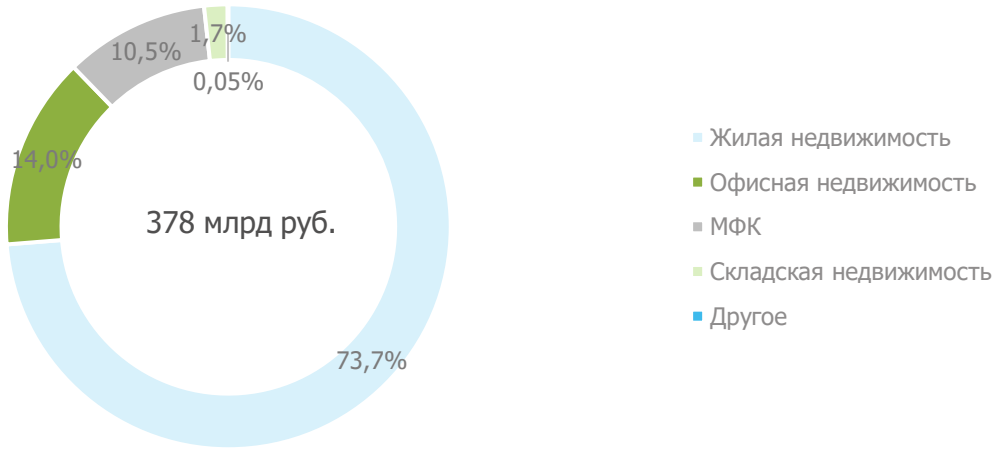
Ключевыми покупателями выступили девелоперы: 69,9% объема сделок в денежном выражении, на втором месте – банковские структуры (10,4%), на третьем – частные инвесторы (5,2%).

Традиционно приобретения под жилое строительство преобладают в денежном объеме сделок с земельными участками России, при этом в разрезе регионов доли значительно различаются. Так, в Москве доля составляет 73,7% — программы МПТ и КРТ дают более диверсифицированное распределение по назначению, в то время как в других регионах – более 90%.

Основная активность на рынке продаж девелоперских проектов и земельных участков под жилое строительство в Москве наблюдалась в проектах высоких классов — в бизнес-сегменте, премиум и элит. Проекты в классах ниже пользовались меньшим спросом по причине сложности построения эффективной финансовой модели и привлечения финансирования. Ограничение и дороговизна ипотечных программ, повышение себестоимости строительства, а также значительный рост операционных расходов застройщиков на этапе проектирования стимулирует девелоперов к выбору более высоких сегментов жилья и повышению позиционирования проектов.

Среди крупнейших сделок года можно выделить покупку компанией "Страна Девелопмент" у Forma (ПИК) строящегося ЖК Republic, приобретение "Талан" у Sminex проекта ЖК Injoy, партнерства девелоперов "Аквилон" и "Страна Девелопмент" с "Новая Эра" ("РЖДНедвижимость") по Рязанскому и Рижскому грузовым дворам, а также высокую активность Sminex в приобретении премиальных и элитных участков.

Рисунок 5.15. Структура сделок по типу будущего строительства, 2025 г., Москва



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области были зафиксированы 22 крупные сделки с земельными участками под девелопмент общей площадью 95,7 га. Объем в денежном выражении оценивается в 32 млрд руб., что на 78,1% меньше результатов 2024 г. и в 2,4 раза уступает 2023 г.

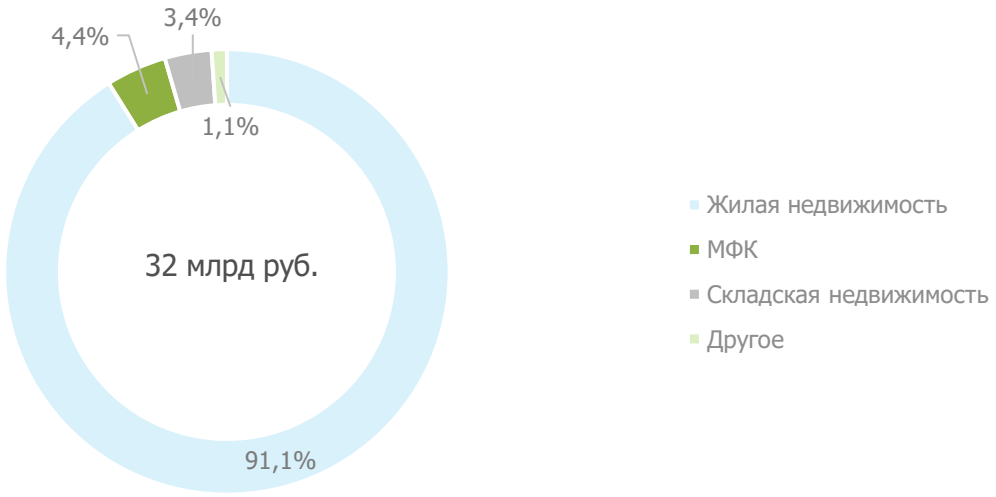
Основной объем площадей реализован корпоративным сектором — 53,6% (51,2 га) и девелоперами — 20,5% (19,6 га). В денежном эквиваленте на первом месте девелоперы – 70,5% (22,6 млрд руб.). Примечательно, что в противовес Москве доля продаж участков государственными структурами минимальна — 4,5% в объеме площадей (4,3 га) и 2,2% (0,7 млрд) в денежном выражении.

Среди покупателей основной объем традиционно за девелоперами — 87,3% объема сделок в денежном выражении, 7,8% — ЗПИФ, корпоративный сектор обеспечил 3,1%.

Наибольший вклад в стоимостном выражении в 2025 г. внесли покупка Fizika Development у группы "ЛСР" участка с РНС на Матисовом острове (133 тыс. кв. м, из них жилье — 70 тыс. кв. м), приобретение ПСК у "Самолета" 3 га на в Галерной гавани Васильевском острове (где согласовано строительство 100 тыс. кв. м недвижимости, из них 50 тыс. кв. м жилья), а также покупка на торгах у структур "Ростеха" компанией, связанной с Arsenal Group, территории института им. Вавилова площадью 2,09 га со зданиями.

Сокращение объема инвестиций в площадки под девелопмент в регионе в том числе связано со снижением объема первичных продаж жилой недвижимости. В Петербурге объем первичных продаж жилой недвижимости за 2025 г. снизился на 15%, в то время как в Москве — всего на 2% (по количеству зарегистрированных ДДУ). В условиях, когда наибольший объем земельных сделок совершается именно под жилое строительство, понятна осторожная политика девелоперов относительно новых приобретений. Однако в дальнейшем, по мере адаптации и восстановления рынка продаж первичной жилой недвижимости региона, а также повышения доступности бридж-кредитования, мы ожидаем восстановления активности девелоперов в приобретении земельных участков и реализации накопленного отложенного спроса.

Рисунок 5.16. Структура сделок по типу будущего строительства, 2025 г., Санкт-Петербург

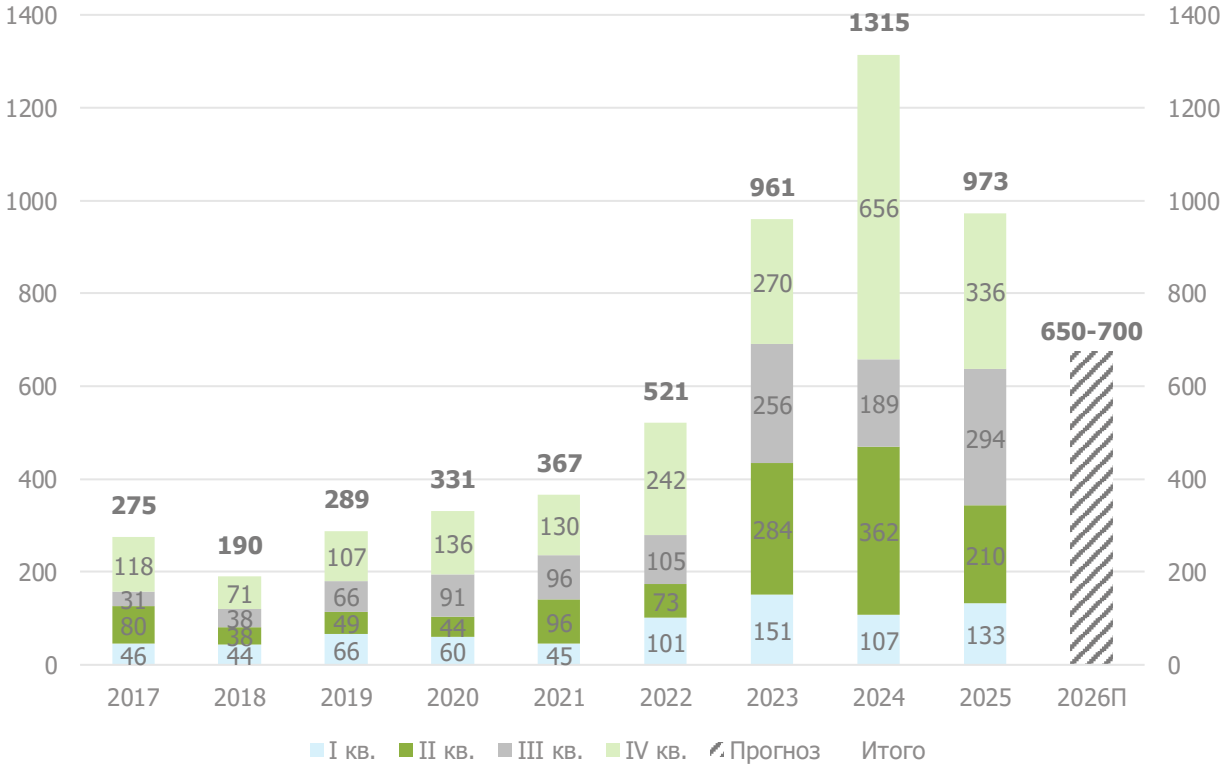


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

По данным IBC Real Estate

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 2025 года составил 973 млрд руб. Рынок остается существенно активнее докризисного периода – текущий результат более чем в 3 раза превышает среднегодовые значения 2016–2021 гг. Такая динамика подтверждает сохранение устойчивого инвестиционного интереса к недвижимости даже в условиях сдержанного экономического роста.

Рисунок 5.17. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.



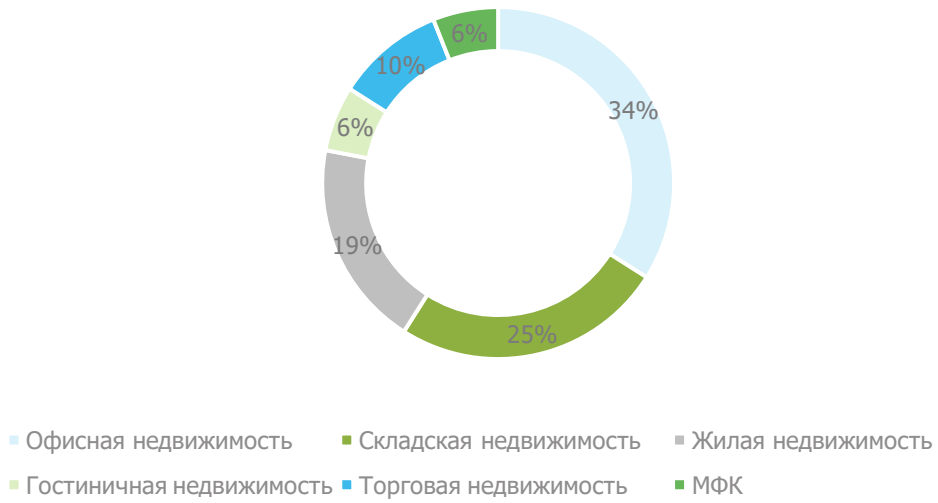
Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Инвестиционные покупки играют ключевую роль в структуре сделок, на них пришлось около половины от совокупного объема вложений против 24% в прошлом году. Такой результат во многом был обеспечен закрытием ряда крупных транзакций, включая сделки, связанные с выходом иностранных компаний из российских активов.

В 2026 году рынок будет развиваться в условиях умеренного экономического роста и сохраняющейся высокой стоимости заемного капитала. По итогам года совокупный объем инвестиций в недвижимость России ожидается на уровне 650–700 млрд руб., при этом на Москву придется около 500–550 млрд руб., на Санкт-Петербург — 80–90 млрд руб., а оставшиеся 60–70 млрд руб. распределятся между другими регионами.

Объем инвестиций откатился от "разогретых" уровней, но структура стала более инвестиционной (меньше сделок "под себя", больше — чистых инвестиций, в том числе через смену собственников крупных активов).

Рисунок 5.18. Структура инвестиций в недвижимость



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Лидерами по объему остаются офисы и склады, но рост показывают торговая и гостиничная недвижимость, тогда как жилье и офисы по вложениям корректируются вниз.

При этом, по сравнению с результатами прошлого года, во всех вышеназванных сегментах наблюдается снижение объема инвестиций на 30-55% г/г. Инвестиции в торговую и гостиничную недвижимость, напротив, выросли в 1,5 раза, а абсолютный показатель в гостиничном сегменте (59 млрд руб.) стал максимальным за всю историю наблюдений ввиду закрытия ряда знаковых для рынка сделок – продажи Swissotel Resort Камелия в Сочи Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park в Москве и загородного отеля LesArt Resort в Московской области, а также продажи проекта реконструкции здания бывшей гостиницы "ЛюксЪ" на Тверской улице.

Таблица 5.3. Топ-15 крупнейших инвестиционных сделок с недвижимостью России в 2025 году

Сегмент	Объект	Площадь, тыс. кв. м	Цена продажи, млрд руб.	Продавец	Покупатель
Офисная	БЦ "Белая Площадь"	111	46,5	O1 Properties	Современные фонды недвижимости
Офисная	БЦ AFI2B	50	28-35	AFI Development	Структуры Лукойла
Офисная	БЦ "Сити-4"	30	20-25	Sezar Group	Мосбиржа
Складская	СК "NK парк Домодедово 2"	148	12,5-13,5	NK Group	Современные фонды недвижимости
Складская	ЛП "Дмитровский"	243	Конфиденциально	Ghelamco	Central Properties
Складская	СК "СФН Ростов-на-Дону"	104	8-8,2	NK Group	Современные фонды недвижимости

Сегмент	Объект	Площадь, тыс. кв. м	Цена продажи, млрд руб.	Продавец	Покупатель
Жилая	ЗУ ЖУ "ЖК Рождественка 8"	0,8 га	16-17	Галс-девелопмент	Sminex
Жилая	ЗУ ЖК Injoy	8,9 га	14-16	Sminex	Талан
Жилая	ЗУ на ул. Льва Толстого, 14	0,6 га	10-11	Azimut Hotels	Sminex
Торговая	Портфель ТРЦ Malltech	874	Конфиденциально	Goldman Sachs	Balchug Capital
Торговая	2 ТЦ Outlet Village Белая Дача и Outlet Village Пулково	76	Конфиденциально	Hines	Кама Капитал
Торговая	ТЦ "Времена года"	67	16	Кэпитал менеджмент	Киевская площадь
Гостиничная	Swissotel Resort Сочи Камелия	203 ном.	10	ВИМ Сбережения	Правильные решения
Гостиничная	Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park	298 ном.	8-10	ВТБ	Петровский парк отель
Гостиничная	Отель Les Art Resort	300 ном.	Конфиденциально	Частный инвестор	Конфиденциально

Источник: https://ibcrealestate.ru/news/investitsii-ne-sdayutsya/

В структуре распределения инвестиционных вложений в недвижимость по регионам Москва в 2025 году традиционно является лидером с долей 76%. Доля инвестиций в объекты Санкт-Петербурга и Ленинградской области сократилась до 9%, что является минимальным значением за последние 10 лет. Остальные 15% распределены по регионам России.

В 2026 году, ввиду общего курса на стабилизацию, ожидается дальнейшее возвращение инвестиционного рынка к сбалансированному состоянию. Совокупный объем вложений в недвижимость России – может составить около 600-650 млрд руб. Если говорить про отдельные сегменты, то в следующем году ожидается некоторая стабилизация инвестиционной активности в офисах. Коррекция объемов вложений с постепенным восстановлением интереса уже к 2027 году ожидается складской недвижимости. В сегменте торговой недвижимости сохранится текущий уровень активности с участием как профессиональных участников, так и новых инвесторов. В гостиничном сегменте, после периода высокой активности, ожидается стабилизация объема инвестиций. Жилые застройщики продолжат занимать выжидательную позицию до смягчения денежно-кредитной политики.

Офисная недвижимость

Девелоперы активно заявляют новые проекты, однако практически все из них реализуются на продажу и при поддержке городских льготных программ. Прогнозируемый объем ввода офисных объектов в Москве до 2030 года превысит 5 млн кв. м.

Основным драйвером инвестиционной активности в сегменте офисной недвижимости остается приобретение крупных бизнес-центров под собственные нужды компаний — на такие сделки пришлось более 50% совокупного объема вложений.

Таблица 5.4. Крупнейшие сделки 2025 года

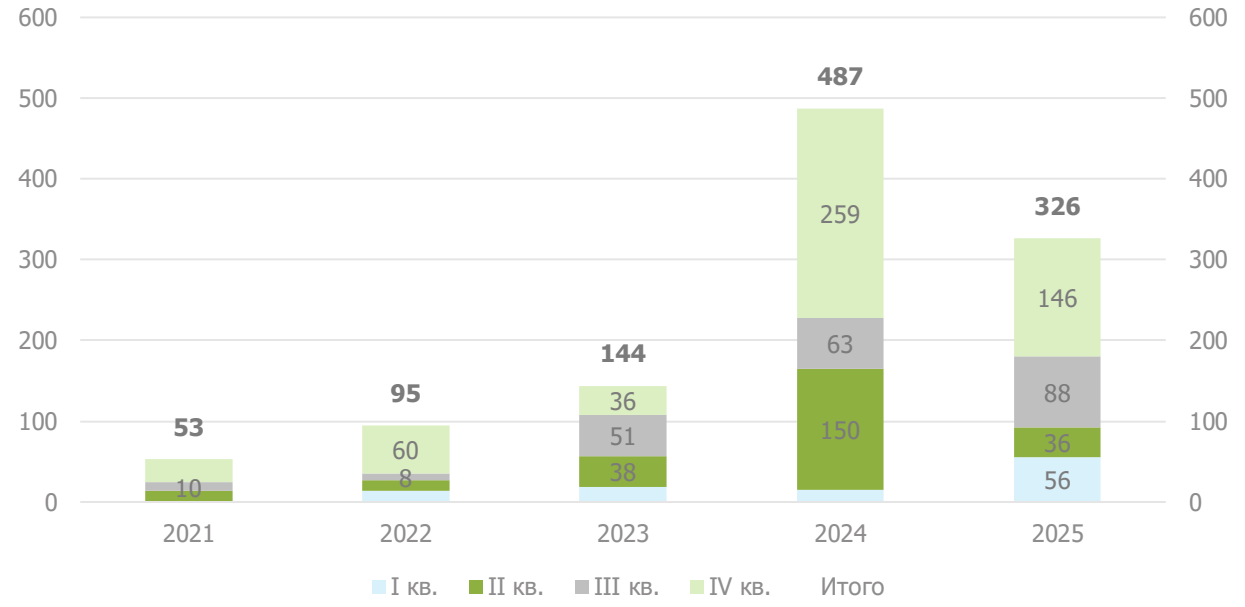
Сегмент	Объект	Площадь, тыс. кв. м	Цена продажи, млрд руб.
Офисная	БЦ "Белая Площадь" (г. Москва)	111	46,5
Офисная	БЦ AFI2B (г. Москва)	50	28-35
Офисная	Невская ратуша (г. Санкт-Петербург)	66	22

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Инвестиционные сделки носят точечный характер на фоне ограниченного предложения объектов с потенциалом роста стоимости и низкой готовности собственников к продаже высокодоходных активов.

Рост числа и объема сделок по покупке офисных блоков продолжается благодаря расширению предложения и устойчивому спросу. За 2025 год объем подобных инвестиций достиг 98 млрд руб., превысив показатель предыдущего года на 23%.

Рисунок 5.19. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Офисный сегмент остается ключевым по объему вложений, но рост замедляется; инвесторы концентрируются на крупных, качественных объектах, часто под собственное размещение, тогда как чисто инвестиционные сделки по "core"-активам точечные.

Складская недвижимость

Объемы нового строительства складской недвижимости в 2025 году достигли исторического максимума. На фоне высокого спроса предыдущих лет в России было введено 8,7 млн кв. м складских площадей — рекордный показатель за всю историю наблюдений. Дополнительно на стадии строительства находится еще около 13 млн кв. м, что отражает масштаб ранее сформированных девелоперских планов, несмотря на изменение рыночной конъюнктуры.

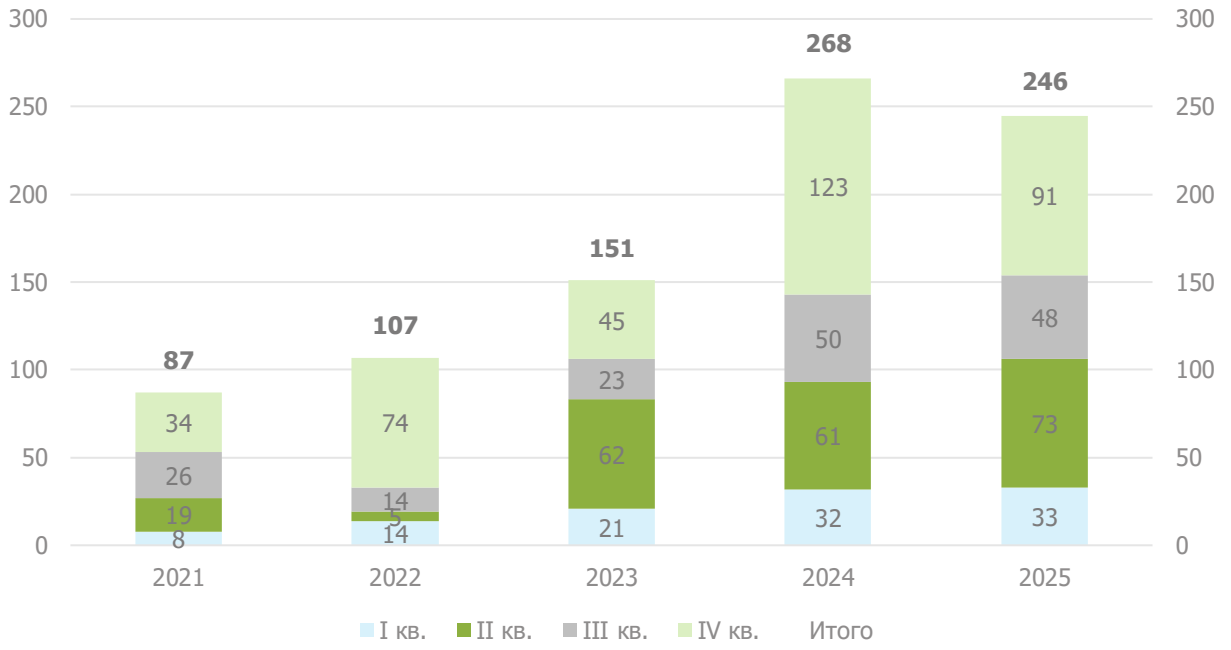
Таблица 5.5. Крупнейшие сделки 2025 года

Сегмент	Объект	Площадь, тыс. кв. м	Цена продажи, млрд руб.
Складская	NK парк Домодедово-2 (г. Москва)	148	12,5-13,5
Складская	СК "Обухово" (г. Москва)	122	10-12
Складская	Дмитровский ЛП (г. Москва)	239	Конфиденциально

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Большинство подобных сделок совершают УК, структурируя активы в формате ЗПИФ для частных инвесторов. По итогам 2025 года в интересах ЗПИФ было приобретено 20 объектов совокупной стоимостью 93 млрд руб., что соответствует 38% от общего объема инвестиций в сегмент. При этом решающими факторами при выборе объектов остаются их качество, текущее состояние объекта и наличие арендного потока.

Рисунок 5.20. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Объем вложений в сегмент light industrial остается ограниченным, однако число сделок с чеком до 500 млн руб. растет. В 2025 году было заключено 48 подобных сделок на 72,2 тыс. кв. м общей стоимостью 8,6 млрд руб., тогда как в 2024 году – 20 сделок на 26,8 тыс. кв. м и 3 млрд руб.

Складской сегмент остается структурно фаворитом, особенно для фондов и частных инвесторов через ЗПИФ. При этом рекордный ввод может усиливать конкуренцию объектов, но интерес к классу как к стабильному "доходному" активу сохраняется.

Жилая недвижимость

Снижение спроса на жилье и высокая ключевая ставка привели к замедлению инвестиционной активности застройщиков. В этих условиях девелоперы предпочитают приобретать участки с разрешительной документацией и проекты на стадии строительства, корректируя планы в условиях ограниченного финансирования и изменяющейся рыночной конъюнктуры.

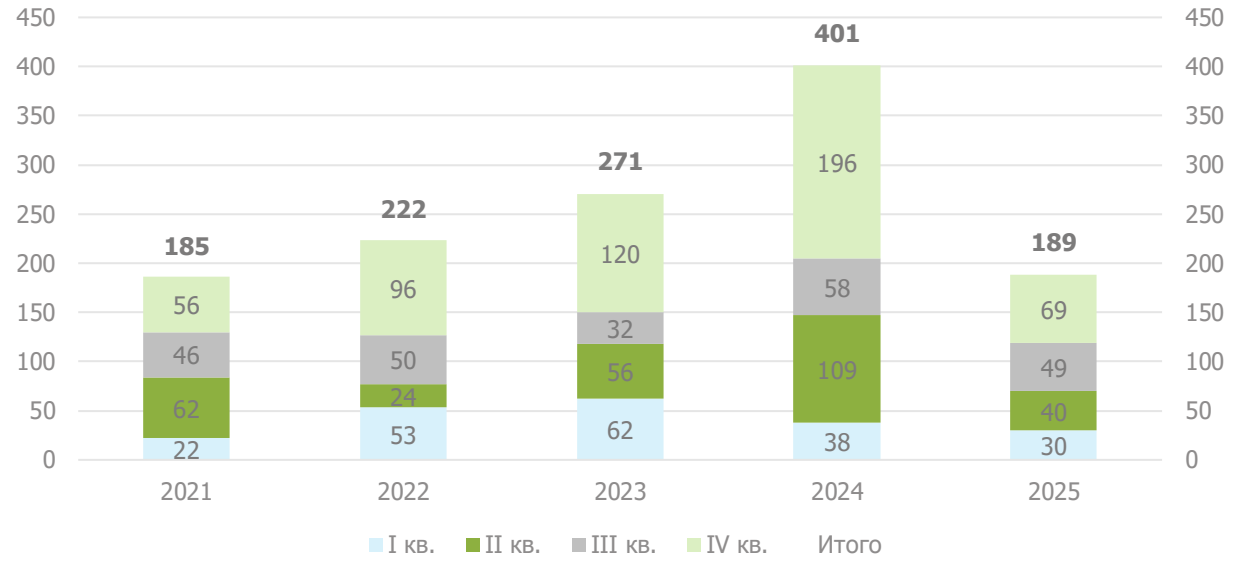
Таблица 5.6. Крупнейшие сделки 2025 года

Сегмент	Объект	Площадь, га	Цена продажи, млрд руб.
Жилая	ЗУ ЖК "Рождественка 8"	0,8	16-17
Жилая	ЗУ ЖК Injoy	8,9	14-16
Жилая	Зу на ул. Льва Толстого, 14	0,6	10-11

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

В 2025 году рынок пополнился пятью новыми розничными ЗПИФ, инвестирующими в жилую недвижимость: 3 фонда для квалифицированных инвесторов с объектами на стадии строительства (два в Москве и один в Санкт-Петербурге) и 2 фонда для неквалифицированных инвесторов с готовыми квартирами и апартаментами в Москве с различными стратегиями — аренда и перепродажа. Фонды позволяют застройщикам снижать кредитную нагрузку, а розничным инвесторам — получать пассивный доход без необходимости владеть и управлять недвижимостью.

Рисунок 5.21. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Классический девелоперский риск в жилье стал менее привлекательным. Спрос смещается к более де-рисковым проектам, а ЗПИФ начинают играть роль источника капитала для девелоперов.

Торговая недвижимость

По итогам 2025 года объем качественной торговой недвижимости России увеличился на рекордные 647 тыс. кв. м с 2021 года ввиду запуска крупных проектов, открытие которых неоднократно переносилось. В перспективе пяти лет темпы нового строительства будут снижаться. Объем проектов, находящихся на стадии строительства со сроком ввода до 2028 года, остается ограниченным и составляет порядка 1,8 млн кв. м. Однако мы ожидаем, что фактический ввод будет ниже заявленного из-за пересмотра планов девелоперов и переноса сроков.

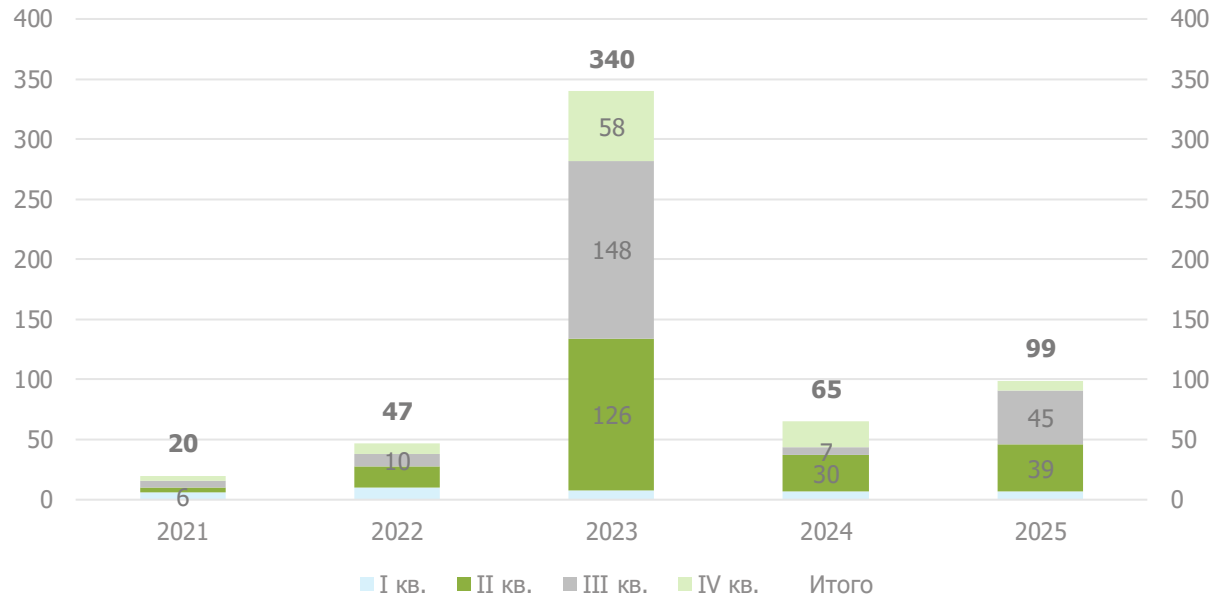
Таблица 5.7. Крупнейшие сделки 2025 года

Сегмент	Объект	Площадь, тыс. кв. м	Цена продажи, млрд руб.
Торговая	Портфель ТЦ Malltech Holding (г. Москва, регионы)	874	Конфиденциально
Торговая	Outlet Village Белая Дача и Outlet Village Пулково (г. Москва, г. Санкт-Петербург)	77	Конфиденциально
Торговая	Времена года (г. Москва)	67	16

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Активность в сегменте остается низкой и формируется в основном за счет единичных сделок. Половина реализованных объектов за 2025 год приходится на сделки, связанные с выходом иностранных компаний из российских активов и продажей ТЦ через торги.

Рисунок 5.22. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Инвестиционный интерес к покупке помещений формата стрит-ритейла остается на высоком уровне, однако усиливается конкуренция со стороны офисных блоков. Наиболее распространенной стратегией является приобретение помещений площадью 50–600 кв. м, обеспечивающих гибкость использования и стабильность арендного дохода.

Торговый сегмент переживает точечную реструктуризацию владения активами (смена иностранных собственников, торги), но остается нишей для крупных игроков и точечных покупателей; массового девелоперского бума не ожидается.

Гостиничная недвижимость

Ключевым драйвером развития гостиничной недвижимости в России на ближайшие годы станут проекты, реализуемые по программе льготного кредитования (Постановление №141). За 4 этапа программы было одобрено 436 проектов, которые в совокупности обеспечат ввод порядка 78 тыс. новых номеров.

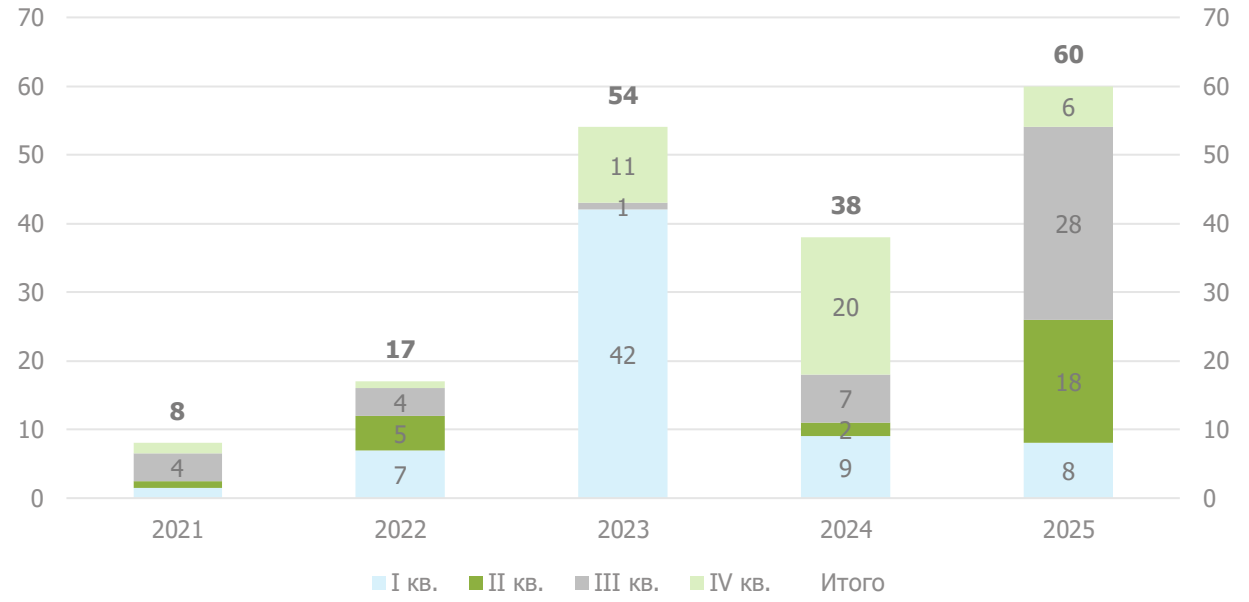
Таблица 5.8. Крупнейшие сделки 2025 года

Сегмент	Объект	Площадь, ном.	Цена продажи, млрд руб.
Гостиничная	Swissotel Resort Сочи (г. Сочи)	203	10
Гостиничная	Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park (г. Москва)	298	8-10
Гостиничная	LesArt Resort (Московская область)	300	Конфиденциально

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Инвестиционная активность в сегменте остается точечной из-за ограниченного предложения: на рынке преимущественно обращаются трофейные активы, сосредоточенные в крупнейших туристических и деловых центрах — Москве, Санкт-Петербурге и Краснодарском крае. В 2025 году на эти регионы пришлось 20 из 23 сделок.

Рисунок 5.23. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Покупка апартаментов в популярных туристических локациях России формируется как заметная инвестиционная тенденция. Формат все чаще рассматривается инвесторами как альтернатива традиционной коммерческой недвижимости на фоне роста внутреннего туризма и спроса на гибкие модели размещения.

Гостиницы — небольшой по объему, но быстро растущий сегмент, опирающийся на госпрограммы и внутренний туризм. Главная точка интереса — качественные объекты в топ-локациях.

5.2.2. Тенденции и прогнозы

2025 год стал для рынка недвижимости годом сдержанной активности инвесторов, в т.ч. ввиду волатильности экономики и сохраняющегося достаточно высокого уровня ключевой ставки. Следует отметить несколько тенденций, которые преобладали в этом году:

1. Рост приобретений объектов в состав ЗПИФ.
2. Доля таких транзакций в общей структуре вложений достигла 19% (или 160 млрд руб. в абсолютных значениях), для сравнения – в прошлом году их доля составляла лишь 9% (120 млрд руб.).
3. Управляющие компании продолжают активно формировать портфели и готовятся к притоку частных и институциональных инвесторов по мере перетока средств с депозитов.
4. Увеличение доли сделок купли-продажи через торги.
5. Доля вложений в недвижимость, купленную на аукционах с начала текущего года, достигла 21% в общем объеме инвестиций, что является максимальным за последние 10 лет наблюдений и превышает показатели этих периодов, в среднем, в 2-2,5 раза. В абсолютных цифрах показатель превысил 173 млрд руб. Рост сделок через торги связан как с накоплением банками непрофильных активов и последующей их реализацией, так и стремлением покупателей приобрести сложные объекты с максимально возможной юридической чистотой.
6. Завершение процесса выхода иностранных собственников из российских активов.
7. В текущем году было реализовано 12 транзакций с объектами, ранее принадлежавшими иностранным компаниям, в то время, как в 2024 году их количество составило 18. Сократился и объем таких сделок – 88 млрд руб. против 99 млрд руб. годом ранее. Крупнейшими сделками стали продажа портфеля торговых центров компании Malltech и двух аутлет-центров "Белая дача" и "Пулково" компании Hines.

5.2.3. Ставки капитализации

По итогам 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0–13,5%, для складских объектов — 11,0–13,0%.

Таблица 5.9. Ставка капитализации по секторам недвижимости, 2025 г.

Сегмент	Nikoliers	NF Group Research	IBC Real Estate	Commonwealth Partnership (CMWP)	CORE.XP
Торговая недвижимость	11,0–12,0%	12,0–13,5%	11,5–13,0%	12,0–13,0%	11,5–12,5%
Складская недвижимость	11,0–12,5%	11,5–12,5%	11,25–12,75%	11,0–13,0%	11,25–12,25%

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/; https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-2025; https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/; https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/; https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2025/

По итогам 2025 г. ставка капитализации в г. Москве для офисной недвижимости составляет — 10,1–13,4%.

Таблица 5.10. Ставка капитализации для офисной недвижимости в г. Москве

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
IBC Real Estate	11,00%	12,50%	11,75%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/707/k0o8kswdhotzr1bv4txn83xm3f0563hq/IBC-Real-Estate_Q4-2025_Investment_Russia.pdf
NF group	11,00%	12,00%	11,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-2025
Cushman & Wakefield	11,50%	12,50%	12,00%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Статриелт	8,00%	16,00%	12,00%	https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4041-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda
АФОС	9,00%	14,00%	11,50%	https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026
Среднее значение	**10,10%**	**13,40%**	**11,80%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.2.4. Выводы

На основании проведенного анализа рынка инвестиций России по данным "Nikoliers" можно сделать следующие выводы:

- Всего по итогам 2025 г. совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и участки под девелопмент в России составил 1,222 трлн руб. (-19,5% за год).
- Основную долю приобретений в 2025 г. сформировали частные инвесторы — 175,3 млрд руб. (22,4% в общем объеме), банковские структуры — 143,8 млрд руб. (18,4%) и корпоративный сектор — 113,2 млрд руб. (14,5%). ЗПИФы обеспечили 105,1 млрд руб. приобретений коммерческой недвижимости в 2025 г. (13,5% в общей структуре).
- В 2025 г. офисы сохранили лидерство по объему инвестиций, обеспечив 54,9% денежного объема сделок с коммерческой недвижимостью. Складская недвижимость второй год удерживает второе место в структуре инвестиций — 17,9% сделок, хотя в сравнении с 2024 г. фиксируется снижение суммы инвестиций на 19,7%. Торговая недвижимость заняла третье место (13,4%) в общей структуре 2025 г., по сравнению с 2024 г. снижение составило 35,1%. В противовес охлаждению динамики во всех других сегментах коммерческой недвижимости объем инвестиций в гостиницы в 2025 г. вырос на 40,8% — до 74,7 млрд руб.
- В структуре инвестиционных объемов коммерческой недвижимости 13,1% сформированы иностранными продавцами (по источнику капитала); по итогам 2024 г. показатель соответствовал 17,4%, а в 2023 г. — 46%.

- Московский рынок составил 79,6% (622 млрд руб., –16,7% год к году) в денежной структуре сделок 2025 г., Санкт-Петербург — 10,2% (79,4 млрд руб., –41,4% год к году в связи с рекордным объемом 2024 г.). Другие регионы России занимают 10,2% в объеме приобретений коммерческой недвижимости (79,7 млрд руб., –14,2% год к году).

На основании проведенного анализа рынка инвестиций России по данным "IBC Real Estate" можно сделать следующие выводы:

- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 2025 года составил 973 млрд руб.
- По итогам года совокупный объем инвестиций в недвижимость России ожидается на уровне 650–700 млрд руб., при этом на Москву придется около 500–550 млрд руб., на Санкт-Петербург — 80–90 млрд руб., а оставшиеся 60–70 млрд руб. распределятся между другими регионами.
- Абсолютный лидер по вложениям — Москва (около 70–75% объема), затем Санкт-Петербург и ограниченный круг региональных центров.
- Структура по сегментам: больше всего средств идет в офисы и склады, тогда как инвестиции в жилье резко снизились, а торговая и гостиничная недвижимость показали рост с низкой базы.
- Офисы: второй год подряд крупнейший сегмент по объему, ключевые сделки — покупка крупных БЦ преимущественно под собственные нужды.
- Склады: один из главных "фаворитов" для инвесторов, рекордный ввод и фокус на качественных объектах с устойчивым арендным потоком.
- Жилье: заметное падение активности девелоперов и инвестиций из-за отмены льготной ипотеки и ослабления спроса.
- Торговые и гостиничные объекты: точечный, но растущий интерес, в основном к крупным качественным активам и дистресс-объектам.
- Рынок коммерческой недвижимости перешел в фазу стабилизации и оптимизации: спрос сдержанный, ставки капитализации двузначные, ключевыми факторами успеха становятся качество актива, управленческая эффективность и гибкость структурирования сделок.
- По итогам 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0–13,5%, для складских объектов — 11,0–13,0%.
- По итогам 2025 г. ставка капитализации в г. Москве для офисной недвижимости составляет — 10,1–13,4%.

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.[16]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[17]

- рынок жилья;

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

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

- 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.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.11. 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

Признак классификации	Виды рынков
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 А) г. Москвы.

5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2025 г.[18]

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 5.12. 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	-11,00%/-4,40%	Аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda) "Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №36, ноябрь 2025 г., под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", Москва 2025 г." "АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок

[18] https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025; https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/; https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost-/; https://core-xp.ru/research/rynok-prodazh-ofisov-v-moskve-dekabr-2025/; https://core-xp.ru/research/ofisnyy-rynok-moskvy-iv-kv-2025/

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				для рынка недвижимости 2026 г. ", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026) Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия". Нижний Новгород, Л. А. Лейфер, 2025 г.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-22,64%/-1,20%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г. ", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026)
7	Линия домов	1-я линия/ 1-я линия второстепенной улицы / 2-я линия	-12,00%/+13,64%	Аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4053-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-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 2026 г. ", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026)
9	Класс офисных помещений	A / B+ / B / B- / C	0,00%/+48,39%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г. ", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (ttps://cepes-invest.com/handbook/comev26/quality-class-adjustment-2026)
10	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание с земельным участком/ встроенное помещение	Не используется в расчетах	—
11	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-17,74%/-3,09%	Аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda)
12	Распределение помещений по этажам	Подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж/ 3 этаж и выше	Не используется в расчетах	—
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	Без отделки/ простая отделка/ улучшенная отделка/ высококачественная отделка	-24,24%/+32,00%	Аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4040-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda)

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификация офисной недвижимости[19]

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.

[19] 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 5.13. 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			

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
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			
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 надежности 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

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
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
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

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
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 A	Наличие единой управляющей компании, с портфелем не менее 30 000 кв. м, в том числе офисные объекты класса A и B+	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			
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, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, к офисным помещениям, расположенным в административном здании класса А.

Таблица 5.14. Определение класса оцениваемых объектов

Источник	Класс	Ссылка на источник информации
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2		
Официальный сайт БЦ "Авиа-Плаза"	А	http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/
ООО "Офислорд" (Of.ru)	А	https://of.ru/bc/84
Realtyguide	А	https://realty-guide.ru/offices/objects/bf14a7fd-959f-4558-bbb9-fcc40f1d49ae/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.3. Общая ситуация

По данным NF Group

В 2026 г. объем заявленных к вводу офисных площадей превышает 1 млн кв. м, однако около 30% может быть перенесено. Ожидается постепенное, но небольшое увеличение доли свободных офисных помещений в аренду в связи с завершением строительства новых объектов, а также замедление темпа роста ставок на рынке в целом, за исключением наиболее развитых деловых районов, где доля свободных помещений продолжит оставаться на минимальном уровне.

Таблица 5.15. Основные индикаторы рынка офисной недвижимости г. Москвы в по итогам 2025 г. в сравнении с 2024 г.

Свод основных показателей рынка	Класс	2024	2025
Общей объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		18 775	19 452
	Prime	539	549
	Класс А	5 523	6 161
	Класс В+/-	12 713	12 742
Введено в эксплуатация с начала года, тыс. кв. м		569,2	704,1
	Prime	0	10,9
	Класс А	511,3	665
	Класс В+/-	57,9	28,2
Доля свободных площадей, %	Prime	6,5	6,1
	Класс А[20]	7,2	8,4
	Класс В+/-	5,2	4,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб /кв.м./год[21]	Prime	61 961	71 750
	Класс А	27 400	32 829
	Класс В+/-	21 095	24 739
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб. /кв.м. /год[22]	Класс А	35 126	40 957
	Класс В+/-	20 284	27 006
Средневзвешанные ставки операционных расходов, руб./кв.м./год[23]	Prime	10 000	13 000

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

[21] Без учета операционных расходов и НДС (20%), по данным на 2025 г.

[22] Без учета операционных расходов и НДС (20%), по данным на 2025 г.

[23] 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

Свод основных показателей рынка	Класс	2024	2025
	Класс А	8 100	10 000
	Класс В+/-	5 600	6 000

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

По данным Nikoliers

Рынок качественной офисной недвижимости Москвы в 2025 году достиг объема 21,3 млн кв. м. Общий объем ввода новых площадей составил 704 тыс. кв. м, установив рекорд за последние десять лет. При этом на рынке сохраняется высокий уровень заполняемости — к началу 2026 года вакантными остаются порядка 20% от введенных площадей.

Объем спроса после рекордного 2024 года, претерпел естественную коррекцию, но остался активным: объем сделок за 2025 год составил 1,57 млн кв. м. Весомой в спросе остается доля продаж — 36%, около половины этого объема пришлось на лоты площадью до 2 000 кв. м. По прогнозам, показатель сохранится на сравнимом уровне и в 2026 году.

Таблица 5.16. Основные индикаторы рынка офисной недвижимости г. Москвы

Свод основных показателей рынка	Класс	2025
Общий объем предложения, кв. м		21 300 000
Объем ввода новых объектов, кв. м		704 000
Объем сделок аренды и продажи, кв. м		1 569 000
Уровень вакантности		5,7%
Ставка аренды внутри ТТК[24], руб /кв.м./год[25]	Класс А/ Prime	55 112
	Класс В+	34 578

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

По данным IBC Real Estate

По итогам 2025 года объем введенных площадей составил 748 тыс. кв. м офисов, что на 27% выше результата за аналогичный период прошлого года. Примечательно, что 54% от общего показателя приходится на крупные штаб-квартиры, которые остаются недоступными для открытого рынка.

Помимо ключевых деловых субрынков с практически полностью законтрактованными объектами в течение всего 2025 года общий уровень вакантности продолжал расти и зафиксировался на уровне 5,3%, что на 0,5 п.п. выше аналогичного показателя год к году.

После рекордных значений 2024 года рост средневзвешенных ставок аренды замедлился. В условиях замедления темпов роста экономики на протяжении всего 2025 года многие собственники начали точечно снижать запрашиваемые ставки.

Таблица 5.17. Ключевые индикаторы офисной недвижимости г. Москвы

Свод основных показателей рынка	2023	2024	2025	2026П
Общее предложение[26]	19 830	20 419	21 167	21 778
Новое строительство[27]	278	589	748	611

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.

[24] Средневзвешенные ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода, в введенных в эксплуатацию объектах внутри ТТК.

[25] Без учета операционных расходов и НДС (20%), по данным на 2025 г.

[26] Итого по классам Prime, А, В+ и В-, в тыс. кв. м

[27] Итого по классам Prime, А, В+ и В-, в тыс. кв. м

Свод основных показателей рынка	2023	2024	2025	2026П
Чистое поглащение[28]	1 120	1 227	629	227
Объем сделок:	2 005	2 266	1 396	1 250
Класс Prime	—	89	82	100
Класс А	1 052	1 471	729	600
Класс В+	844	587	456	400
Уровень вакантности:	8,1%	4,8%	5,3%	7,3%
Класс Prime	—	6,1%	1,5%	3,5%
Класс А	10,4%	6,0%	6,4%	7,5%
Класс В+	6,2%	3,9%	5,1%	6,0%
Ставка аренды[29]:	22,6	26,4	29,4	32,0
Класс Prime	—	56,3	75,7	80,0
Класс А	27,4	29,4	31,1	33,5
Класс В+	20,8	24,8	27,9	29,0
OPEX - Класс Prime	—	10,6	13,8	14,5
OPEX - Класс А	8,0	8,3	8,9	10,0
OPEX - Класс В+	5,4	4,8	5,5	6,5

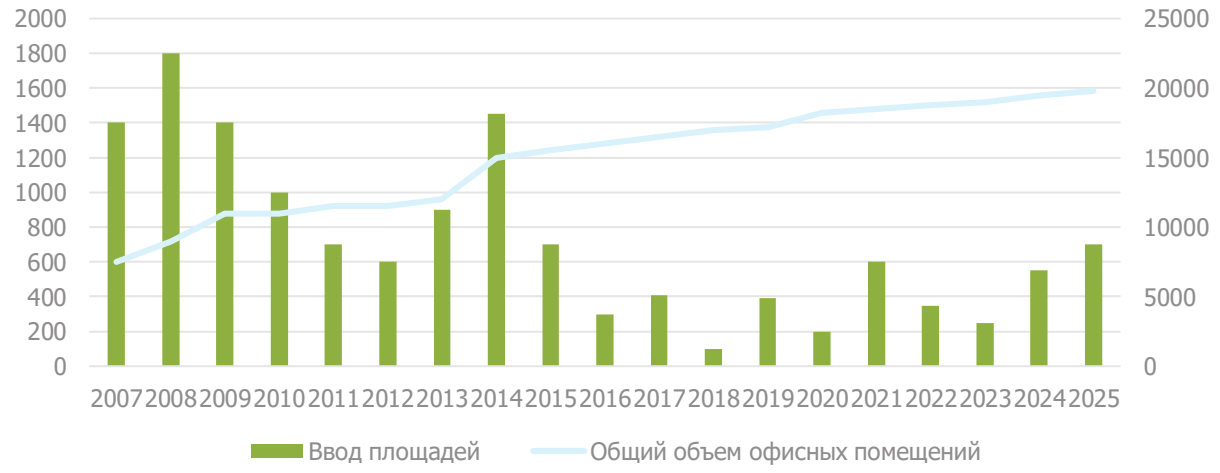
Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost-/

5.4.4. Предложение

По данным NF Group

Совокупный объем построенных площадей на рынке офисной недвижимости Москвы по итогам 2025 г. составил 19,4 млн кв. м, из них 549 тыс. кв. м относится к классу Prime, 6,2 млн — к классу А, а 12,7 млн — к классу В.

Рисунок 5.24. Динамика объема построенных офисных площадей, Москва



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

Около 94% новых офисных площадей, получивших разрешение на ввод в 2025 г., относятся к классу А, 4% — к классу В. В классе Prime введен единственный объект — "STONE Курская" совокупной арендопригодной площадью 10,9 тыс. кв. м. Крупнейшими новыми объектами оказались

[28] Итого по классам Prime, А, В+ и В-, в тыс. кв. м

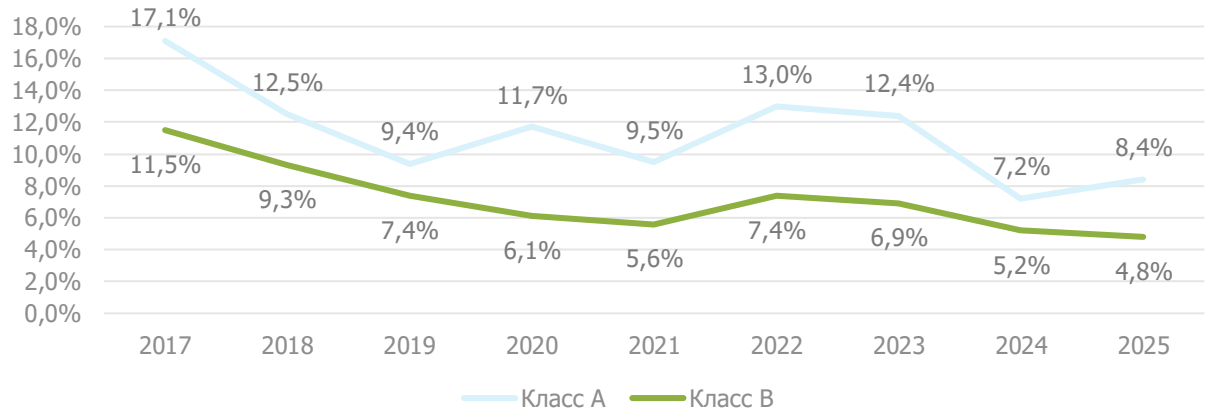
[29] Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, OPEX и КУ в тыс. руб./кв. м в год. OPEX в тыс. руб./кв. м в год без НДС

Национальный космический центр (167 тыс. кв. м), БЦ Slava 4 (101,5 тыс. кв. м) и БЦ iCity Space (92,2 тыс. кв. м).

В 2026 г. ожидается ввод площадей на уровне 1 млн кв. м, при этом 32% этого объема — площади, которые были изначально запланированы к вводу в 2025 г., однако их сроки готовности были перенесены. Большая часть нового предложения 2026 г. будет предлагаться к реализации в формате продажи (71%), в формате аренды — 15%, по 7% прогнозируемого объема составят проекты BTS и смешанной реализации аренды/продажи.

В течение 2025 г. интерес к покупке/аренде офисных площадей сохранялся на высоком уровне. Появление рекордно высокого объема новых офисных площадей не привело к значительному росту доли свободных помещений — на спекулятивный рынок вышло только 33% нового объема, остальные площади были арендованы, куплены или реализованы в BTS-формате.

Рисунок 5.25. Динамика вакантности офисов по классам, Москва



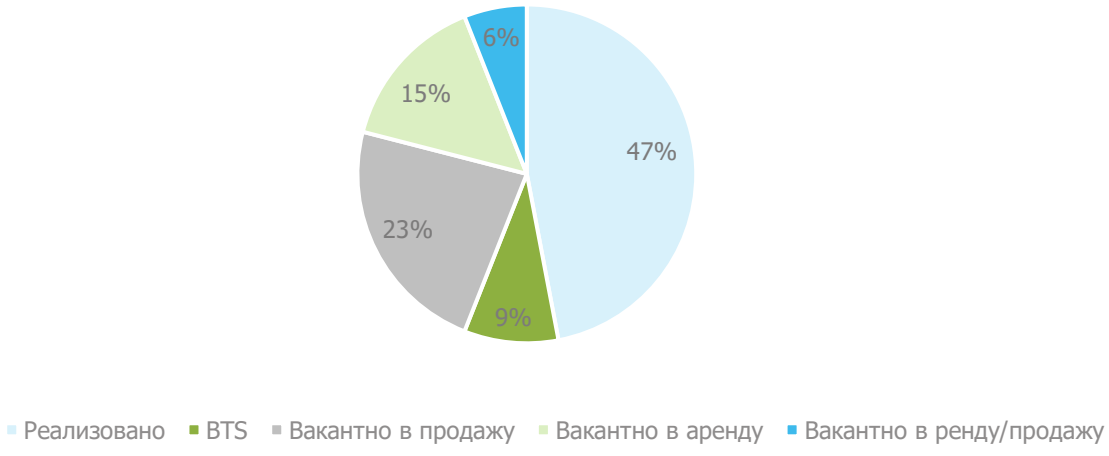
Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025

За год общая вакантность офисных помещений незначительно выросла на 0,2 п. п., до уровня 6%, однако показатель остается на рекордно низком уровне, сопоставимым с историческим минимумом доли свободных помещений в 2007 г. (4,5%). В классе А с начала года показатель вырос на 1,2 п. п. (до 8,4%), в то время как в классе В произошло снижение на 0,4 п. п. (до 4,8%). На рынке к аренде и покупке доступно около 548 тыс. кв. м построенных офисных площадей класса А и около 615 тыс. кв. м класса В.

По данным Nikoliers

Рынок офисной недвижимости демонстрирует устойчивый тренд — строительство на продажу: 74% от общего объема ввода 2026–2028 гг. планируется реализовать через этот формат (включая объекты в аренду/продажу).

Рисунок 5.26. Доля pre-lease/pre-sale: в строящихся зданиях (2026–2028 гг.)



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

Таблица 5.18. Прогноз объемов строительства 2026–2028 гг.

Свод основных показателей рынка	2026	2027	2028
Прогноз объемов строительства	655 000	502 000	678 000

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

По данным IBC Real Estate

По итогам 2025 года на офисном рынке г. Москвы общий объем введенных площадей составил 748 тыс. кв. м офисов, что на 27% выше аналогичного результата год к году. В IV квартале 2025 года было введено в эксплуатацию 29% от общего показателя — 216 тыс. кв. м офисов. В целом существенный рост нового строительства с начала года связан с вводом в эксплуатацию ряда крупных штаб-квартир, суммарная офисная площадь которых составляет 400 тыс. кв. м. Крупнейшими из них являются штаб-квартиры Роскосмоса и Центрального Банка России на 167 тыс. кв. м и 102 тыс. кв. м соответственно.

Рисунок 5.27. Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost-/

По результатам 2026 года объем ввода может составить 611 тыс. кв. м, что на 18% ниже по сравнению с итогами 2025 года. При этом в условиях дорогого заемного финансирования и общего замедления темпов роста экономики сохраняются риски переноса ввода ряда проектов на более поздний срок.

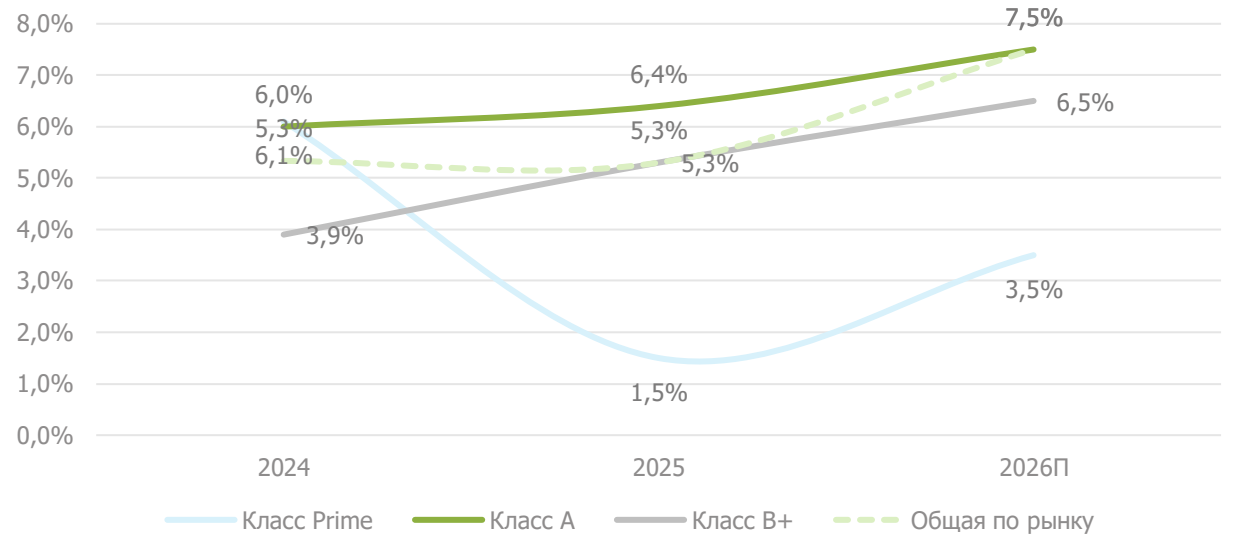
Таблица 5.19. Новое строительство: 2026 г.

СберСити (А22-А24) **75 тыс. кв. м офисов Класс А**	**Dubinin' Sky** **68 тыс. кв. м офисов Класс А**	**Rublevo Business Park** **52 тыс. кв. м офисов Класс А**
STONE Towers Tower D **36 тыс. кв. м офисов Класс А**	**TALLER** **36 тыс. кв. м офисов Класс А**	**LAKES** **26 тыс. кв. м офисов Класс А**

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost-/

По итогам 2025 года доля свободных площадей на офисном рынке Москвы составила 5,3%, что на 0,5 п.п. выше аналогичного показателя год к году.

Рисунок 5.28. Динамика доли свободных площадей, %



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost-/

Существенное снижение доли свободных площадей за год было зафиксирован в классе Prime – показатель составил 1,5% по итогам 2025 года, что на 4,6 п.п. ниже по сравнению с результатами 2024 года. В целом высокая волатильность уровня вакантности является причиной небольшого объема существующих площадей класса Prime на рынке. Таким образом, на фоне сохраняющегося спроса со стороны покупателей и арендаторов на премиальные опции даже небольшой объем реализованных площадей может привести к существенному снижению показателя в процентах.

В офисах класса В+ доля свободных площадей составила 5,1%, что на 1,2 п.п. выше аналогичного показателя год к году. В офисах класса А ситуация менее волатильна ввиду сохраняющегося умеренно высокого спроса на офисные помещения, в особенности с высококачественной отделкой – уровень вакантности по итогам 2025 года составил 6,4%, повысившись на 0,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.

В целом по Москве в условиях замедления темпов роста экономики уровень вакантности продолжит расти. Ожидается, что к концу 2026 года общий индикатор может составить не менее 7,3%.

Таблица 5.20. Доля свободных площадей, %

Класс	Внутри СК	СК-ТТК30	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
Prime	0,3	—	3,5	—	—
Класс А	0,9	4,0	3,3	8,5	13,5
Класс В+	4,0	4,8	3,6	4,8	9,5
Общая[31]	3,7	4,8	3,3	5,3	10,8

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost-/

5.4.5. Спрос

По данным NF Group

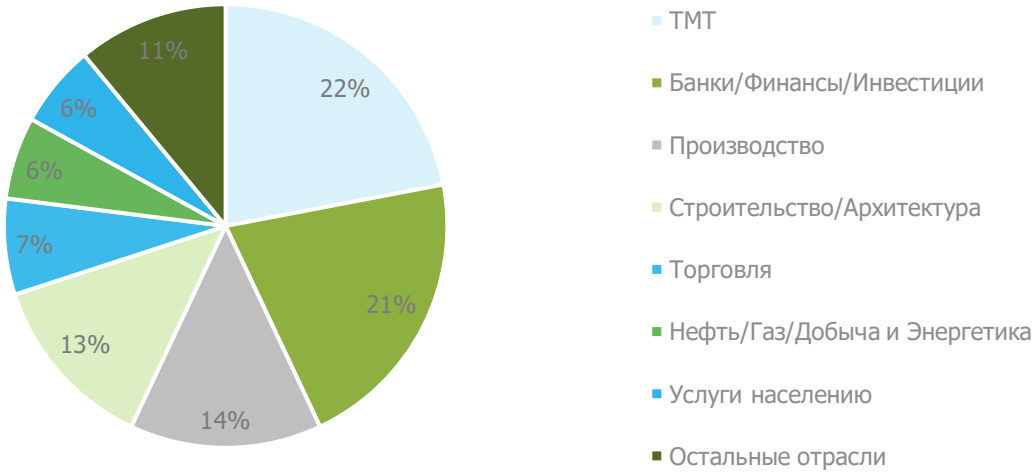
Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за 2025 г. составил 611,4 тыс. кв. м по сравнению с аналогичным

[30] СК-ТТК без учета зоны Москва-Сити.

[31] Общие индикаторы учитывают все классы – Prime, А, В+, В-

периодом 2024 г. в 1 млн кв. м. Общий объем сделок за год составил 1,3 млн. кв. м, из которых 808 тыс. кв. м пришлось на сделки продажи, а 539 тыс. кв. м – на аренду. В соответствии с трендом последних лет в структуре спроса (общего объема арендованных и купленных площадей) превалируют сделки продажи: их доля составляет 59% общего объема спроса на офисные площади, в то время как сделки аренды занимают 41%. Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 294 кв. м, что выше показателя IV квартала 2024 г. на 90 кв. м. Средний размер сделки продажи блоками (без учета продажи зданий целиком) с конца прошлого года вырос с 243 кв. м до 268 кв. м.

Рисунок 5.29. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



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

За 2025 г. лидерами спроса на офисные помещения стали TMT-компании[32] (22%), компании сферы банки/финансы/инвестиции (21%), на третьем месте — производственные предприятия (14%).

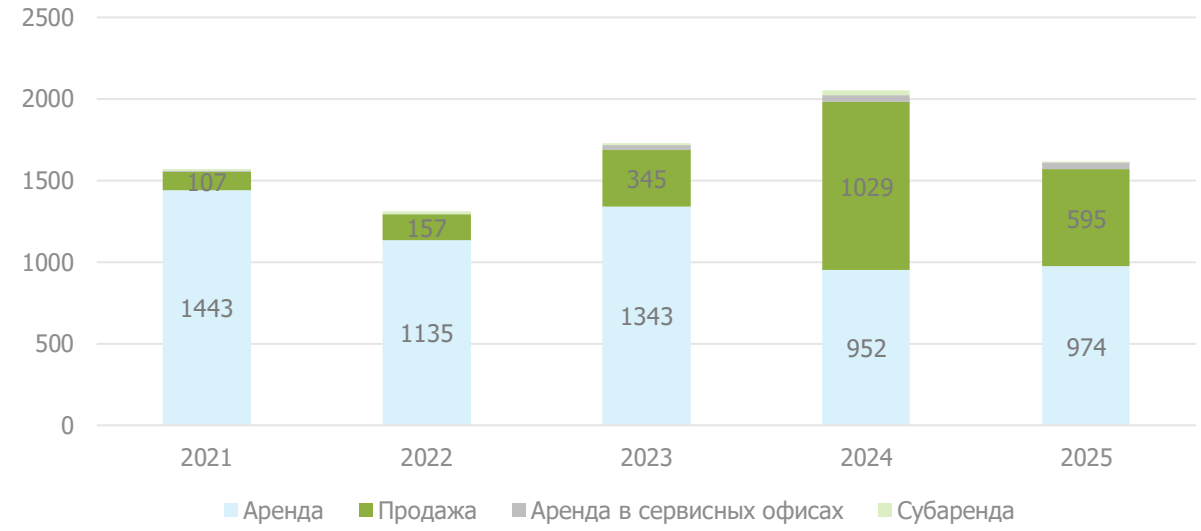
По данным Nikoliers

После рекордного 2024 года, когда объем спроса практически достиг 2 млн кв. м, в 2025 году произошла естественная коррекция, однако спрос остался активным, продемонстрировав объем сделок в 1,57 млн кв. м.

Снижение объясняется макроэкономическими (высокая ключевая ставка, рост инфляции) и рыночными факторами (рост арендных ставок, низкая вакансия и сокращение числа доступных крупных лотов, что стало сдерживающим фактором для сделок).

[32] Технологии/Медиа/Телекоммуникации

Рисунок 5.30. Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м[33]



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

В 2025 году доля продаж составила 36%, около половины этого объема пришлось на лоты площадью до 2 000 кв. м. По нашим прогнозам, показатель сохранится на сравнимом уровне и в 2026 году.

По данным IBC Real Estate

По итогам 2025 года объем сделок продажи составил 493 тыс. кв. м, что на 53% ниже аналогичного показателя по результатам 2024 года. Это во многом связано не со снижением количества сделок по приобретению зданий целиком, а с уменьшением их объема. Доля продаж в общем объеме сделок составила 35%, снизившись на 5 п.п. г/г на фоне стабилизации уровня деловой активности после рекордных значений 2024 года.

Несмотря на сохраняющийся умеренно высокий уровень спроса в течение всего 2025 года, объем сделок в сегменте продаж блоками и этажами в строящихся БЦ составил 250 тыс. кв. м, что на 6% выше г/г. Объем вложений увеличился более существенно за счет сохраняющегося роста цен в строящихся объектах — по итогам 2025 года показатель составил 98,0 млрд рублей, увеличившись на 23% г/г.

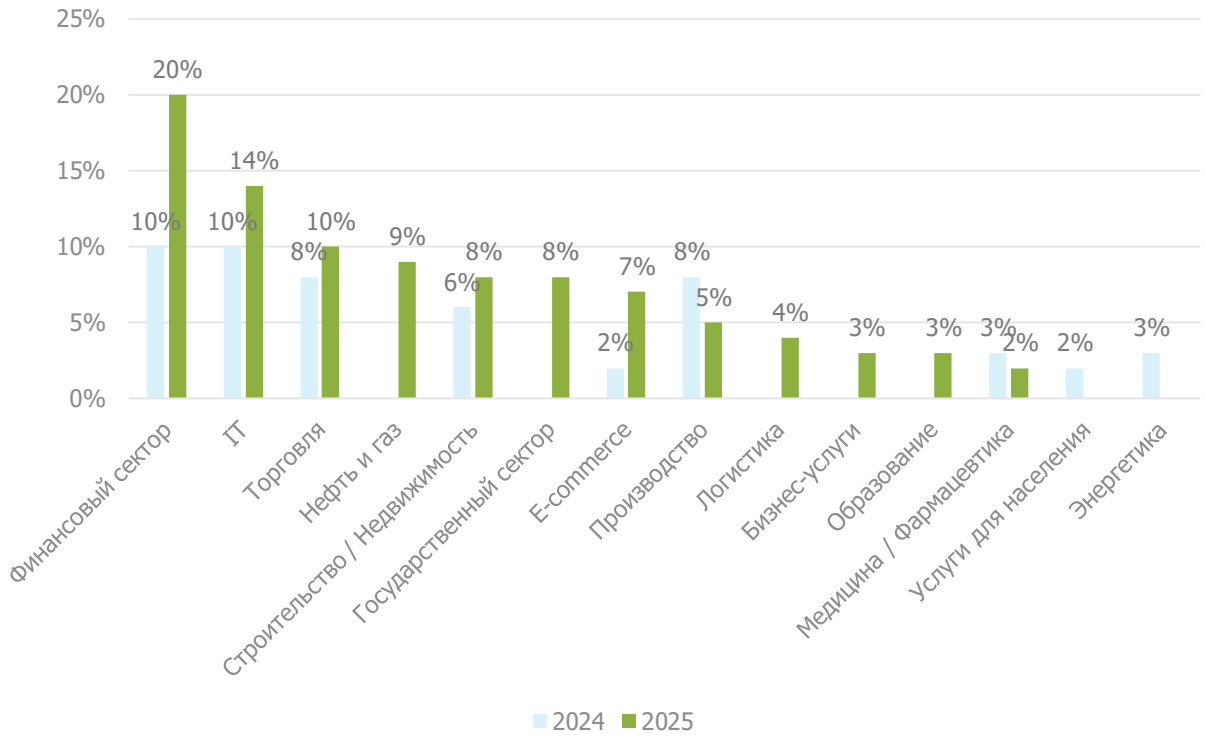
Таблица 5.21. Доля свободных площадей, %

Показатель	2024 год	2025 год
Объем сделок	236 тыс. кв. м	250 тыс. кв. м
Количество сделок	1 601	987
Объем вложений	80,0 млрд руб.	98,0 млрд руб.

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost-/

[33] В сделках продажи учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком. Для учета офисного спроса в сделках учитывается офисная площадь зданий.

Рисунок 5.31. Структура спроса



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost-/

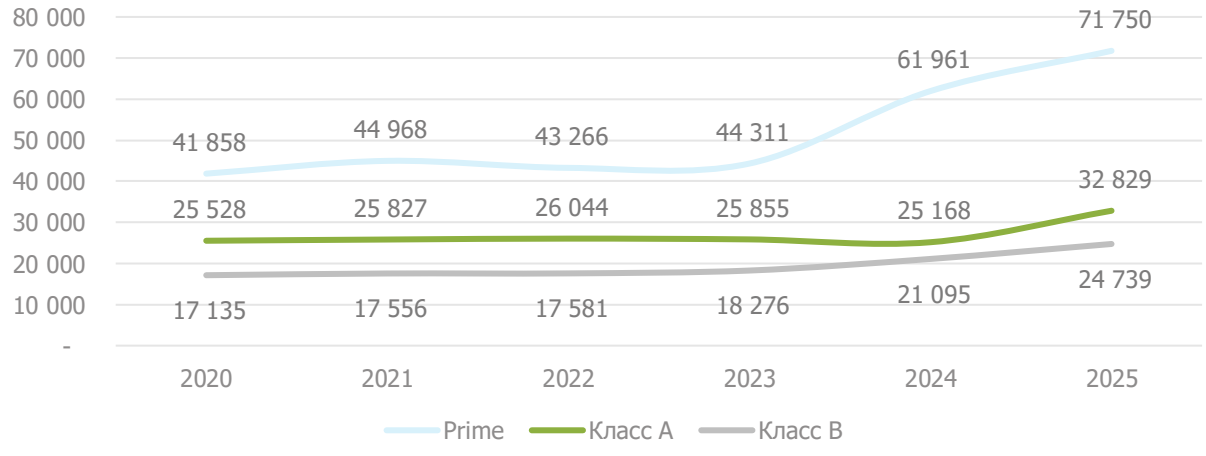
5.4.6. Финансовые условия

5.4.6.1. Рынок аренды

По данным NF Group

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах продолжили рост: с начала года в классе А показатель вырос на 30,4%, до 32 829 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В — на 17,3%, до 24 739 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). Рост показателя объясняется как появлением нового предложения в классе А по высоким запрашиваемым ставкам, так и активным спросом на офисы в условиях снижающейся вакантности и вымыванием бюджетного предложения.

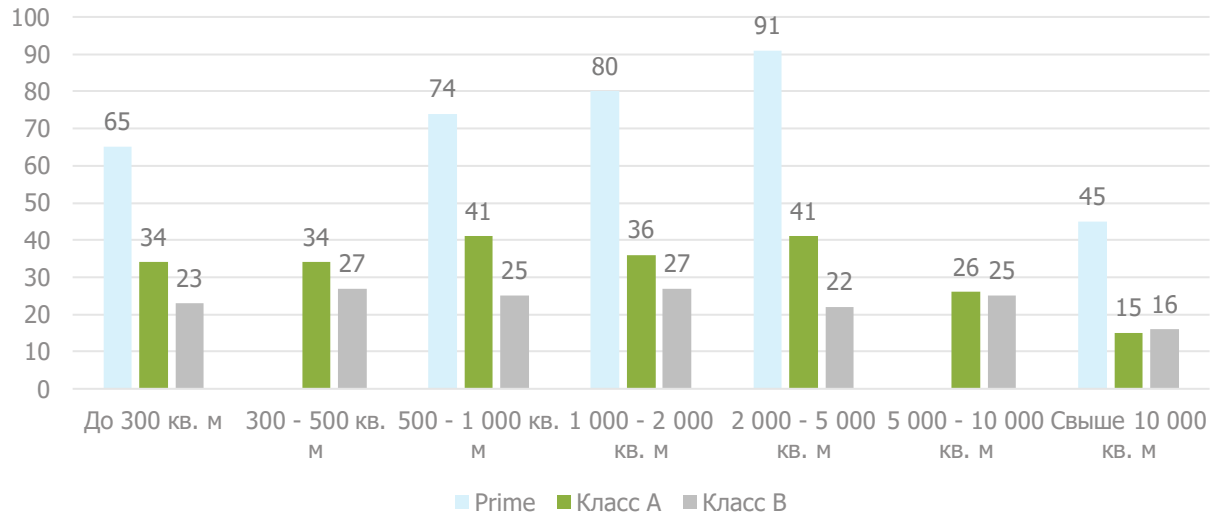
Рисунок 5.32. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов Prime, А и В, номинированных в российских рублях



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

Рост показателя средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды продолжился и в премиальных офисах: по итогам 2025 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 71 750 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 15,8% с конца 2024 г. За 2025 г. доля вакантных помещений в объектах класса Prime увеличилась на 1,1 п. п. и составляет 8,4%. Дефицит качественных вакантных помещений, а также ограниченное количество площадей, строящихся в аренду, может стать причиной дальнейшего роста запрашиваемых ставок аренды в 2026 г.

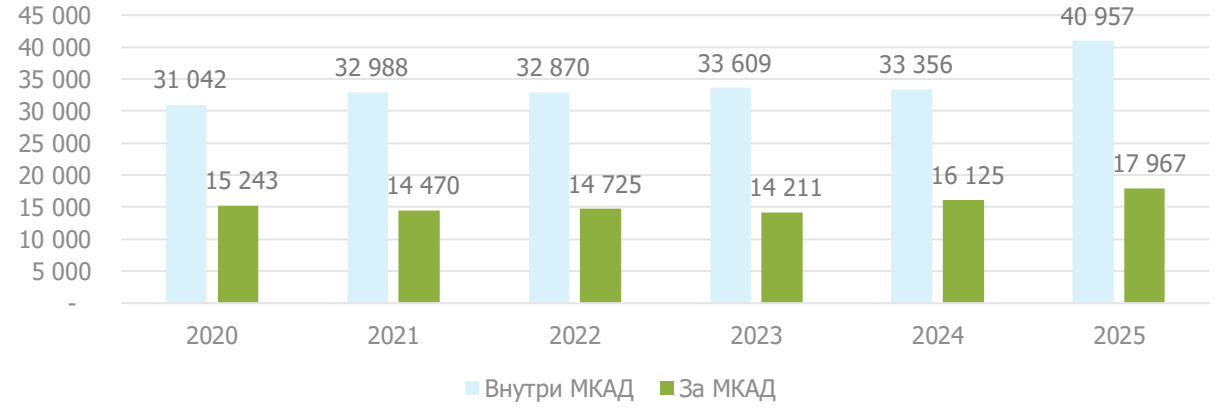
Рисунок 5.33. Средневзвешенные запрашиваемые ставки по размеру блока, тыс. руб./кв. м/год



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

Рисунок 5.34. Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД



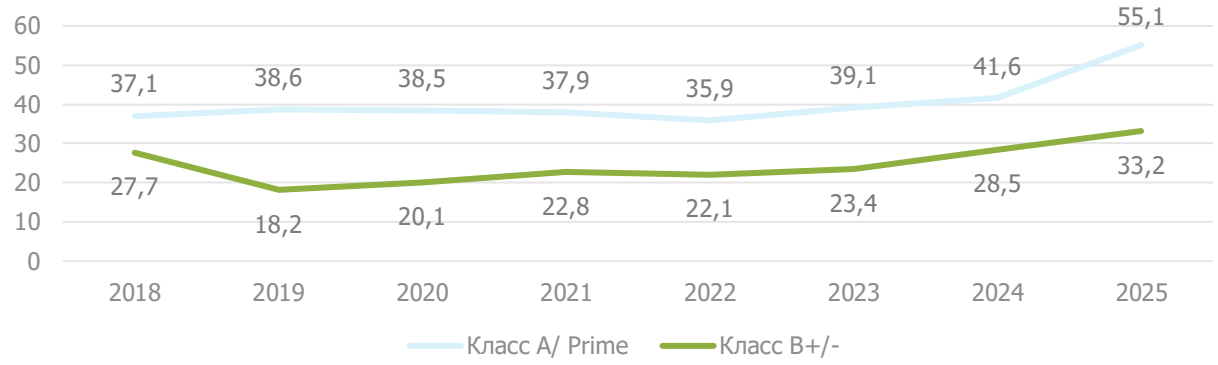
Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025

По данным Nikoliers

На фоне ограниченного предложения показатель ставки аренды может показывать волатильность на коротких периодах. Вывод площадей Shell&Core по ставкам ниже среднерыночных оказал влияние на средние показатели.

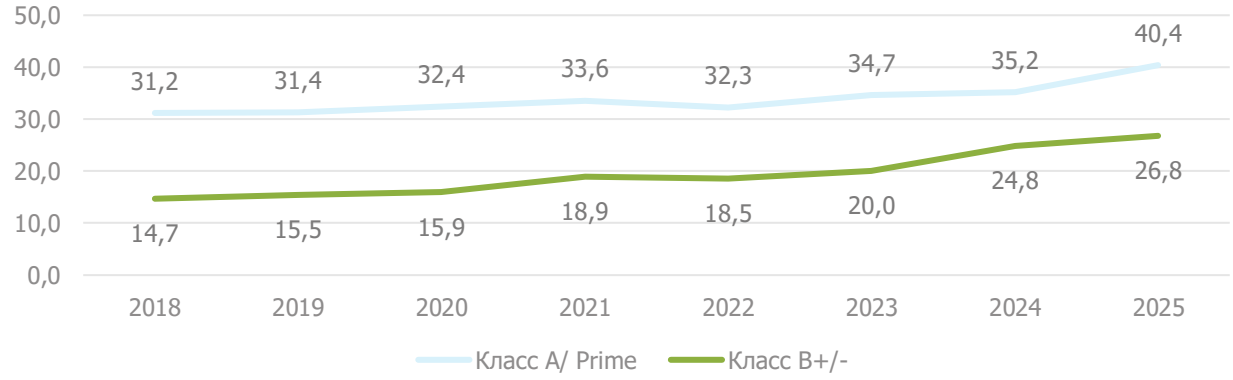
Так, внутри ТТК в 4 кв. 2025 г. снизилась динамика квартал к кварталу: -16% в классе Prime (с 72 750 руб./кв. м/год) и -1% в классе А (с 51 490 руб./кв. м/год). По классу В+/- средняя ставка осталась на том же уровне.

Рисунок 5.35. Динамика ставок аренды по годам внутри ТТК, тыс. руб./кв. м/год



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

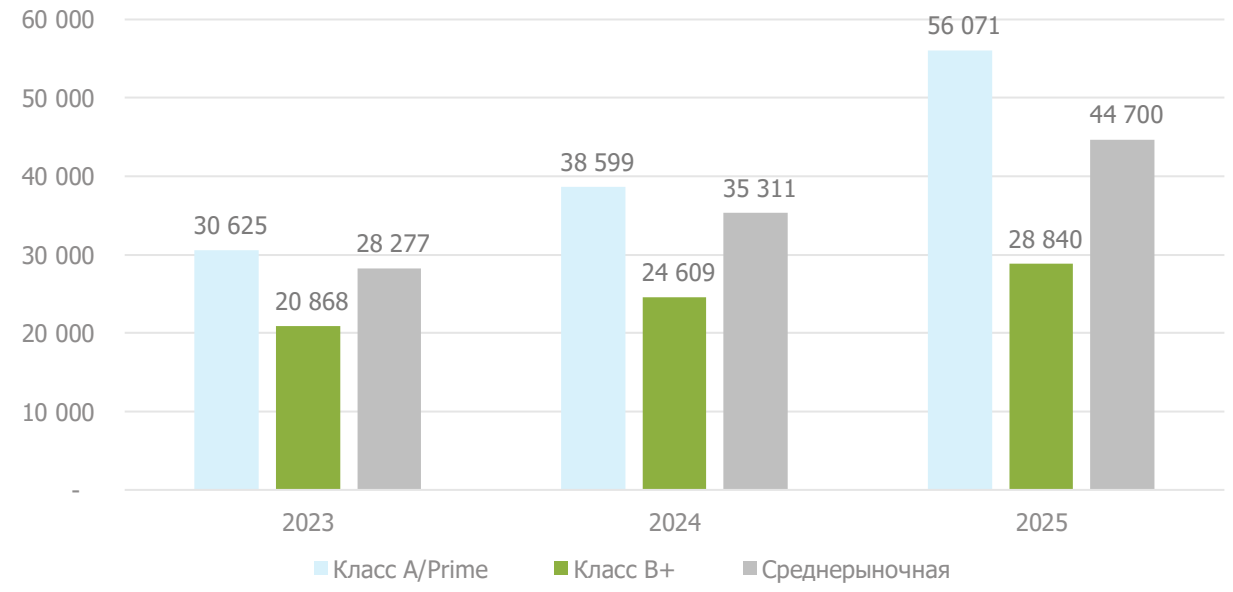
Рисунок 5.36. Динамика ставок аренды по годам внутри МКАД, тыс. руб./кв. м/год



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

Несмотря на квартальное снижение, в динамике год к году зафиксирован опережающий рост ставок. Согласно нашим прогнозам, положительная динамика сохранится и в 2026 году, однако темпы роста будут умеренными, в том числе из-за выхода новых лотов Shell&Core в новых объектах после ввода в эксплуатацию.

Рисунок 5.37. Опережающий рост ставки аренды на качественные опции

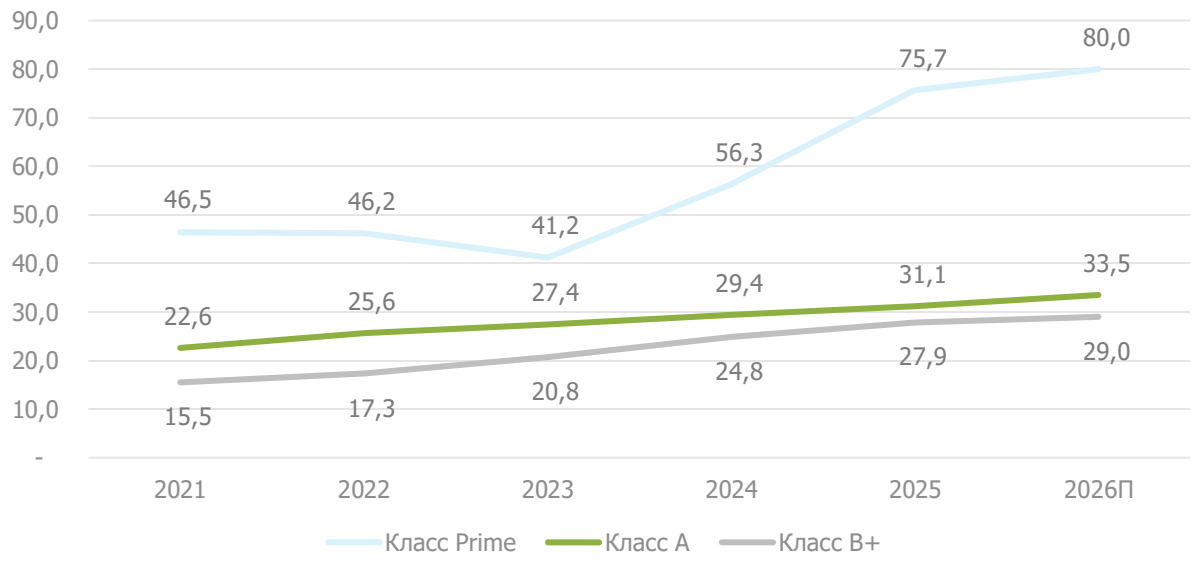


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

По данным IBC Real Estate

По итогам 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по г. Москве составила 29,4 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX, что на 11% выше относительно аналогичного результата 2024 года. В течение всего 2025 года рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды по классам становился более точечным.

Рисунок 5.38. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды, тыс. руб./кв. м в год



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost-/

Наибольший показатель по-прежнему зафиксирован по зданиям классов Prime и А. Так, средний ориентир по ставке на качественный объект класса Prime составляет 75,7 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX. По зданиям класса А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды равна 31,1 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX (+7% г/г). При этом показатель по-прежнему существенно ниже запрашиваемых ставок на наиболее качественные офисные объекты класса А в ключевых деловых районах столицы на фоне того, что 82% вакантного предложения составляют офисы в удаленных от центра локациях.

По данным CORE.XP

По данным CORE.XP[34] средняя ставка аренды вторичного офиса внутри МКАД для класса Prime составила 85 128 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса А — 50 724 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса B+ — 31 412 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса B- — 28 971 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы).

По данным CORE.XP[35] средняя ставка аренды первичного офиса внутри МКАД для класса Prime составила 62 000 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса А — 40 888 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса B+ — 26 496 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса B- — 15 774 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы).

[34] https://core-xp.ru/research/ofisnyy-rynok-moskvy-iv-kv-2025/

[35] https://core-xp.ru/research/ofisnyy-rynok-moskvy-iv-kv-2025/

По данным CORE.XP[36] средняя ставка аренды офисной недвижимости, расположенной в зоне ЦДР-ТТК для класса Prime составила 45 000 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса А — от 35 200 до 65 000 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса В+ — от 20 700 до 38 200 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы).

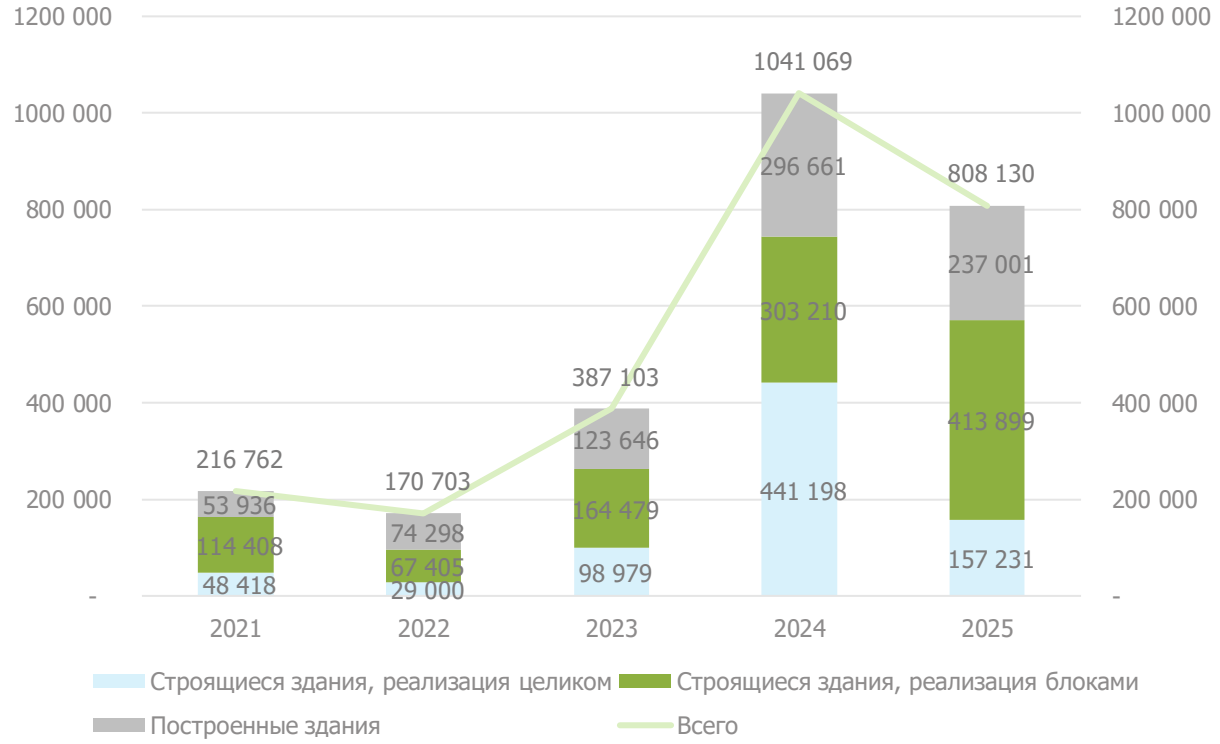
5.4.6.2. Рынок купли-продажи

По данным NF Group

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 объем предложения офисов на продажу на конец декабря достиг 1 млн кв. м. За год данный показатель увеличился более чем в 2 раза и утроился по сравнению с 2023 г. На конец 2025 г. офисы предлагались в 79 проектах совокупной проектной площадью 2,6 млн кв. м от 42 девелоперов.

Рисунок 5.39. Динамика объема продаж по типу проданных офисов

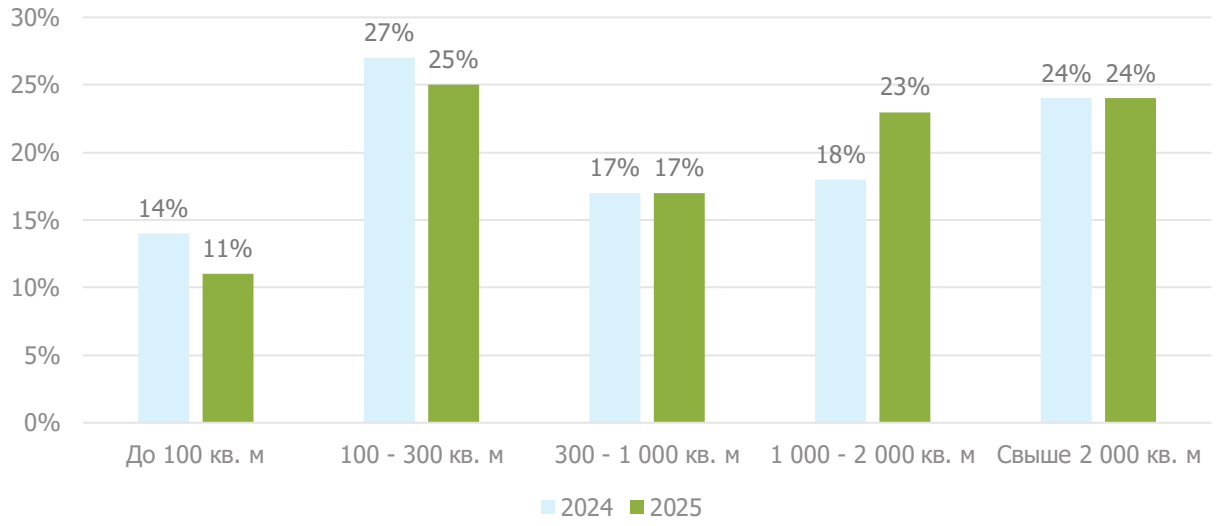


Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025

В 2025 г. продажи офисов стартовали в 37 новых проектах, преимущественно в децентрализованных районах столицы, на которые в конце декабря 2025 г. пришлось 53% общего объема предложения. Средневзвешенная цена предложения новых проектов составила 487 363 руб./кв. м (с учетом НДС, если применимо). Для сравнения: по итогам 2024 г. на рынок вышел 21 проект, а доля новых офисных площадей в общем предложении составляла 39%. Основными драйверами такой динамики стали расширение портфелей нескольких крупных застройщиков и выход на рынок новых игроков.

[36] https://core-xp.ru/research/ofisnyy-rynok-moskvy-iv-kv-2025/

Рисунок 5.40. Структура спроса по продаже блоками по размеру лота, по площади



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

Общая средневзвешенная цена предложения офисов по двум классам на конец 2025 г. составила 486,4 тыс. руб./кв. м (с учетом НДС, если применимо), что выше показателя конца 2024 г. на 12%.

Рост обусловлен как повышением цен в объектах, вымыванием более бюджетного предложения вне классических деловых кластеров и появлением премиальных офисных проектов с высокой ценой предложения: One, Дом Правды, Сити-4, Top Tower и др.

По объему сделок лидировал сегмент от 100 до 300 кв. м (25%), на втором месте — свыше 2 тыс. кв. м (24%), что сопоставимо с результатом 2024 г. По количеству сделок, как и в 2024 г., основной спрос приходится на небольшие сделки размером до 100 кв. м (45%), на втором месте – от 100 до 300 кв. м (40%).

По проектному объему офисных площадей (совокупной полезной площади всех реализующихся/реализованных проектов) лидером по-прежнему является девелопер STONE, в рамках портфеля которого около 656,9 тыс. кв. м офисов (14 проектов). Средневзвешенная цена предложения в портфеле девелопера составляет 475,1 тыс. руб./кв. м[37]. Вторым по объему является MR Group, совокупный проектный объем которого составляет 618,5 тыс. кв. м (8 проектов), средневзвешенная запрашиваемая цена — 687,1 тыс. руб./кв. м[38]. 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 — 365 тыс. руб./кв. м[39].

По данным Nikoliers

Рынок офисной недвижимости демонстрирует устойчивый тренд — строительство на продажу: 74% от общего объема ввода 2026–2028 гг. планируется реализовать через этот формат (включая объекты в аренду/продажу).

Цена продажи квадратного метра при этом уверенно растет. По мере приближения к сроку сдачи проекта стоимость квадратного метра традиционно показывает опережающий рост (30–40% за период от "котлована" до ввода в эксплуатацию). За 2025 год средняя запрашиваемая цена продажи блоков в строящемся предложении выросла в среднем по рынку на 32%.

[37] * С учетом НДС, если применимо

[38] * С учетом НДС, если применимо

[39] * С учетом НДС, если применимо

Таблица 5.22. Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

Внутри ТТК	Москва-Сити	ТТК - МКАД	За пределами МКАД
599 000 руб./кв. м	861 000 руб./кв. м	450 000 руб./кв. м	308 000 руб./кв. м

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

По данным IBC Real Estate

С начала 2025 года было зафиксировано рекордное количество новых стартов — 35 новых проектов вышли в открытые продажи блоками и этажами, из них 31 проект класса А и 4 проекта класса В+. Экспонируемый объем увеличился в 3 раза год к году, при этом рост общей средневзвешенной цены составляет +15% г/г и остается сдержанным за счет ряда проектов, расположенных в удаленных от центра локациях и маркетируемых по ценам ниже среднерыночной. Точечно по проектам наибольший рост фиксируется по классу А и может достигать +50% г/г.

Таблица 5.23. Первичное предложение: блоки и этажи

Показатель	0 - 250	250 - 500	500 - 1 000	1 000 - 1 500	1 500 - 2 000	2 000 - 2 500	Итого	Итого, кв. м
СК-ТТК	609	544	536	537	-	688	582	99 100
Москва-Сити	794	776	-	-	835	768	793	15 600
ТТК-МКАД	463	440	462	459	497	660	496	443 150
За МКАД	324	248	293	267	364	364	310	28 300
Средняя цена	548	502	430	421	565	620	515	
В продаже, кв. м	263 770	87 920	76 200	46 892	82 061	29 310		586 150
% от общей площади	45%	15%	13%	8%	14%	5%		
В продаже, кол-во	1 630 лотов	267 лот	73 лота	30 лотов	60 лотов	22 лота		2 082 лота

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost-/

По данным CORE.XP

По данным CORE.XP[40] средневзвешенная цена продажи офисов, доступных для покупки целиком, расположенных в зоне ЦДР - ТТК (искл. Москва-Сити и ЛДР) для класса А составила 387 тыс. руб./кв. м, для класса В составила 328 тыс. руб./кв. м.

По данным CORE.XP[41] средневзвешенная цена продажи офисов, доступных для покупки в розницу, расположенных в зоне ЦДР - ТТК (искл. Москва-Сити и ЛДР) для класса А нет офисов, доступных для покупки в розницу, для класса В составила 298 тыс. руб./кв. м.

5.4.7. Прогнозы

В 2026 г. заявлен ввод около 1 млн кв. м новых офисов, однако с учетом переноса сроков проектов фактический ввод, вероятнее всего, не превысит 700-800 тыс. кв. м, из которых 78% станут проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК – МКАД (52%). Значительная доля новых объектов будет представлять собой проекты на продажу (71%), 15% нового ввода — в аренду, built-to-suit и объекты со смешанным типом реализации (аренда/продажа) составят по 7% годового ввода. Учитывая, что в объектах, ожидаемых к вводу в 2026 г., более половины площадей уже реализовано в аренду/продажу, вакантность до конца года будет оставаться на невысоком уровне, но с незначительным увеличением. Запрашиваемые ставки аренды и цены предложения продолжат расти во всех классах офисной недвижимости, но более низкими темпами, чем последние 2 года.

[40] https://core-xp.ru/research/rynok-prodazh-ofisov-v-moskve-dekabr-2025/

[41] https://core-xp.ru/research/rynok-prodazh-ofisov-v-moskve-dekabr-2025/

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 5.24. Предложения продажи офисных объектов, расположенных в локации оцениваемых объектов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв. м с НДС (общей площади)	Источник
1	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	1 300,00	400 000 900	307 693	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1300_m_7809152399?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKUlBzZ3dWSm12SHhiQlEzIjt9JCI1YT8AAAA
2	г. Москва, 1-й Магистральный туп., д. 5А	1 672,00	384 560 000	230 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/327608747/?context=3.z2GPmABJnjI.lQ8guJkwZjlgxNWkyOQ8RyD9EMaYe5kI-hND9vt5H2mGddcKAFV4iUDH9_ArVMaBNbue5Dj9kgpJID7KoUOLInK8i-ZOXbWIWMFYZqfy5UZSOT4&mlSearchSessionGuid=47eebf1e97a161089ec20dd46aab6c36
3	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	950	285 000 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/327815522/?context=3.tmXh6FNU0oY.PL-Ub3WDTfjCbr0mhYgiYbZF4rKWwTxjbpGjMIDQxHQy0YpY-7lY1-_wgvqwg9-1qufop9S1pBlpDR763kJRUCxkKwjh7zED4PTshdGSQsQ9NdQ&mlSearchSessionGuid=f1499ee7374e5011ddf6e0c2b53b5aa8
4	г. Москва, Головинское ш., д. 5А	1 483,00	459 730 000	310 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1483_m_biznes-tsentr_mfk_vodnyy_8003669333?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKUlBzZ3dWSm12SHhiQlEzIjt9JCI1YT8AAAA
5	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11С33	6 199,20	2 913 624 000	470 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/319590469/
6	г. Москва, просп. Вернадского, д. 8А	410,00	142 796 940	348 285	https://www.cian.ru/sale/commercial/321165802/?context=3.xjmrjcH5mRI.pjjNwl80m8UFrvaEYOXAldg9V8MJxBw-ML1Y8lkRkcLYuFHnMR2L6CA59WEmxb5d9bDcZ2_ipq4fh7DJGepcBtzW2YfS-oYTAAt_f3WzNNFWZDU&mlSearchSessionGuid=a876fe208053c8b75e350a6c00a19700
7	г. Москва, Научный проезд, д. 17	290,00	98 600 000	340 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/324266939/?context=3.3otbQ6G1O5g.wegAgowX9IuX07n_ZbA8YdaVEnaGUpX3NXinYPyQ4CJ8yKhfS_-NG0Y-kYuMopgTRJspE9XIeCRfk-OiQiXI-jmXFVHDSb2_EWRLuFTebN4-o_A&mlSearchSessionGuid=5908111a5fe11d9dd88bd149b7e9eec0
8	г. Москва, ул. Барклая, д. 6С5	526,00	212 000 000	403 042	https://www.cian.ru/sale/commercial/326098283/?context=3.jAHqXRwmNks.pKM5hIIxaX_Z7HO7x_tinw9I9lYdQppZ81Qs5_hp1aWKOF8a55l5K6oEtHiM__OqmIYEahwSlxdV_NOta5ovsuhaVc00d1Cyz0_HciJGVSvZqiI&mlSearchSessionGuid=ec97a87115e527bfe8cf22d157e59324
9	г. Москва, ул. Летниковская, д. 10С2	2 365,40	599 983 710	253 650	https://www.cian.ru/sale/commercial/321755164/?context=3.Nbxk2lXSyHo.k495dls-Y8NAHad1HqTeloouvqrQujxzuRadznhDDWddhUk0EmHC0hbmpzwQlmKThaos5Op6znNcC68K2zpNzpdU83M6DDXPC11mhYjYyej8lIw&mlSearchSessionGuid=92715c1286fd3952d80c24ad53c94f98

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв. м с НДС (общей площади)	Источник
10	г. Москва, Дербеневская наб., д. 11кВ	420,00	92 400 000	220 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/326342149/?context=3.-1nYFzGFJ6o.HxGz299Te_oZreO2NTNG7ZPdTk_Fbs2CjMJF0KMARDM3hj_zBJ-Btf_9FyMa_PCv-fRa37nA8uMXMHFMtFX3mtvZXIOR5QXPU2M_S1nul99ie9I&mlSearchSessionGuid=78241d5d70bc6fd2a13ba74882823409

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м офисного объекта в г. Москве вблизи оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 220 до 470 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен различиями в общей площади, в характеристиках местоположения, классе объекта и другими улучшениями.

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

Таблица 5.25. Предложения аренды офисных объектов, расположенных в локации оцениваемых объектов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Источник
1	г. Москва, ул. Шеногина, вл. 2/11	2 156,20	53 700	https://www.cian.ru/rent/commercial/326369393/?context=3.wHZIkgo9psA.o0Uzg2GzDmhZMbJC3WqFXFoOHKOUuSYZFAAUcjv-AqIWkAlRJgmn4ZR0V1NLipTreSZAUpZS5PcFpqIEpO6SLECBiZky4mi6hQb5YwILocqJekA&mlSearchSessionGuid=8d5bf2e59128a6d6eb62ecc312065562
2	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д. 27/26С1	2 400,00	25 985	https://www.cian.ru/rent/commercial/314830936/?context=3.J5kM0EEz9q4.vMaCUomd2BVZRoqbD34ibh4rYC6T9oHSnmas3zO6GfNaeemOYE7L1kN0x1Pr68jJv6Rx5Rd28Z7DwNdXYM7P3g_HxL6aILsvOrQI-1WJWTslVXs&mlSearchSessionGuid=a04a5043c132fbc9e8a47c0b6666c1c7
3	г. Москва, проезд Завода Серп и Молот, д. 10	926,00	30 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/312327332/?context=3.axDXSXJ9YYk.yiBpfCk1kj9n_ykAyixlDpOksg9bnH0W14SKJ_i6mTo9Azh4SJ2kFOUUa9duM0XatKEbeiNe71ZIFP-ieVfK4WpavuyhK96nxv_ChQBpDRydK8c&mlSearchSessionGuid=51583216f068a1e5e58f9bc145607094
4	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11С38	900,00	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/276180302/
5	г. Москва, Нахимовский просп., д. 51	1 400,00	34 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/295683640/
6	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11С36	1 631,00	55 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/312327332/?context=3.EiW4oVct1mw.Ueb4y63HcQoWAynVuhuLT2puY49-0okjtZZ72e2fWzCxuILTcP356f2b5x_CCAUKI4g-lVHdyRhl5qZrqY6y8GsVhyqfX9luBvoZWrGmJ_m2afg&mlSearchSessionGuid=a04a5043c132fbc9e8a47c0b6666c1c7
7	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 12к2	1 112,00	41 143	https://www.cian.ru/rent/commercial/323926894/?context=3.7vJ0rI773MQ.uh7ZzI-hJBaNIM87l1rJ-SBxyfRel--8b93uZNhItDUQrk2dYDwfqukDCzkoCpTKGBIj_x7cE3aeTJhNIozbH0xfwNSBdzSrcTDH6_cuZaqraSs&mlSearchSessionGuid=a04a5043c132fbc9e8a47c0b6666c1c7
8	г. Москва, просп. Лихачева, д. 8	2 464,00	56 730	https://www.cian.ru/rent/commercial/321839832/?context=3.aWXAwbzNt8Q.inbuwt1QL3NKRnAnJoKu3oluAV7kHnL72YaKP9DuR3QTpUcMdVPndtmd4OYI1P8MeKGwb7tJuEG0CW3LKtyzMAOzR1Qz_3NW5V0zRSPZg__s-zc&mlSearchSessionGuid=74cf38b390e7764518bd4dc471a01593
9	г. Москва, Нахимовский просп., д. 58	2 084,00	36 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/309726697/?context=3.hinMmEAVztE.oEc1L94D7RzAzSWLNs92W3Ax3Xu-5TaCfp62wXijTxd-

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Источник
				_aNetUQfKFhBO461bQ6GI1k29wTLOjCWhgr-lnE70TEjWyUpvD8OAgj0H_ySKJWUmNc&mlSearchSessionGuid=74cf38b390e7764518bd4dc471a01593
10	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	2 645,00	49 906	https://www.cian.ru/rent/commercial/327753251/?context=3.aXDJd8hGtTs.6EsjWfwZNLs5Zi1ba1odfh9dP0kP4RL0ZrcsU8bKL_4fK7t5F8JKql1Tkta-rJG_OOsw-nHTjzlQEezNLZEbm5kOZj4Bj1NCSF7miaFwwYQnkq4&mlSearchSessionGuid=74cf38b390e7764518bd4dc471a01593

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды 1 кв. м офисного объекта в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 25 до 57 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен различиями в общей площади, в характеристиках местоположения, в состоянии отделки, классе объекта и в других улучшениях.

5.4.9. Основные факты и выводы

По данным NF Group

- Совокупный объем построенных площадей на рынке офисной недвижимости Москвы по итогам 2025 г. составил 19,4 млн кв. м, из них 549 тыс. кв. м относится к классу Prime, 6,2 млн — к классу А, а 12,7 млн — к классу В.
- С начала года доля вакантных помещений выросла в классе А на 1,2 п. п., до 8,4%, а в классе В снизилась на 0,4 п. п., до 4,8%.
- Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за 2025 г. составил 611,4 тыс. кв. м по сравнению с аналогичным периодом 2024 г.
- За 2025 г. лидерами спроса на офисные помещения стали TMT-компании[42] (22%), компании сферы банки/финансы/инвестиции (21%), на третьем месте — производственные предприятия (14%).
- По данным NF Group[43] средневзвешенные ставки аренды в обоих классах продолжили рост: с начала года в классе А показатель до 32 829 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В — до 24 739 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС).
- По данным NF Group[44] Средневзвешенная цена предложения новых проектов составила 487 363 руб./кв. м (с учетом НДС, если применимо). Общая средневзвешенная цена предложения офисов по двум классам на конец 2025 г. составила 486,4 тыс. руб./кв. м (с учетом НДС, если применимо).

По данным Nikoliers

- Рынок офисной недвижимости демонстрирует устойчивый тренд – строительство на продажу: 74% от общего объема ввода 2026–2028 гг. планируется реализовать через этот формат (включая объекты в аренду/продажу).
- После рекордного 2024 года, когда объем спроса практически достиг 2 млн кв. м, в 2025 году произошла естественная коррекция, однако спрос остался активным, продемонстрировав объем сделок в 1,57 млн кв. м.

[42] Технологии/Медиа/Телекоммуникации

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

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

- В 2025 году доля продаж составила 36%, около половины этого объема пришлось на лоты площадью до 2 000 кв. м. По нашим прогнозам, показатель сохранится на сравнимом уровне и в 2026 году.
- По данным Nikoliers[45] средневзвешенная ставка аренды по итогам 2025 года для офисной недвижимости, расположенной внутри ТТК, для класса A/Prime составила 55,1 тыс. руб./кв. м/год, для класса B+/- составила 33,2 тыс. руб./кв. м/год.
- По данным Nikoliers[46] средневзвешенная ставка аренды по итогам 2025 года для офисной недвижимости, расположенной внутри МКАД, для класса A/Prime составила 40,4 тыс. руб./кв. м/год, для класса B+/- составила 26,8 тыс. руб./кв. м/год.
- По данным Nikoliers[47] средневзвешенная стоимость блоков строящихся зданиях внутри ТТК составила 599 000 руб./кв. м, для Москва-Сити — 861 000 руб./кв. м, для зоны ТТК-МКАД — 450 000 руб./кв. м, для объектов, расположенных за пределами МКАД — 308 000 руб./кв. м.

По данным IBC Real Estate

- По итогам 2025 года на офисном рынке Москвы общий объем введенных площадей составил 748 тыс. кв. м офисов.
- По результатам 2026 года объем ввода может составить 611 тыс. кв. м, что на 18% ниже по сравнению с итогами 2025 года.
- По итогам 2025 года доля свободных площадей на офисном рынке Москвы составила 5,3%, что на 0,5 п.п. выше аналогичного показателя год к году.
- По итогам 2025 года объем сделок продажи составил 493 тыс. кв. м, что на 53% ниже аналогичного показателя по результатам 2024 года.
- По данным IBC Real Estate[48] по итогам 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по Москве составила 29,4 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX. Средний ориентир по ставке на качественный объект класса Prime составляет 75,7 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX. По зданиям класса А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды равна 31,1 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX.

По данным CORE.XP

- Средняя ставка аренды вторичного офиса внутри МКАД для класса Prime составила 85 128 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса А — 50 724 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса B+ — 31 412 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса B- — 28 971 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы).
- Средняя ставка аренды первичного офиса внутри МКАД для класса Prime составила 62 000 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса А — 40 888 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса B+ — 26 496 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса B- — 15 774 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы).
- Средняя ставка аренды офисной недвижимости, расположенной в зоне ЦДР-ТТК для класса Prime составила 45 000 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса А — от 35 200 до 65 000 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы), для класса B+ — от 20 700 до 38 200 руб./кв. м/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы).

[45] https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

[46] https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

[47] https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

[48] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost-/

- Средневзвешенная цена продажи офисов, доступных для покупки целиком, расположенных в зоне ЦДР - ТТК (искл. Москва-Сити и ЛДР) для класса А составила 387 тыс. руб./кв. м, для класса В составила 328 тыс. руб./кв. м.
- Средневзвешенная цена продажи офисов, доступных для покупки в розницу, расположенных в зоне ЦДР - ТТК (искл. Москва-Сити и ЛДР) для класса А нет офисов, доступных для покупки в розницу, для класса В составила 298 тыс. руб./кв. м.
- Цена предложения 1 кв. м офисного объекта в г. Москве вблизи оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 220 до 470 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен различиями в общей площади, в характеристиках местоположения, классе объекта и другими улучшениями.
- Ставка аренды 1 кв. м офисного объекта в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 25 до 57 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен различиями в общей площади, в характеристиках местоположения, в состоянии отделки, классе объекта и в других улучшениях.

5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам 2025 г.[49]

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;
- 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.

[49] 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://rg.ru/2025/12/04/rajony-moskvy-gde-zemlia-dorozhaet-bystree-valiuty.html; https://www.mos.ru/news/item/157649073/; https://czss.ru/information/tpost/a2m525h1j1-analitika-uchastkov-promishlennogo-nazna; https://www.kommersant.ru/doc/7517284; https://prom-plan.ru/articles/tpost/svg9d3oko1-investitsii-v-promishlennuyu-nedvizhimos; https://www.kommersant.ru/doc/7958166

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 5.26. 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	-35,20%/+54,32%	Аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4061-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda)
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	Не используется в расчетах	—
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения земельного участка	Район, станция метро	-47,10%/-30,51%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)
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/	-20,00%/+25,00%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
		от 25 до 30 мин. пешком/ от 30 до 35 мин. пешком		invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)
8	Линия домов	1-я линия/ 1-я линия второстепенной улицы/ 2-я линия	-16,00%/+19,05%	Информационно-аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4070-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-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	-11,76%/-6,82%	Аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4062-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-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"

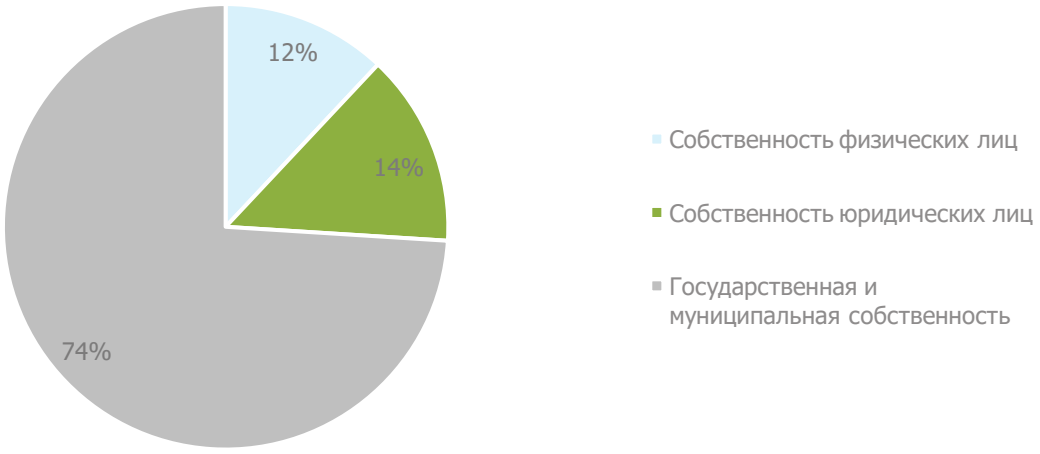
5.5.3. Общая ситуация

5.5.4. 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 5.41. 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.

5.5.5. 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.

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.

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 по данным на 01.01.2025 г. составляет 5 182,3 чел./кв. км, 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 планировалось реализовать 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.

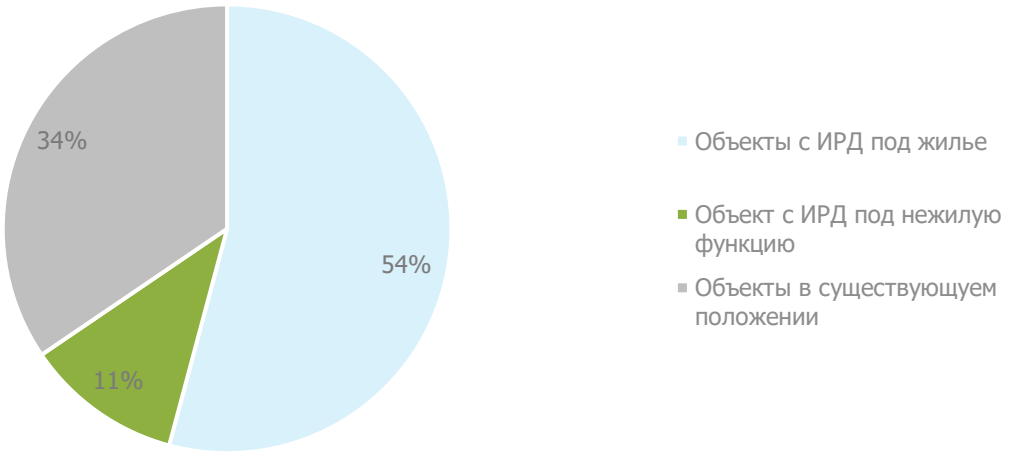
В июле 2025 г. 66 земельных участков общей площадью 72 га уж были переданы застройщикам для реализации проектов в рамках "Адресной инвестиционной программы". Земельные участки распределены по всем административным округам города. На этих территориях планируется возведение критически важных объектов. 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.

5.5.6. Спрос

За 2025 г. объем сделок на земельном рынке г. Москвы достиг 192,43 га с потенциалом застройки в более чем 8,4 млн кв. м. Большая доля, или 104,22 га пришлось на площадки под жилищное строительство с исходно-разрешительной документацией. На этих землях можно построить свыше 3,97 млн кв. м жилья.

Рисунок 5.42. Распределение сделок с земельными участками в г. Москве по типу объектов

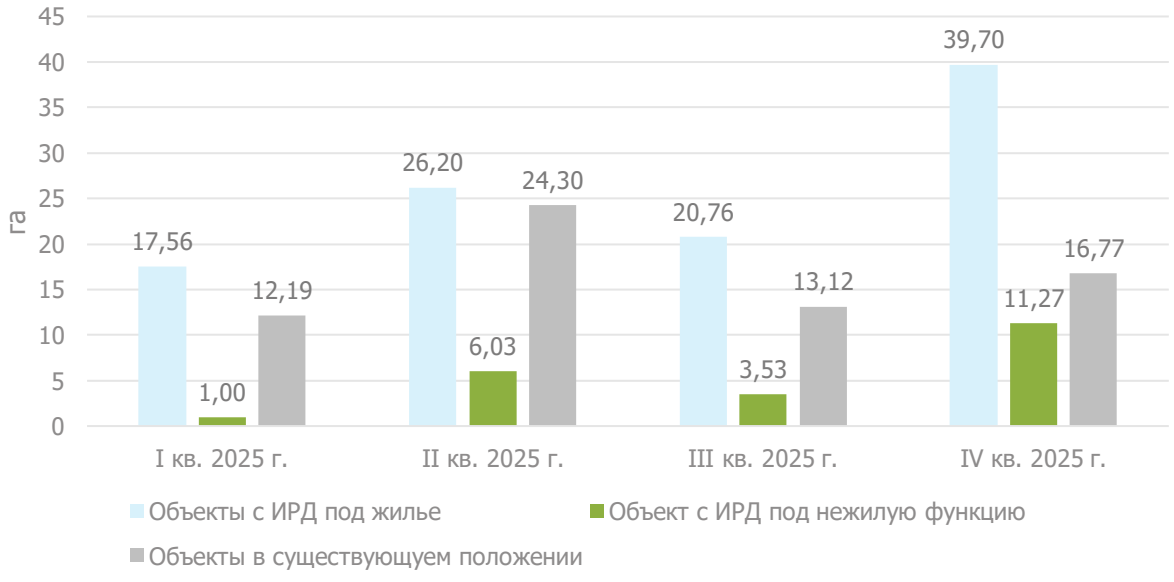


Источник: данные аналитического обзора "Недвижимость Москвы. Итоги 2025 г." профессиональной земельно-консалтинговая компания "Veresk Group" (https://vereskgroup.ru/), анализ АО "НЭО Центр"

В IV квартале 2025 г. была зафиксирована сделка с наибольшей площадью земельных участков с ИРД под строительство жилой недвижимости в размере 39,70 га.

На рисунке далее представлена динамика реализации земельных участков в разрезе их площади в г. Москве в 2025 г.

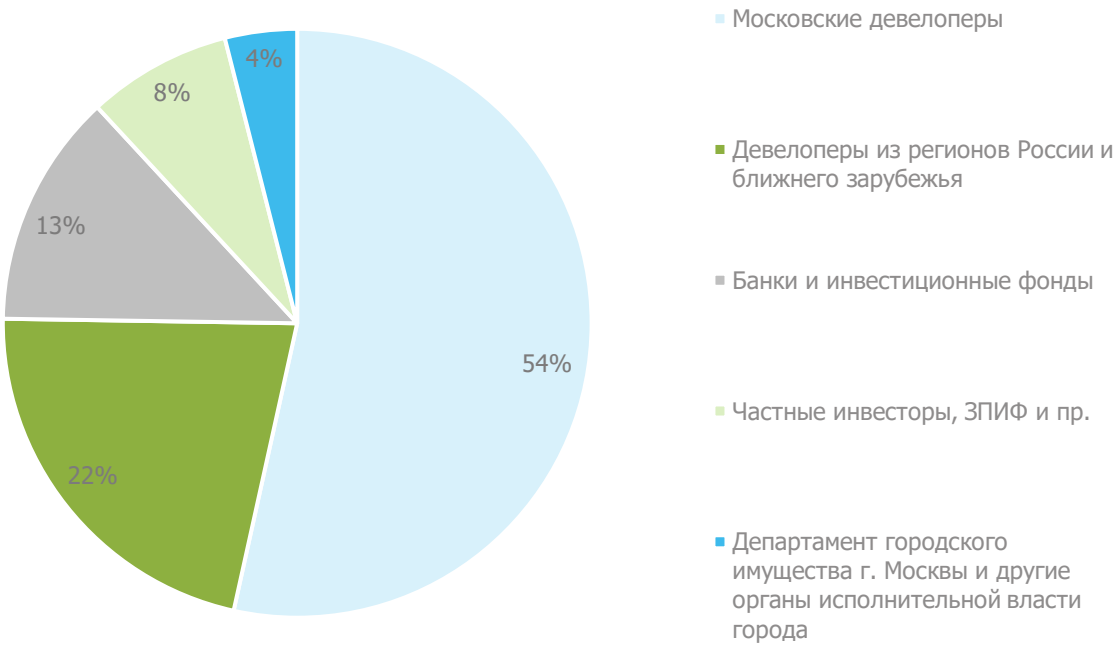
Рисунок 5.43. Распределение сделок с земельными участками в г. Москве по типу объектов



Источник: данные аналитического обзора "Недвижимость Москвы. Итоги 2025 г." профессиональной земельно-консалтинговая компания "Veresk Group" (https://vereskgroup.ru/), анализ АО "НЭО Центр"

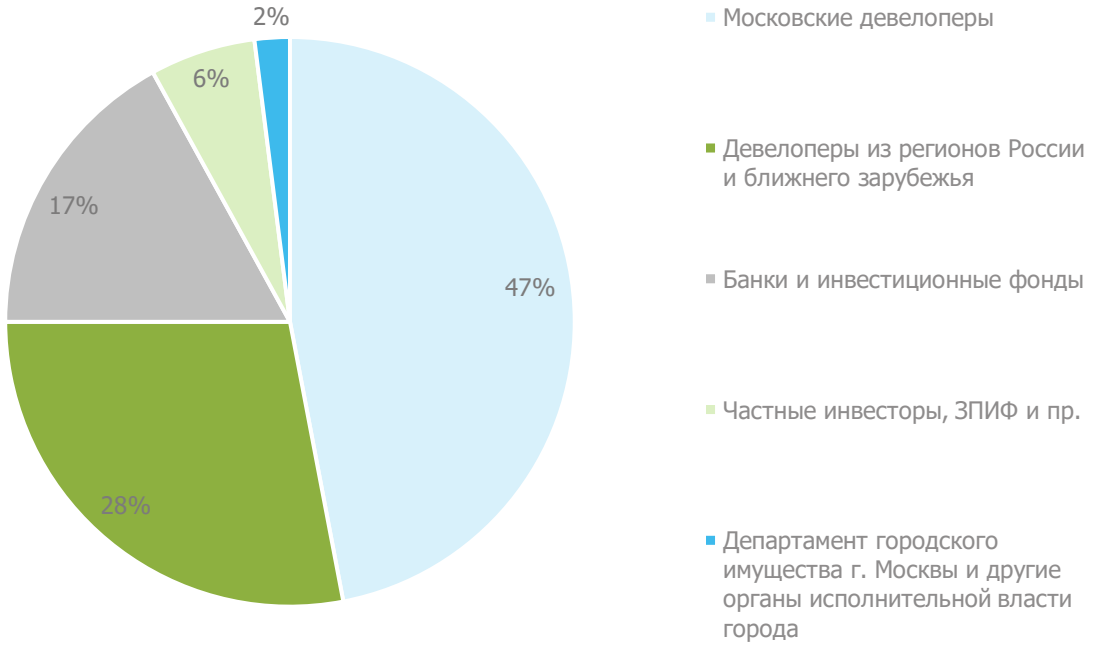
В 2025 году большая часть покупателей земельных участков под застройку в г. Москве оставались столичные девелоперы, однако застройщики из регионов так же активно приобретали участки.

Рисунок 5.44. Структура инвестиций по типу покупателей по количеству сделок на рынке земельных участков г. Москвы в 2025 г.



Источник: данные аналитического обзора "Недвижимость Москвы. Итоги 2025 г." профессиональной земельно-консалтинговая компания "Veresk Group" (https://vereskgroup.ru/), анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 5.45. Структура инвестиций по типу покупателей по площади приобретенных участков на рынке земельных участков г. Москвы в 2025 г.



Источник: данные аналитического обзора "Недвижимость Москвы. Итоги 2025 г." профессиональной земельно-консалтинговая компания "Veresk Group" (https://vereskgroup.ru/), анализ АО "НЭО Центр"

Приобретенная площадь земельных участков Московскими девелоперами по итогам 2025 г. составила 90,56 га. Наиболее активными компаниями-покупателями стали: "Mr Group", "Upside Development", "Coldy", "Sminex".

Площадь реализованных земельных участков, на которых началось строительство, по итогам 2025 г. составила 4 841 482 кв. м.

Рисунок 5.46. Структура показателей застройки реализованных земельных участков по итогам 2025 г.

Источник: данные аналитического обзора "Недвижимость Москвы. Итоги 2025 г." профессиональной земельно-консалтинговая компания "Veresk Group" (https://vereskgroup.ru/), анализ АО "НЭО Центр"

Более половины — 52% площадей реализованных земельных участков в 2025 г. были застроены жилыми объектами.

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 жилой недвижимости, 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.

Земельные участки под жилищную застройку на данный момент являются самым ценным активом, 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.

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.

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%.

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.

5.5.7. 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.

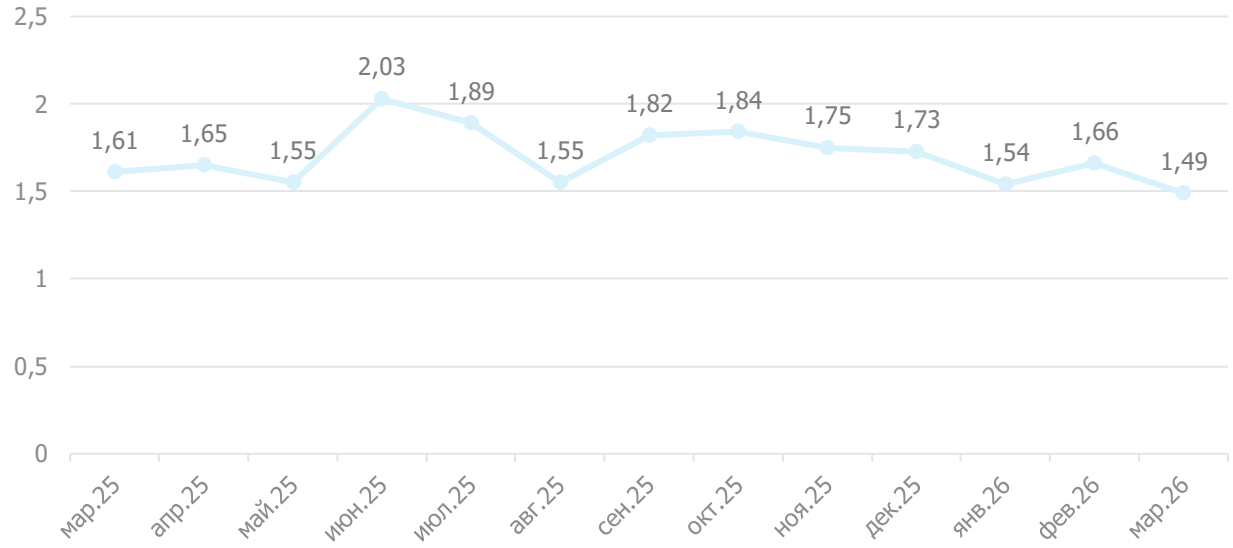
По мнению экспертов, в ближайшие годы ожидается продолжение роста цен на землю в Московском регионе. Это связано с дальнейшим развитием инфраструктуры, строительством новых жилых и коммерческих объектов, а также реализацией крупных инвестиционных проектов.

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.

За последние два года земельные участки, расположенные в г. Москве, выросли в цене на 35-60%, и это касается участков не только в пределах внутреннего кольца, но и в новых районах столицы.

Согласно данным сайта "Restate.ru"[50] средняя цена земельных участков в г. Москве в марте 2026 г. составила 1,49 млн руб./сот.

Рисунок 5.47. Динамика средней стоимости земельных участков в г. Москве, март 2026 г., млн руб./сот.

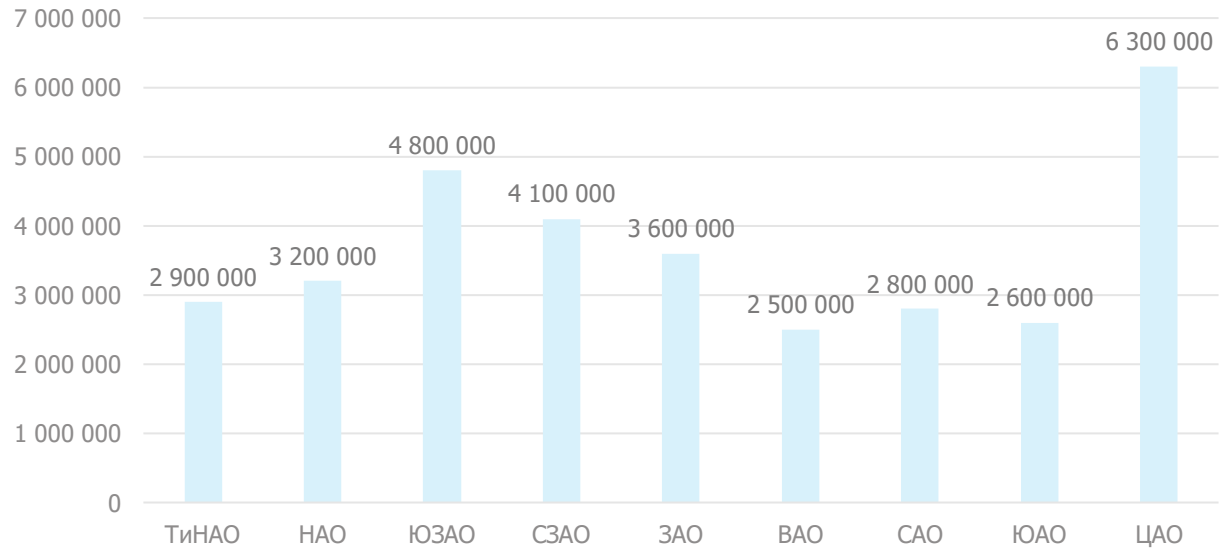


Источник: https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

Москва перестала быть городом с большим запасом территорий под застройку. Свободных площадок становится все меньше, они становятся единичным продуктом, и это провоцирует еще больший рост цен на данный сегмент.

На рисунке далее представлены средние стоимости 1 сотки земельных участков по округам г. Москвы в 2025 г.

Рисунок 5.48. Средняя стоимость 1 сот. земельных участков по округам г. Москвы по итогам 2025 г., млн руб.



Источник: https://rg.ru/2025/12/04/rajony-moskvy-gde-zemlia-dorozhaet-bystree-valiuty.html

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

Наибольшая средняя стоимость 1 сотки земельных участков в г. Москве традиционно фиксируется в ЦАО города. Это объясняется ограниченным количеством свободных участков, при наличии элитного спроса к данной локации.

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.

5.5.8. 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 земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 1 до 15 млн руб./сот. (право долгосрочной аренды — с НДС, право собственности НДС не облагается).

Таблица 5.27. 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	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Вешняки, улица Кетчерская, земельный участок 4Б/2	5,03	11 000 000	2 186 879	https://www.cian.ru/sale/commercial/323357712/?context=3.twSYgmkENsk.TGO1oxROjB5dHUyqTJbG0vJvI_tgKY-2qqnms4DEcLGb8Y8Lj63Amv4w3VsLv7Ky0K1vI4jQPGe5hT2od40Amq96y48z9DngvtR0StGaSZ1UHOo&mlSearchSessionGuid=2ebaceaafe7ff77479eadf60944ee914
2	г. Москва, ул. Перовская, вл. 32, стр. 1	18,85	49 000 000	2 599 469	https://zem.mirkvartir.ru/354599888/
3	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Ивановское, улица Чечулина, земельный участок 9/11	47,64	120 000 000	2 518 892	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot._promnaznacheniya_7911741633?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRME1UeXF6bm80ajRyQ09OIjt9aVwZgz8AAAA
4	г. Москва, ул. Грайвороновская, д. 5	156,29	800 000 000	5 118 690	https://www.cian.ru/sale/commercial/280990887/
5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крюково, город Зеленоград, улица ЦНИИМЭ, земельный участок 1	83,02	220 000 000	2 649 964	https://www.cian.ru/sale/commercial/327176647/?context=3.o_E877i5Oq0.hy9tAxF4lPHb1i1q1MBcSymQLHjy_07kzHDfRmNaESlpH4FiWR90jfW3nkcultrSkOYE4cjmyMG0UO6K_pMv2lEKqBJAL93hezOLm2KxcbwYiY&mlSearchSessionGuid=2ebaceaafe7ff77479eadf60944ee914
6	г. Москва, ул. Лыткаринская, вл. 2А	61,52	62 000 000	1 007 802	https://www.cian.ru/sale/commercial/327447264/
7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, улица Лобачевского, земельный участок 118/6	100,34	1 500 000 000	14 949 173	https://www.cian.ru/sale/commercial/325783874/
8	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Митино, шоссе Пятницкое, земельный участок 17/1/1	50,890	550 000 000	10 807 624	https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__2074722831
9	Российская Федерация, город Москва,	18,98	117 000 000	6 164 384	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._promnaznacheniya_4280563337?

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Источник
	вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Солнечногорская, земельный участок 18				context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRME1UeXF6bm80ajRyQ09OIjt9aVwZgz8AAAA
10	г. Москва, ул. Никитинская, 10Б	58,00	400 000 000	6 896 552	https://realty.yandex.ru/offer/3941757984979071989/

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.5.9. 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.
- В 2025 г. на рынке Московского региона представлено около 4,6 тыс. га площади земельных участков.
- За 2025 г. объем сделок на земельном рынке г. Москвы достиг 192,43 га с потенциалом застройки в более чем 8,4 млн кв. м. Большая доля, или 104,22 га пришлось на площадки под жилищное строительство с исходно-разрешительной документацией.
- В 2025 году большая часть покупателей земельных участков под застройку в г. Москве оставались столичные девелоперы, однако застройщики из регионов так же активно приобретали участки.
- Площадь реализованных земельных участков, на которых началось строительство, по итогам 2025 г. составила 4 841 482 кв. м. Более половины — 52% площадей реализованных земельных участков в 2025 г. были застроены жилыми объектами.
- Согласно данным сайта "Restate.ru"[51] средняя цена земельных участков в г. Москве в марте 2026 г. составила 1,49 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 1 до 15 млн руб./сот. (право долгосрочной аренды — с НДС, право собственности НДС не облагается).

[51] 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)[52].

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

[52]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[53].

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[54].

Основные средства[55] 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[56].

Балансовая стоимость[57] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[58] — 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[59].

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

[54] IAS 38, п. 8.

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

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

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

[58]IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[59] IAS 16 "Основные средства", п. 6

Инвестиционное имущество[60] – 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[61].

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[62].

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[63].

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[64].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[65]

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.[66]

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

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

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

[62] IAS 1, п. 7.

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

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

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

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

определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[67]

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[68].

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[69].

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.

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

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

[69] 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[70].

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:[71]

- 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[72]:
- 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.

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

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

[72] 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[73].

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[74].

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.

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

[74] 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"[75].

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)[76].

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[77].

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[78].

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[79].

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[80].

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

[75] Фонд МСФО.

[76] IFRS 13, п. 2.

[77] IFRS 13, п. 3.

[78] IFRS 13, п. 11.

[79] IFRS 13, п. 15.

[80] IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[81].

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[82].

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).[83]

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[84].

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.

[81] IFRS 13, п. 27.

[82] IFRS 13, п. 32.

[83] IFRS 13, п. 38.

[84] 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[85].

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:[86]

- 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[87].

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[88].

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.

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

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

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

[88] 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[89].

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[90].

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[91].

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[92].

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[93].

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

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

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

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

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

[93] 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[94]:

- 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.

[94] 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[95].

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[96].

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[97] определения стоимости земли.

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

[96] "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).

[97] 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[98].

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[99]:

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[100]:

- 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);

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

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

[100] 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[101].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[102]:

- 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)[103].

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

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

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

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[104]:

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.

[104] 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 земельный участок 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[105], 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[106], что подтверждается ссылками на источники информации.

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

Объектом оценки является встроенное помещение. Достоверно определить затраты на воспроизводство либо замещение объекта оценки не представляется возможным.

Согласно п. 24 (а) ФСО №7 "Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений"[107].

Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом[108]. 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"

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

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

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

[108] "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.

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ[109]. Описание методов приведено в Приложении 2.

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"

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

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 земельных участков 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[110], к которому принадлежит объект оценки, за март 2026 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки (Таблица 7.3, Таблица 7.4). В качестве объектов-аналогов признаются нежилые помещения офисного назначения, расположенные в отдельно стоящих административных зданиях.

Примечание. Определение справедливой стоимости оцениваемых нежилых помещений, производится по их совокупной площади (3 219,10 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 (копия приведена 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.

[110] Информационные интернет-порталы www.avito.ru, www.cian.ru, www.realty.yandex.ru, www.domclick.ru и др.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено по 10 предложений по продаже зданий/нежилых помещений, расположенных в локации оцениваемых объектов (Таблица 5.24). 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 таблице 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. с НДС	Цена предложения, руб./кв. м с НДС (общей площади)	Источник	Комментарий
1	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	1 300,00	400 000 900	307 693	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1300_m_7809152399?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKUlBzZ3dWSm12SHhiQlEzIjt9JCI1YT8AAAA	Используется в расчете
2	г. Москва, 1-й Магистральный туп., д. 5А	1 672,00	384 560 000	230 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/327608747/?context=3.z2GPmABJnjI.lQ8guJkwZjlgxNWkyOQ8RyD9EMaYe5kI-hND9vt5H2mGddcKAFV4iUDH9_ArVMaBNbue5Dj9kgpJID7KoUOLInK8i-ZOXbWIWMFYZqfy5UZSOT4&mlSearchSessionGuid=47eebf1e97a161089ec20dd46aab6c36	Используется в расчете
3	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	950,00	285 000 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/327815522/?context=3.tmXh6FNU0oY.PL-Ub3WDTfjCbr0mhYgiYbZF4rKWwTxjbpGjMIDQxHQy0YpY-7lY1-_wgvqwg9-1qufop9S1pBlpDR763kJRUCxkKwjh7zED4PTshdGSQsQ9NdQ&mlSearchSessionGuid=f1499ee7374e5011ddf6e0c2b53b5aa8	Используется в расчете
4	г. Москва, Головинское ш., д. 5А	1 483,00	459 730 000	310 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1483_m_biznes-tsentr_mfk_vodnyy_8003669333?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKUlBzZ3dWSm12SHhiQlEzIjt9JCI1YT8AAAA	Используется в расчете
5	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11С33	6 199,20	2 913 624 000	470 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/319590469/	Здание, в котором расположено помещение, находится на стадии строительства. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
6	г. Москва, просп. Вернадского, д. 8А	410,00	142 796 940	348 285	https://www.cian.ru/sale/commercial/321165802/?context=3.xjmrjcH5mRI.pjjNwl80m8UFrvaEYOXAldg9V8MJxBw-ML1Y8lkRkcLYuFHnMR2L6CA59WEmxb5d9bDcZ2_ipq4fh7DJGepcBtzW2YfS-oYTAAt_f3WzNNFWZDU&mlSearchSessionGuid=a876fe208053c8b75e350a6c00a19700	Объект значительно отличается по общей площади. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
7	г. Москва, Научный проезд, д. 17	290,00	98 600 000	340 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/324266939/?context=3.3otbQ6G1O5g.wegAgowX9IuX07n_ZbA8YdaVEnaGUpX3NXinYPyQ4CJ8yKhfS_-NG0Y-kYuMopgTRJspE9XIeCRfk-OiQiXI-jmXFVHDSb2_EWRLuFTebN4-o_A&mlSearchSessionGuid=5908111a5fe11d9dd88bd149b7e9eec0	Объект значительно отличается по общей площади. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв. м с НДС (общей площади)	Источник	Комментарий
8	г. Москва, ул. Барклая, д. 6С5	526,00	212 000 000	403 042	https://www.cian.ru/sale/commercial/326098283/?context=3.jAHqXRwmNks.pKM5hIIxaX_Z7HO7x_tinw9I9lYdQppZ81Qs5_hp1aWKOF8a55l5K6oEtHiM__OqmIYEahwSlxdV_NOta5ovsuhaVc00d1Cyz0_HciJGVSvZqiI&mlSearchSessionGuid=ec97a87115e527bfe8cf22d157e59324	Объект значительно отличается по общей площади. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
9	г. Москва, ул. Летниковская, д. 10С2	2 365,40	599 983 710	253 650	https://www.cian.ru/sale/commercial/321755164/?context=3.Nbxk2lXSyHo.k495dls-Y8NAHad1HqTeloouvqrQujxzuRadznhDDWddhUk0EmHC0hbmpzwQlmKThaos5Op6znNcC68K2zpNzpdU83M6DDXPC11mhYjYyej8lIw&mlSearchSessionGuid=92715c1286fd3952d80c24ad53c94f98	Здание, в котором расположены помещения, значительно отличается по местоположению, поскольку расположено в ЦАО г. Москвы. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
10	г. Москва, Дербеневская наб., д. 11кВ	420,00	92 400 000	220 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/326342149/?context=3.-1nYFzGFJ6o.HxGz299Te_oZreO2NTNG7ZPdTk_Fbs2CjMJF0KMARDM3hj_zBJ-Btf_9FyMa_PCv-fRa37nA8uMXMHFMtFX3mtvZXIOR5QXPU2M_S1nuI99ie9I&mlSearchSessionGuid=78241d5d70bc6fd2a13ba74882823409	Объект значительно отличается по общей площади. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

№ 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 3 219,1 кв. м, расположенные на 6, 7, 8 и 9 этажах бизнес-центра "Авиа Плаза" (класс "А")	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 300,00 кв. м, расположенные на 2 этаже бизнес-центра "Лотос" (класс "А"), цена предложения 400 000 900 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 334 560 000 руб., УСН	Нежилые помещения офисного назначения площадью 950,0 кв. м, расположенные на 4 этаже бизнес-центра "Омега Плаза" (класс "В+"), цена предложения 285 000 000 руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 483,0 кв. м, расположенные на 8 этаже бизнес-центра "Водный" (класс "А"), цена предложения 459 730 000 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	Март 2026	Март 2026	Март 2026	Март 2026	Март 2026
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	г. Москва, 1-й Магистральный туп., д. 5А	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	г. Москва, Головинское ш., д. 5А
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино	САО, р-н Хорошевский	ЮАО, р-н Даниловский	САО, р-н Головинский
		м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"	м. "Шелепиха"	м. "Автозаводская"	м. "Водный стадион"
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком	до 5 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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
11	Класс объекта недвижимости[111]	A	A	B+	B+	A
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	1 300,00	1 672,00	950,00	1 483,00
	подвал, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля подвальных помещений, %	0,00%	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля помещений на 1 этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	2 этаж, кв. м	0,00	1 300,00	0,00	0,00	0,00
	доля помещений на 2 этаже, %	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	3 этаж и выше, кв. м	3 219,10	0,00	1 672,00	950,00	1 483,00
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
13	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный 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.	—	400 000 900[112]	384 560 000	285 000 000	459 730 000
19	Цена предложения (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	307 693	230 000	300 000	310 000
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proda m_ofisnoe_pomeschenie_1300_m_7809152399?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/327608747/?context=3.z2GPmABJnjI.IQ8guJkwZjlgxNWkyOQ8RyD9EMaYe5kI-hND9vt5H2mGddcKAFV4iUDH9_ArVMaBNbue5Dj9kgpJID7KoUOLInK8i	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/327815522/?context=3.tmXh6FNU0oY.PL-Ub3WDTfjCbr0mhYgiYbZF4rKWwTxjbpGjMIDQxHQy0YpY-7lY1-_wgvqwg9-	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1483_m_biznes-tsentr_mfk_vodnyy_8003669333?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_

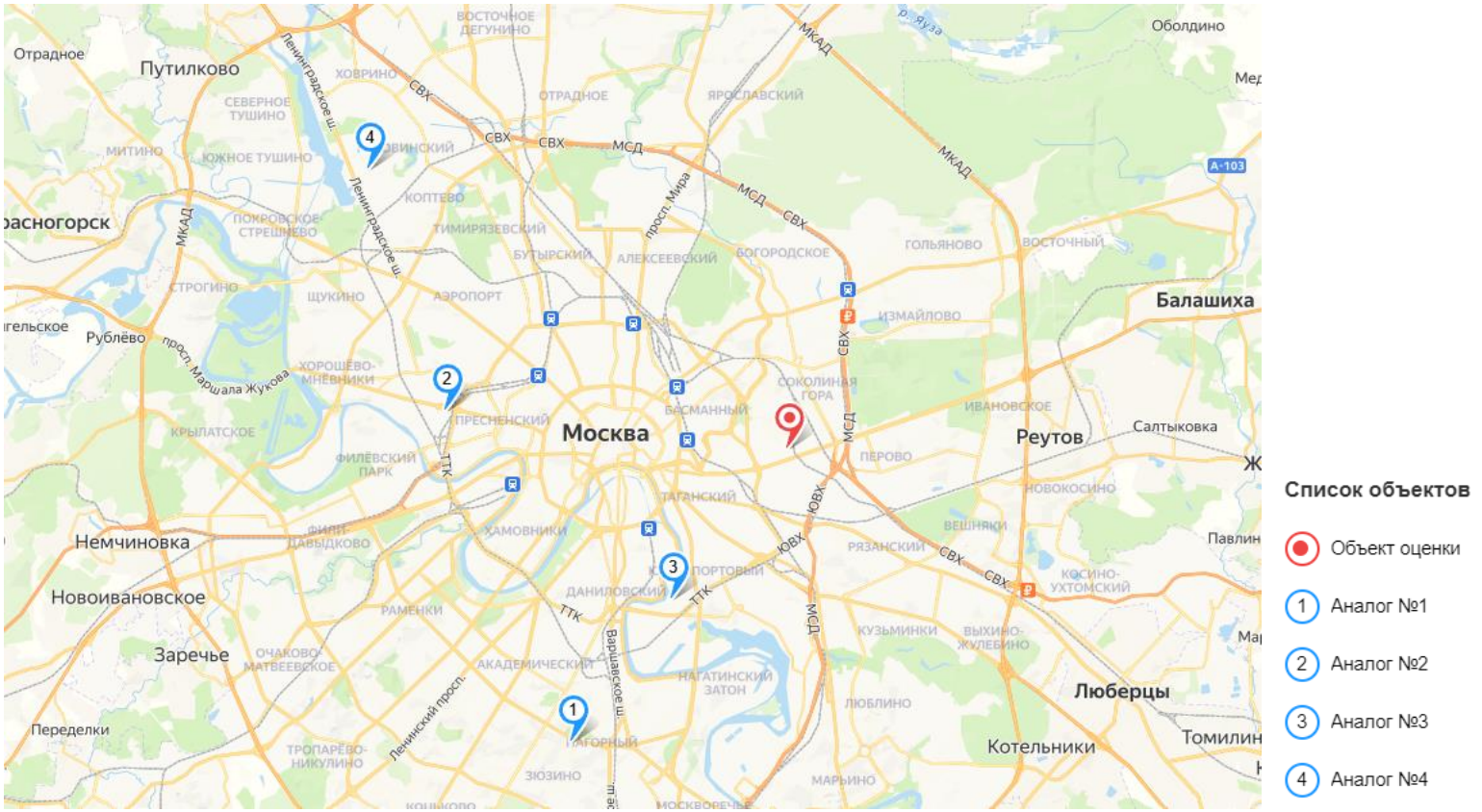
[111] Класс бизнес-центров, в которых расположены объекты-аналоги уточнен посредством дополнительных источников. Копии данных источников приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

[112] По данным объявления стоимость 1 кв. м составляет 307 693 руб.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
			NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKUlBzZ3dWSm12SHhiQlEzIjt9JCI1YT8AAAA, т. +7 924 913-10-60	- ZOXbWIWMFYZqfy5UZSOT4&mlSearchSessionGuid=47eebf1e97a161089ec20dd46aab6c36, т. +7 938 656-74-88	1qufop9S1pBlpDR763kJRUCxkKwjh7zED4PTshdGSQsQ9NdQ&mlSearchSessionGuid=f1499ee7374e5011ddf6e0c2b53b5aa8, т. +7 931 554-20-43	YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKUlBzZ3dWSm12SHhiQlEzIjt9JCI1YT8AAAA, т. +7 980 258-04-02

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Расположение объекта оценки 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 • 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 • Класс объекта недвижимости • 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 класс объекта недвижимости • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости • Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)	Таблица 7.19

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости единого объекта 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 **– 7,10%.**

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%[113]	-4,00%	-13,00%	Аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda)
2	Продажа офисной недвижимости (г. Москва)	-6,50%	-6,00%	-7,00%	"Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №36, ноябрь 2025 г., под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", Москва 2025 г."
3	Продажа офисной недвижимости (г. Москва)	-8,00%	-4,00%	-12,00%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)
4	Продажа офисной недвижимости (высококлассные офисы, 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" под ред. канд. техн. наук Л. А. Лейфера
Среднее значение		**-7,10%**	**-4,40%**	**-11,00%**	

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 2026 г." под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К."[114]

[113] Для группы А (г. Москва)

[114] https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

Таблица 7.7. Расчет корректировки на характеристики местоположения

Наименование станции метро	Индекс станции
м. "Авиамоторная"	0,82
м. "Нахимовский проспект"	0,83
м. "Шелепиха"	1,06
м. "Автозаводская"	0,93
м. "Водный стадион"	0,86

Источник: "АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)

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	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	г. Москва, 1-й Магистральный туп., д. 5А	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	г. Москва, Головинское ш., д. 5А
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино	САО, р-н Хорошевский	ЮАО, р-н Даниловский	САО, р-н Головинский
	м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"	м. "Шелепиха"	м. "Автозаводская"	м. "Водный стадион"
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	—	**-1,20%**	**-22,64%**	**-11,83%**	**-4,65%**

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"[115].

[115] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4053-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda

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	0,82	0,94	0,88
Объект оценки на 1 линии, объект-аналог на 2 линии			13,64%
Объект оценки на 2 линии, объект-аналог на 1 линии			-12,00%
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			6,82%

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4053-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda

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

Привлекательность складывается из следующих составляющих:

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

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

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

В связи с этим Исполнитель использовал разные корректирующие коэффициенты: для объектов на 1 линии корректирующий коэффициент равен 1, для объектов на 2 линии – среднее значение (0,88), для объектов на 1 линии (второстепенной улицы) – верхнее значение (0,94).

Таблица 7.10. Внесение корректировки на линию домов для оцениваемых помещений

Наименование параметра	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
Корректировка на линию домов (%)	—	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**-6,00%**[116]

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

[116] =0,94/1,00-1

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.

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 2026 г. " под ред. канд. эк. наук 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:

$$K_{метро} = 0,90 – (0,005 \times T_{дм}),$$

где:

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

$T_{дм}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут[117].

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
от 25 до 30 мин. пешком	0,83
от 30 до 35 мин. пешком	0,80

Источник: "АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)

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

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

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком	от 30 до 35 мин. пешком
от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%	-13,16%	-8,33%	-5,71%	-2,94%	0,00%	3,13%
от 30 до 35 мин. пешком	-20,00%	-15,79%	-11,11%	-8,57%	-5,88%	-3,03%	0,00%

Источник: 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.

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	**5,26%**	**21,21%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на класс объекта недвижимости

Величина данной корректировки определялась 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 2026 г., под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н. К. Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса представлены в таблице ниже.

Таблица 7.14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса объекта недвижимости

Класс качества	Индекс класса офисных зданий и помещений			Корректировка на класс объекта (оцениваемый объект класса "А")
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	
А	1,000	1,300	1,15	0,00%
В+	0,850	1,000	0,93	24,32%
В	0,700	0,850	0,78	48,39%

Источник: "АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)

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

Таблица 7.15. Внесение корректировки на класс объекта для оцениваемых помещений

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Класс объекта недвижимости	А	А	В+	В+	А
Корректировка на класс объекта недвижимости (%)	—	**0,00%**	**24,32%**	**24,32%**	**0,00%**

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 оцениваемых помещений была определена Исполнителем на основании данных, представленных на информационно-аналитическом портале "Статриелт"[118]. В соответствии с данным источником, корректировка на площадь коммерческого объекта определяется по следующей формуле:

$$К_{пл} = (S_{оц}/S_{оа})^{n},$$

где:

$К_{пл}$ – 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 7.16. Внесение корректировки на площадь для оцениваемых помещений

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	3 219,10	1 300,00	1 672,00	950,00	1 483,00
Корректировка на размер общей площади, %	**%**	**—**	**-13,50%**	**-9,95%**	**-17,74%**	**-11,66%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

В соответствии со сложившейся практикой на рынке коммерческой недвижимости, помещения, расположенные на первом этаже, стоят дороже, чем помещения, расположенные в цоколе, подвале и выше третьего этажа.

Учитывая тот факт, что оцениваемые помещения расположены на 6-9 этажах, Исполнителем была внесена корректировка на этаж расположения. Корректировка на этаж расположения определялась Исполнителем на основании данных, представленных на портале "Статриелт"[119].

Формулу для расчета корректировки на этаж расположения можно выразить следующим образом:

$$К_{эт} = (S_{под_оо} \times К_{под} + S_{цок_оо} \times К_{цок} + S_{1\text{-}эт._оо} \times К_{1\text{-}эт} + S_{2\text{-}эт_оо} \times К_{2\text{-}эт} + S_{3\text{-}эт_оо} \times К_{3\text{-}эт}) / (S_{под_оа} \times К_{под} + S_{цок_оа} \times К_{цок} + S_{1\text{-}эт._оа} \times К_{1\text{-}эт} + S_{2\text{-}эт_оа} \times К_{2\text{-}эт} + S_{3\text{-}эт_оа} \times К_{3\text{-}эт}) - 1,$$

где:

$S_{под_оо}$, $S_{под_оа}$ — площадь подвальных помещений объекта оценки и объекта аналога;

$S_{цок_оо}$, $S_{цок_оа}$ — площадь цокольных помещений объекта оценки и объекта аналога;

$S_{1\text{-}эт_оо}$, $S_{1\text{-}эт_оа}$ — площадь помещений первого этажа объекта оценки и объекта аналога;

$S_{2\text{-}эт_оо}$, $S_{2\text{-}эт_оа}$ — площадь помещений второго этажа объекта оценки и объекта аналога;

[118] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda

[119] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4048-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-01-2026-goda

$S_{3\text{-эт_оо}}$, $S_{3\text{-эт_оа}}$ — площадь помещений третьего этажа и выше объекта оценки и объекта аналога;

$K_{под}$, $K_{цок}$, $K_{1\text{-эт.}}$, $K_{2\text{-эт.}}$, $K_{3\text{-эт.}}$ — коэффициенты для каждого этажа, определенные на основании данных, представленных на портале "Статриелт" (табл. ниже).

Таблица 7.17. Корректирующие коэффициенты для расчета корректировки на этаж при продаже офисных помещений

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,86
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,01	0,96
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,09	1,04
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	0,99

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4048-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-01-2026-goda

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

Таблица 7.18. Внесение корректировки на этаж для объектов-аналогов, использованных при расчете стоимости оцениваемых помещений

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Доля подвальных помещений	0,00%	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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений на 2 этаже	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений на 3 этаже и выше	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Корректировка на распределение помещений по этажам (%)	**—**	**-4,81%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: анализ и 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 7.19).

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых единого объекта 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, характеристиках местоположения и классе объекта. 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:

626 020 000 (Шестьсот двадцать шесть миллионов двадцать тысяч) руб.

Таблица 7.19. 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	—	307 693	230 000	300 000	310 000
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	307 693	230 000	300 000	310 000
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	307 693	230 000	300 000	310 000
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	307 693	230 000	300 000	310 000
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	—	-7,10%	-7,10%	-7,10%	-7,10%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	285 847	213 670	278 700	287 990
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2026	Март 2026	Март 2026	Март 2026	Март 2026
	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	—	285 847	213 670	278 700	287 990
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	г. Москва, 1-й Магистральный туп., д. 5А	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	г. Москва, Головинское ш., д. 5А
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино	САО, р-н Хорошевский	ЮАО, р-н Даниловский	САО, р-н Головинский
		м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"	м. "Шелепиха"	м. "Автозаводская"	м. "Водный стадион"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	—	-1,20%	-22,64%	-11,83%	-4,65%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	282 403	165 292	245 735	274 595
8	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 домов, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	282 403	165 292	245 735	258 119
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	—	5,26%	21,21%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	297 266	200 354	245 735	258 119
10	Класс объекта недвижимости	A	A	B+	B+	A
	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)	—	0,00%	24,32%	24,32%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	297 266	249 089	305 509	258 119
11	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	297 266	249 089	305 509	258 119
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	1 300,00	1 672,00	950,00	1 483,00
	Корректировка на размер общей площади, %	—	-13,50%	-9,95%	-17,74%	-11,66%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	257 122	224 302	251 317	228 016
13	доля подвальных помещений, %	0,00%	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, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля помещений на 2 этаже, %	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)	—	-4,81%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	244 760	224 302	251 317	228 016
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Корректировка на подземного паринга (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	244 760	224 302	251 317	228 016
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	—	244 760	224 302	251 317	228 016
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	—	244 760	224 302	251 317	228 016
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	—	244 760	224 302	251 317	228 016
18	Сумма абсолютных величин корректировок	—	31,88%	85,23%	60,99%	29,41%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	—	3,14	1,17	1,64	3,40
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	—	33,55%	12,55%	17,54%	36,36%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м					237 254
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС/УСН), руб./кв. м						237 254
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						3 219,10
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС/УСН), руб.						763 744 000
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						**626 020 000**

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: https://www.cian.ru, https://msk.kupiprodai.ru, https://domclick.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 марте 2026 г. На основе анализа Исполнитель выявил наиболее сопоставимые объекты, из числа которых была составлена выборка объектов, используемых для определения доли земельных участков в общей стоимости объекта (Таблица 7.20).

7.4.2. Этап 2. Определение элементов сравнения

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

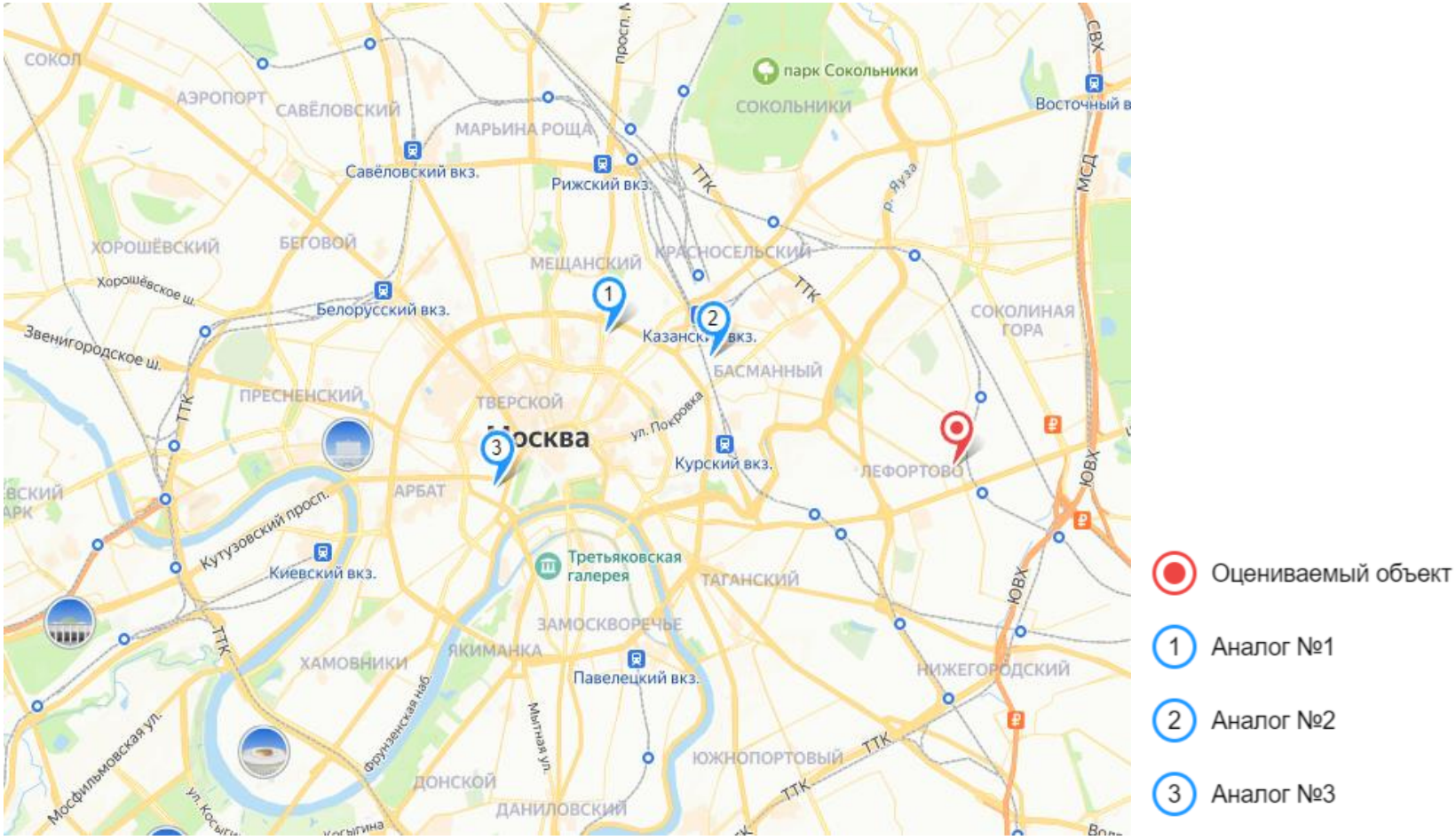
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- класс здания;
- характеристики местоположения;
- удаленность от станции метро;
- интенсивность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

Таблица 7.20. 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, руб.	Источник информации
1	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3С1	B	Нежилое здание административного назначения общей площадью 742,5 кв. м с кад. № 77:01:0001087:1035 на земельном участке общей площадью 765,0 кв. м с кад. № 77:01:0001087:2065 (участок в аренде). Здание 1907 года постройки, реконструкция проводилась в 2002 году. Цена продажи составляет 199 млн. руб. с НДС	ЦАО, р-н Красносельский	м. "Сухаревская"		1907	2002	742,5	765,0	199 000 000	Информационный портал "Купипродай", https://msk.kupiprodai.ru/realty/moscow_kommercheskaya_prodaetsya_osobnyak_osz_klass_B_v_cao_1985137, т. +7 966 025-51-42
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 в 2004 г. Цена продажи составляет 350 млн руб. с НДС	ЦАО, р-н Басманный	м. "Красные ворота"		1957	2004	1 550,20	709,00	350 000 000	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/306168925/?context=3.-qrnldDqVmU.zMjXUjzmmtGX37sZRJBnSqS4Y8uliqaPC19QKidTZd8dGsTKD1wxeT41yNktacVcWG-LLuVqXK6aLmS0XZju4_NShPC25V8rDftips1JHkvQJVM&mlSearchSessionGuid=cb15a48dbc130715afc538f40561cdf3, т. +7 923 077-17-06, +7 985 169-11-63
3	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1	B	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 в 2002 г. Цена продажи составляет ~300 млн руб. с НДС	ЦАО, р-н Арбат	м. "Александровский сад"		1917	2002	912,70	1 046,00	300 000 576	Информационный портал "Домлкик", https://domclick.ru/card/sale__office__2069199260, т. +7 930 908-28-40

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 оцениваемым объектом и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

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

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

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

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

Описание корректировки на торг приведено 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".[120] Данные опубликованы по состоянию на I квартал 2025 г., соответственно стоимость строительства была проиндексирована Исполнителем на дату оценки посредством корректирующих коэффициентов. Ниже представлен расчет корректирующего коэффициента изменения цен с даты источника (01.03.2025 г.) до даты оценки (25.03.2026 г.).

Таблица 7.21. 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

[120] 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
Декабрь 2025	1,1571
Январь 2026	1,1651
Февраль 2026	1,1731
Март 2026	**1,1805**

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 7.22. 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
25.03.2026	1,1805
Корректирующий коэффициент	**1,0835**

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 7.23. 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/fop5118fvwiiubyp2fyljrlxi5tr5ao/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/fop5118fvwiiubyp2fyljrlxi5tr5ao/IBC-RE_STONE_Sber_Stoimost-stroitelstva_Ofisy_Q1_2025.pdf
Корректировка на класс (В/В+ класс)	%	**-16,22%**	https://cepes-invest.com/handbook/comev26/quality-class-adjustment-2026
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	—	1,0835	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.

Характеристика	Ед. измерения	Среднее значение	Наименование источника
Себестоимость строительства офисного объекта класса А по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м с НДС**	**222 123**[121]	
Себестоимость строительства офисного объекта класса А по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м без НДС**	**182 068**	
Себестоимость строительства офисного объекта класса В+ по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м с НДС**	**162 529**[122]	
Себестоимость строительства офисного объекта класса В+ по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м без НДС**	**133 221**	
Себестоимость строительства офисного объекта класса В по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м с НДС**	**136 173**[123]	
Себестоимость строительства офисного объекта класса В по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м без НДС**	**111 617**	

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[124].

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[125].

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисных объектов определялась на основании "Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №36, ноябрь 2025 г.)" под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. В расчетах использовано значение для офисов класса "В", расположенных в центре и на основных магистралях.

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет **61,00%, или 1,61 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.[126]

[121] = 205 000*1,0835

[122] = 150 000*1,0835

[123] = 162 529*(1+(-16,22%))

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

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

[126] 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[127].

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.[128]

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 — 30,00%;
- для аналога №2 — 27,50%;
- для аналога №3 — 30,00%.

[127] 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.

[128] 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 земельного участка, приходящегося 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 7.24).

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

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

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

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми участками 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%:

- 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;
- категория земель;
- разрешенное использование земельного участка;
- рельеф;

- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций.

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 ниже:

- состав передаваемых прав на земельный участок;
- характеристики местоположения земельного участка;
- удаленность от метро;
- линия домов;
- площадь земельного участка.

Таблица 7.24. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам

№ п/п	Местоположение	Цена предложения с НДС (22%)/ УСН, руб.	Корректировка на торг, %	Скорректированная цена предложения с НДС (22%) / УСН, руб.	Себестоимость строительства здания с НДС, руб./кв. м	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (КПР), в долях	Величина совокупного износа, %
1	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3С1	199 000 000	-7,10%	184 871 000	136 173	1,61	30,00%
2	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14С4	350 000 000	-7,10%	325 150 000	136 173	1,61	27,50%
3	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1	300 000 576	-7,10%	278 700 535	136 173	1,61	30,00%

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./сотка
1	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3С1	153 467	113 949 418	70 921 582	9 270 795
2	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14С4	158 948	246 401 502	78 748 498	11 106 981
3	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1	153 467	140 069 540	138 630 995	13 253 441

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 оцениваемых участков. 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"[129]. Результаты представлены в таблице ниже.

Таблица 7.25. Коэффициенты для расчета корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Наименование коэффициента	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,71	0,89	0,81
Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
- сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1
- 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	0,70	0,88	0,80
- сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,56	0,73	0,65
- 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	0,19	0,31	0,25

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4061-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda

Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 7.26. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Объект оценки/Объект-аналог	Коэффициент	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Право собственности	1,00	0,00%	23,46%	54,32%
Право долгосрочной аренды	0,81	-19,00%	0,00%	25,00%
Право краткосрочной аренды	0,65	-35,20%	-20,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

[129] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4061-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda

Таблица 7.27. 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%**	**-19,00%**	**0,00%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка

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 7.28. Расчет корректировки на местоположение

Наименование станции метро	Индекс станции	Корректировка на характеристики местоположения, %
м. "Авиамоторная"	0,82	0,00%
м. "Сухаревская"	1,28	-35,94%
м. "Красные ворота"	1,18	-30,51%
м. "Александровский сад"	1,55	-47,10%

Источник: "АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)

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

Таблица 7.29. 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. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3С1	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14С4	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Арбат
	м. "Авиамоторная"	м. "Сухаревская"	м. "Красные ворота"	м. "Александровский сад"
Корректировка на местоположение (%)	—	**-35,94%**	**-30,51%**	**-47,10%**

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

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро, %	—	**0,00%**	**5,26%**	**0,00%**

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"[130].

Таблица 7.31. 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	0,91	0,77	0,84

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4070-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda

Таблица 7.32. Корректировка на линию домов для объектов-аналогов, использованных при расчете справедливой стоимости земельного участка

Параметр	Коэффициент	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия
1-я линия	1,00	0,00%	9,00%	19,05%
1-я линия второстепенной улицы	0,91	-9,00%	0,00%	8,33%
2-я линия	0,84	-16,00%	-7,69%	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.);

[130] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4070-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda

- 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 (0,84), для объектов на 1 линии второстепенной улицы — верхнее значение (0,91). Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию домов. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.33. Внесение корректировки на линию домов для расчета стоимости оцениваемого 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%**	**8,33%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь земельного участка

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

Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале "Статриелт"[131].

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[132]).

[131] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4062-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda

[132] Значение коэффициента торможения для населенных пунктов численностью населения более 1 млн человек.

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

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка	кв. м	1 733,00	765,00	709,00	1 046,00
Корректировка на площадь земельного участка, %	**%**	**—**	**-10,82%**	**-11,76%**	**-6,82%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.4.7. Результаты определения стоимости права аренды земельных участков

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 прав аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки, представлены в таблице ниже (Таблица 7.36)

Поскольку оценке подлежат доли в праве собственности (аренды) на земельные участки, необходимо внесение понижающих корректировок. Корректировка на долю в праве на неделимый участок принималась на основании данных информационно-аналитического портала "Статриелт"[133].

Расчет представлен в таблице ниже, в расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.35. 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	0,88	0,93	0,91
Доля в праве на неделимый участок	0,74	0,92	0,85
Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)			**-26,00%**[134]

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4074-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-na-01-01-2026-goda; расчет АО "НЭО Центр"

Стоимость прав аренды земельного участка (доля в праве 296/1 733), входящего в состав объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (22%) составляет:

10 730 000 (Десять миллионов семьсот тридцать тысяч) руб.

[133] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4074-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-na-01-01-2026-goda

[134] =0,76/1,00-1. Для расчета корректировки на долю в праве использовалось значение нижней границы диапазона (0,74), поскольку площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения — 296 кв. м, не является ликвидной на рынке земельных участков.

Таблица 7.36. 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	—	9 270 795	11 106 981	13 253 441
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%	-19,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	9 270 795	8 996 655	13 253 441
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	—	9 270 795	8 996 655	13 253 441
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	—	9 270 795	8 996 655	13 253 441
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	9 270 795	8 996 655	13 253 441
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2026	Март 2026	Март 2026	Март 2026
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	9 270 795	8 996 655	13 253 441
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3С1	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14С4	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Арбат
		м. "Авиамоторная"	м. "Сухаревская"	м. "Красные ворота"	м. "Александровский сад"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	—	-35,94%	-30,51%	-47,10%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	5 939 103	6 251 913	7 011 498

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	—	0,00%	5,26%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	—	5 939 103	6 580 961	7 011 498
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%	8,33%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	5 939 103	7 129 374	7 011 498
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	—	5 939 103	7 129 374	7 011 498
12	Разрешенный вид использования земельного участка	Для эксплуатации помещений в здании под административные цели	Участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7)	Деловое управление (4.1)	Эксплуатации зданий историко-культурного назначения
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (с НДС), руб./сотка	—	5 939 103	7 129 374	7 011 498
13	Площадь земельного участка, сот.	17,33	7,65	7,09	10,46
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	—	-10,82%	-11,76%	-6,82%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	5 296 655	6 290 861	6 533 012
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	5 296 655	6 290 861	6 533 012
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	5 296 655	6 290 861	6 533 012

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	5 296 655	6 290 861	6 533 012
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	—	5 296 655	6 290 861	6 533 012
17	Показатель совокупной корректировки	-	46,75%	74,87%	53,92%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	—	2,14	1,34	1,85
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	—	40,13%	25,06%	34,80%
18	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				5 976 109
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./сотка					5 976 109
Общая площадь земельного участка, сотка					17,33
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					103 566 000
Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)					-26,00%
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					76 639 000
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб., доля в праве 296/1 733					13 090 000
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб., доля в праве 296/1 733					**10 730 000**

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[135].

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.

[135] 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 (3 219,10 кв. м), таким образом наиболее эффективным способом сдачи в аренду данных помещений будет каждое оцениваемое помещение сдавать единым помещением, что подтверждается действующим договор аренды.

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 долгосрочному договору. На основании обработанной информации[136] Исполнитель пришел к выводу, что средневзвешенная ставка аренды по действующему договору аренды помещений соответствует рыночным значениям. Определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия действующего договора 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 8.9).

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:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

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

$Д_{пр}$ — прочие доходы.

Определение величины недозагрузки

В соответствии с предоставленными Заказчиком данными оцениваемые помещения полностью 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 8.9).

[136] 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[137]. 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"[138] 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[139]. 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 IV квартал 2023 г. — IV 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 объектов. 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.

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

[138] 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.

[139] 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
Налог на имущество	10,00%
Платежи за зу	7,00%
Расходы на страхование	4,00%
Расходы на управление	15,00%
Коммунальные платежи	25,00%
Эксплуатационные расходы	18,00%
Расходы на рекламу	9,00%
Резерв на замещение	12,00%
ИТОГО	**100,00%**
Эксплуатационные расходы	54,00%
Коммунальные платежи	25,00%
Постоянные расходы	21,00%

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание (https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov)

Структура операционных расходов в соответствии с данными "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №36, ноябрь 2025 г.)", под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича приведена в таблице ниже.

Таблица 8.2. Величина операционных и эксплуатационных расходов

Источник информации	Операционные расходы офисных помещений для класса А (г. Москва), руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Эксплуатационные расходы офисных помещений для класса А (г. Москва), руб./кв. м/год (с учетом НДС)
"Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №36, ноябрь 2025 г.", под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	12 656,00	7 800,00

Источник: "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №36, ноябрь 2025 г.)", под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

Таблица 8.3. Структура операционных расходов

№ п/п	Наименование	Офисные помещения (Класс А)	
		Величина, руб./ кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./ кв. м/год (без учета НДС)
1	Переменная часть (эксплуатационные расходы)	7 800,00	6 393,44
2	Постоянная часть (не облагается НДС)	4 856,00	4 856,00
	Итого	**12 656,00**	**11 249,44**

Источник: "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №36, ноябрь 2025 г.)", под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

В таблице ниже (Таблица 8.4) 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 8.4. Расчет величины операционных расходов

№ п/п	Показатель	Величина для офисных помещения (класс А), руб./кв. м/год (без учета НДС)
1	Эксплуатационные расходы	4 370,20
2	Коммунальные платежи	2 023,24
3	Постоянные расходы	4 856,00
	Итого	**11 249,44**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина эксплуатационных расходов принималась равной для класса А: 4 370,20 руб./кв. м/год без. Расчет эксплуатационных расходов осуществлялся исходя из площади объекта оценки (Таблица 8.9). Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно, в связи с чем в расчете не учитывались.

В рамках данного Отчета **налог на имущество** принимается в размере 2,0% 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"[140].

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 находится в диапазоне 0,03–0,25% от страховой стоимости. В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению, что составляет 0,19% от справедливой стоимости объекта.

Таблица 8.5. Расчет затрат на страхование

Компания	Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
Росгосстрах	https://www.rgs.ru/for-companies/imushchestvo/strakhovanie-imushchestva-predpriyatiy?ysclid=misjpz3w8k585759549	0,03%	0,06%	0,045%
СК "ПАРИ"	https://skpari.ru/private-client/uploads/documents/63aed77abc53e541644332.pdf			0,228%
Столичный полис	https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/?ysclid=misjl56qqh41787590#3	0,02%	0,50%	0,260%
Гута	https://www.gutains.ru/juridical/property/imuschestvo_yuridicheskih_lits_i_individualnyih_predprinimateley/	0,03%	0,20%	0,115%
Ресо	https://reso.ru/export/sites/reso/about/rules/corporate/imushestva-jurlic-16-12-2024-bt-02-2025.pdf			0,320%
Среднее значение		**0,03%**	**0,25%**	**0,19%**

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.

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

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 Таблица 7.23.

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства объекта оценки принята в размере 182 068 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 8.6. 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 8.7. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) для объекта оценки

Наименование показателя	Ед измерения	Данные
Общая площадь объекта оценки, кв. м	кв.м	3 219,1
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	руб. без учета НДС	586 096 335
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	%	82,5%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	руб. без учета НДС	483 529 477
Укрупненные ежегодные расходы на капитальный ремонт	%	2,00%[141]
Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	**руб. без учета НДС**	**9 670 590**

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%[142] от их кадастровой стоимости, соответствующей доле земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, на основании данных Заказчика. Расчет платы за пользование земельным участком приведен в таблице ниже (Таблица 8.9).

Определение величины операционных расходов приведено в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.9).

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 8.9).

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

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

[142] 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).

офисной недвижимости г. Москвы, а также характеристики оцениваемых объектов, равное **11,80%.** Результат расчета величины ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.8. Расчет коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
IBC Real Estate	11,00%	12,50%	11,75%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/707/k0o8kswdhotzr1bv4txn83xm3f0563hq/IBC-Real-Estate_Q4-2025_Investment_Russia.pdf
NF group	11,00%	12,00%	11,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-2025
Cushman & Wakefield	11,50%	12,50%	12,00%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Статриелт	8,00%	16,00%	12,00%	https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4041-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda
АФОС	9,00%	14,00%	11,50%	https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026
Среднее значение	**10,10%**	**13,40%**	**11,80%**	

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 таблицах 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:

754 274 000 (Семьсот пятьдесят четыре миллиона двести семьдесят четыре тысячи) руб.

Таблица 8.9. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	3 219,10
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	3 219,10
3	площадь помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	3 219,10
4	площадь вакантных помещений	кв. м	0,00
5	Величина арендной ставки за 1 кв. м по действующим договорам аренды (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./кв. м/год без НДС	37 091,36
6	**ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)**	**руб./год без НДС**	**119 400 791**
7	ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	119 400 791
8	ПВД от вакантных помещений	руб./год без НДС	0
9	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	0
10	**ДВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)**	**руб./год без НДС**	**119 400 791**
11	ДВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	119 400 791

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
12	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	754 274 000
13	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(14 068 115)
14	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	—
15	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(4 948 002)
16	Расходы на страхование (от рыночной стоимости)	руб./год	(1 460 274)
17	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(9 670 590)
18	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(249 463)
19	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	—
20	**Итого операционные расходы**	**руб./год без НДС**	**(30 396 444)**
21	**Чистый операционный доход от объекта оценки**	**руб./год без НДС**	**89 004 347**
22	Коэффициент капитализации	%	11,80%
23	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	754 274 000
24	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. с НДС**	**920 214 000**

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 земельных участков 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	626 020 000	0,5	313 010 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	754 274 000	0,5	377 137 000
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, в том числе				**690 147 000**
3	Стоимость права аренды земельного участка	10 730 000	1,0	10 730 000
4	Стоимость нежилых помещений			679 417 000

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):

690 147 000 (Шестьсот девяносто миллионов сто сорок семь тысяч) руб.

Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости оцениваемых помещений производилось с учетом доли соответствующего помещения в общей площади объекта оценки. Результаты приведены в таблице ниже.

Таблица 9.3. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
1	Нежилое помещение общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 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, 27, 28. (КН: 77:04:0001005:8771)	813,30	171 654 000
2	Нежилое помещение общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 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, 27. (КН: 77:04:0001005:8772)	818,20	172 688 000
3	Нежилое помещение общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 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, 27, 28, 29, 30. (КН: 77:04:0001005:8773)	810,20	170 999 000
4	Нежилое помещение общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 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, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42. (КН: 77:04:0001005:8774)	777,40	164 076 000
5	Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733	1 733,00	10 730 000
Итого:		**3 219,10**	**690 147 000**

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 (реквизиты представлены в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.2);
- копии договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М- 04–032423 от 18.01.2007 г. и дополнительного соглашения №М-04-032423 от 09.10.2020 г. к нему;
- копии технической документации на оцениваемые помещения с экспликациями и поэтажными планами;
- уведомление № 33-6-823331/24-(0)-1 от 20.12.2024 г.
- уведомление об индексации исх.№765/11 от 18.12.2025 г.;
- справку о балансовой (первоначальной) стоимости объектов недвижимого имущества, б/н от 25.03.2026 г.;
- информационное письмо б/н от 25.03.2026 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.nikoliers.ru;
- www.kf.expert;
- www.ru.wikipedia.org;
- www.avito.ru;
- www.cian.ru;
- www.msk.kupiprodai.ru;
- и пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

АО УК "РВМ Капитал"

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**

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва, Россия «01» декабря 2025 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50021/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50021/25** (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, 119017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЫЖЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001
ОГРН: 1137746344933

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 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 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, 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 декабря 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.

ДОВЕРЕННОСТЬ №2/26

Двенадцатое января две тысячи двадцать шестого года

город Москва

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 31.12.2026 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
info@neoconsult.ru
+7 (495) 739-39-77
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.Москва, Россия «08» декабря 2025 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 08305/776/50027/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50027/25** (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 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 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 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

№ 342 от 19.01.2026

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		

Данные сведения предоставлены по состоянию на «19» января 2026.

Дата составления выписки «19» января 2026.

Генеральный директор СМАО С. В. Суслова

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"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки[143].

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке[144].

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[145].

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

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

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

[145] 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[146].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[147].

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[148].

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[149].

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[150], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[151].

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

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

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

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

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

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

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[152].

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[153].

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[154].

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[155].

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[156].

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.[157] Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.[158]

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[159].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[160].

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

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

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

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

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

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

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

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

[160] 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[161].

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[162].

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[163].

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[164].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[165].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[166]

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.

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

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

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

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

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

[166] 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)[167].

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[168].

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[169].

Основные средства[170] 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[171].

Балансовая стоимость[172] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[173] — 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.

[167] IFRS 1, п. 3.

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

[169] IAS 38, п. 8.

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

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

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

[173] 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[174].

Инвестиционное имущество[175] – 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;
- 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[176].

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[177].

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[178].

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[179].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[180]

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

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

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

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

[177] IAS 1, п. 7.

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

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

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

отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[181]

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.[182]

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[183].

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 актив184.

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.

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

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

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

[184] 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[185].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[186].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[187]:

- 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[188]:

- 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.

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

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

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

[188] 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[189]:

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

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[190]:

- 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;

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

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

- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[191].

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[192].

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[193].

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

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

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

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[194] 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"[195].

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)[196].

[194] Фонд МСФО.

[195] Фонд МСФО.

[196] IFRS 13, п. 2.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[197].

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[198].

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[199].

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[200].

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[201].

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[202].

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;

[197] IFRS 13, п. 3.

[198] IFRS 13, п. 11.

[199] IFRS 13, п. 15.

[200] IFRS 13, п. 16.

[201] IFRS 13, п. 27.

[202] IFRS 13, п. 32.

- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[203]

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[204].

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

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

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

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

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

Этапы проведения оценки

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

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

[203] IFRS 13, п. 38.

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

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

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[205].

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[206].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[207]:

- 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;

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

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

[207] 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:

$$С_{зп} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ + С_{зем.уч.},$$

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.)[208]);

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

[208] 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[209]:

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[210].

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[211].

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[212].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[213]:

- 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[214].

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

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

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

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

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

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

[214] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = С_{ср.ед.} \times V,$$

где:

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

$С_{ср.ед.}$ — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы **(V)** определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения **($С_{ср.ед.}$)** определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;

- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.

В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость215 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;

[215] 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.[216]

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[217].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[218]:

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

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

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

[218] 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[219].

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.

[219] 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"[220]. "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"[221].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[222].

[220] 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.

[221] Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

[222] 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[223]:

- 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									

[223] 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[224]:

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.

[224] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

$И_{физ.}$ — физический износ;

$И_{функ.устар.}$ — функциональное устаревание;

$И_{экон.устар.}$ — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[225]:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.
- Методы определения физического износа[226]:
- 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.

[225] 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

[226] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\textbf{И}_{\textbf{физ.}} = \textbf{ХВ} * \textbf{СПС} * 100\%,$$

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[227].

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[228].

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.

[227] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

[228] 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, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 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[229]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

[229] 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[230]:

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[231].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[232]:

- 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[233].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[234]:

- 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[235]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

[230] 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.

[231] 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.

[232] 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.

[233] 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.

[234] 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.

[235] 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**[236] определения стоимости земли.

[236] "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[237].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности[238]:

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[239]:

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;

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

[238] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

[239] 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[240]:

- 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[241].

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.

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

[241] 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[242].

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.

[242] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} + П_{ст.},$$

где:

$С_{ед.\ ср.}$ — стоимость объекта-аналога;

$С_{ед.\ ср.\ до}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{ст.}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[243].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[244]:

- 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)[245].

Основные этапы доходного подхода[246]:

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.

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

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

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

[246] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

При выборе прогнозного периода учитываются[247]:

- 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[248]:

- 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[249].

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности[250]:

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)[251].

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;

[247] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

[248] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

[249] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

[250] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

[251] 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[252].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[253]:

- 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;

[252] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

[253] 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[254]:

- 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[255]. 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.

[254] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[255] 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[256]:

- 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[257].

Операционные расходы делятся[258]:

- 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).

[256] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

[257] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

[258] 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"[259]. 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;

[259] 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[260]

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;
- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся

[260] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

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 находится в диапазоне 0,03–0,25% от страховой стоимости. В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению, что составляет 0,19% от справедливой стоимости объекта.

Таблица 11.4. Расчет затрат на страхование

Компания	Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
Росгосстрах	https://www.rgs.ru/for-companies/imushchestvo/strakhovanie-imushchestva-predpriyatiy?ysclid=misjpz3w8k585759549	0,03%	0,06%	0,045%
СК "ПАРИ"	https://skpari.ru/private-client/uploads/documents/63aed77abc53e541644332.pdf			0,228%
Столичный полис	https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/?ysclid=misjl56qqh41787590#3	0,02%	0,50%	0,260%
Гута	https://www.gutains.ru/juridical/property/imuschestvo_yuridicheskih_lits_i_individualnyih_predprinimateley/	0,03%	0,20%	0,115%
Ресо	https://reso.ru/export/sites/reso/about/rules/corporate/imushestva-jurlic-16-12-2024-bt-02-2025.pdf			0,320%
Среднее значение		**0,03%**	**0,25%**	**0,19%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

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[261].

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"[262].

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%

[261] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[262] 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
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
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[263].

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[264] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;

[263] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[264] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- 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[265], 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;

[265] "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 кумулятивного построения.
- Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$К = (ДВД-ОР)/Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (Of).

$$К = On + Of$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода On отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка On (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$On = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа)[266]:

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.

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											

[266] http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем 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,	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

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
	пользующимися наиболее высоким спросом	

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[267]:

- 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.

[267] 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.

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[268]:

- 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.

[268] 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[269].

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.".[270].

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[271].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[272].

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[273].

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

[269] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

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

[271] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

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

[273] 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[274]:

- 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.

[274] 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.

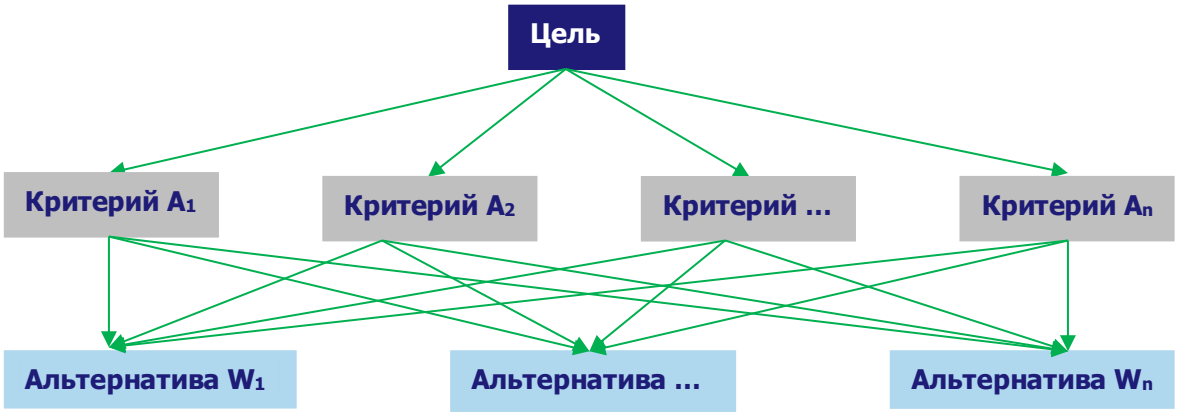
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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;

3 — умеренное превосходство одного над другим;

5 — существенное превосходство;

7 — значительное превосходство;

9 — очень сильное превосходство;

2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = Ь, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/Ь.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 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.

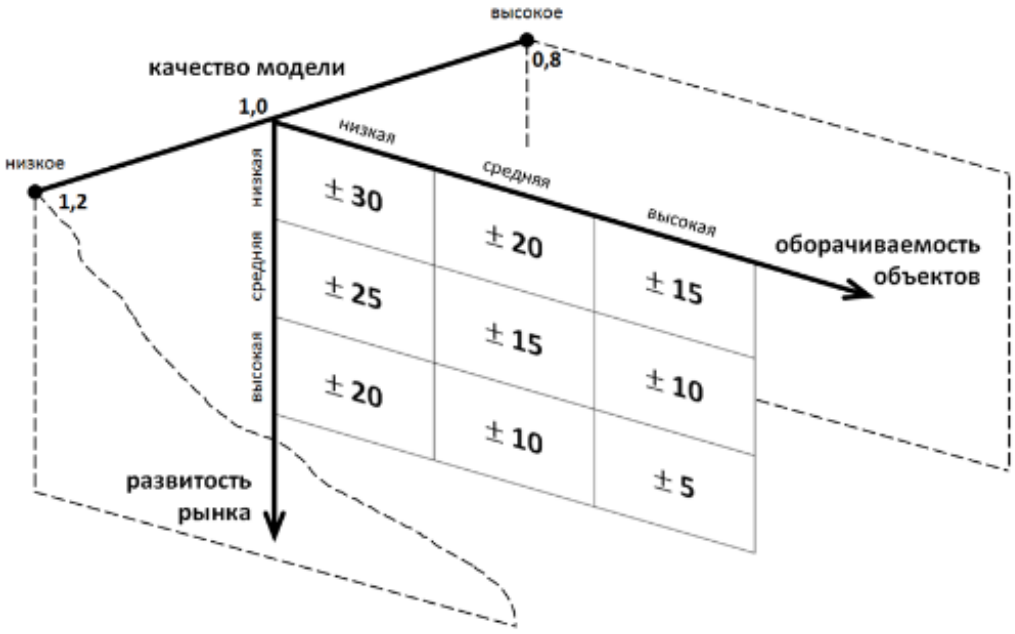
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"[275] и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[276]



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.

[275] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[276] 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 оценке 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 «06» августа 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: Помещение, назначение: Нежилое, общая площадь: 3 219,1 кв. м.; номера на поэтажном плане: Этаж 6, помещение XXI - комнаты с 1 по 28; Этаж 7, помещение XXII – комнаты с 1 по 27; Этаж 8, помещение XXIII – комнаты с 1 по 30; Этаж 9, помещение XXIV – комнаты с 1 по 42, расположенное по адресу: 111024, г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый номер: 77:04:0001005:5456.

«Земельный участок» означает земельный участок площадью 1733 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корпус 2, с кадастровым номером 77:04:0001005:77 в границах которого расположено Здание в состав которого входит Недвижимое имущество.

«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 на основании: Договора купли-продажи от 15.05.2014 №32/ЖДИ; Дополнительного соглашения от 10.06.2014 №1 к Договору купли-продажи №32/ЖДИ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 августа 2014 года сделана запись регистрации №77-77-04/015/2014-764.

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 следующие обременения Недвижимого имущества в виде аренды (Далее – Договор аренды):

— вид: Аренда;
— дата государственной регистрации: 21.09.2012;
— номер государственной регистрации: 77-77-04/100/2012-763;
— срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с момента государственной регистрации сроком на 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 24.07.2012 №7144, дата регистрации 21.09.2012, №77-77-04/100/2012-763; Дополнительное соглашение №1 от 03.09.2012 года к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144; Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144 от 21.03.2017 №6;

2.7. Покупатель ознакомился с Договором аренды Недвижимого имущества и у него отсутствуют какие-либо претензии к Продавцу по указанному договору. Стороны договорились, что все права и обязанности Продавца (как арендодателя) по Договору 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 арендатором по Договору 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 размере 432 000 000,00 (четыреста тридцать два миллиона) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 72 000 000,00 (семьдесят два миллиона) рублей 00 копеек по ставке, действующей на дату заключения Договора.

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:

- 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 рабочих 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 Договора аренды Недвижимого имущества, указанного 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 Договора 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 77:04:0001005:1018, общей площадью 19 677,1 кв.м., расположенном по адресу: Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2.

5.6.15. Здание расположено на Земельном участке.

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 заключен Договор аренды Недвижимого имущества, по которому 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, Договор аренды Недвижимого имущества оформлен в надлежащем порядке, заключен надлежащим образом уполномоченными лицами, и не существует никаких оснований для признания его ничтожными, оспоримым или для его прекращения до истечения срока действия;

(iii) Насколько известно Продавцу, отсутствуют нарушения, приводящие или которые могут привести к досрочному прекращению действия Договора аренды Недвижимого имущества;

(iv) Насколько известно Продавцу, не существует не устраненных нарушений или случаев несоблюдения каких-либо предусмотренных Договором аренды Недвижимого имущества односторонних обязательств, условий либо соглашений, и его 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 № 01-Э/О-Т/15 от 01 марта 2015 года, заключенного с Акционерным обществом «Корпорация ТЭН» (ОГРН 1027739004358);

(ii)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.

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 штрафов, пеней, неустоек, иных финансовых санкций, наложенных на Покупателя, а также исполнение требований о возмещении Покупателем ущерба по Договору производятся за счет собственных средств Закрытого акционерного общества Управляющей компании «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 каких-либо значительных убытков, не иных 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 и приложений к нему 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, 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

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

14. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Покупатель
Закрытое акционерное общество
Управляющая компания «РВМ Капитал»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный»

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

От имени **ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»**

Блинов Феликс Львович

Продавец:
Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»

ИНН 7714227835 КПП 770101001
ОГРН 1027700574296
105066 г. Москва ул. Новая Басманная, д. 29, стр.2

р/с Счет 40702810700000001824 в АО «Банк Финсервис», к/с № 30101810545250000079 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525079

От имени **ЗАО «ОЛМИНЕЯ»**

Королев Гавриил Константинович

Приложение №1
к Договору купли-продажи недвижимого
имущества от 06.08.2019 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 06.08.2019 года (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 06.08.2019 года

АКТ ОСМОТРА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Описание Здания, в котором расположены встроенные передаваемые нежилые помещения, по адресу: г. Москва, ДЦ «Авиа Плаза», ул. Авиамоторная, д. 10 к. 2

Характеристика	Описание
Наименование	Нежилое здание (ДЦ «Авиа Плаза»)
Класс	B+
Назначение	нежилое
Этажность	17
Общая площадь, кв. м	40 000
Текущее использование	офисное
Высота потолков, м	3,5 - 4
Год постройки	2006
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
подземный паркинг	пол - специальное синтетическое покрытие; потолок – окраска ВДА краской; стены - шлифовка, штукатурка.
полы	фальш-пол, ж/б стяжка, керамическая плитка, ковролин, ламинат и пр.

19

проемы	оконные - алюминиевые с однокамерными стеклопакетами; дверные – заводского изготовления
отделочные работы (фасад)	наружная отделка – облицовка стеновыми панелями, вентилируемый фасад; остекление - витражная алюминиевая система, цоколь и крыльцо - гранит
санитарные и электротехнические работы	центральное отопление – от ТЭЦ, водопровод – от городской сети, канализация - от городской сети, горячее водоснабжение - от городской сети, вентиляция приточно-вытяжная, радио, телефон АТС, пассажирские лифты

Здание собой представляет единую архитектурную композицию из трех корпусов, объединенных подземным паркингом.

Описание передаваемых помещений по адресу: г. Москва, ДЦ «Авиа Плаза», ул. Авиамоторная, д.10 к2

Характеристика	Описание
Кадастровый (условный) номер	офисы - 77:04:0001005:5456
Назначение помещений	нежилое помещение для административных нужд (офис)
Этаж расположения	этаж 6, помещение XXI – комнаты с 1 по 28; этаж 7, помещение XXII – комнаты с 1 по 27; этаж 8, помещение XXIII – комнаты с 1 по 30; этаж 9, помещения XXIV – комнаты с 1 по 42.
Общая площадь помещений, кв.м.	3 219,1
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.
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/помещений (наружные и внутренние инженерные системы)	- вертикальный транспорт (лифтовое оборудование); - системы электроснабжения, освещение и силовое оборудование; - центральная система водоснабжения, противопожарный водопровод; - водоотведение, канализация;

21

	- 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.

От имени ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»

Блинов Феликс Львович

От имени ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

Королев Гавриил Константинович

Приложение №3
к Договору купли-продажи недвижимого
имущества от 06.08.2019 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 06.08.2019 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»

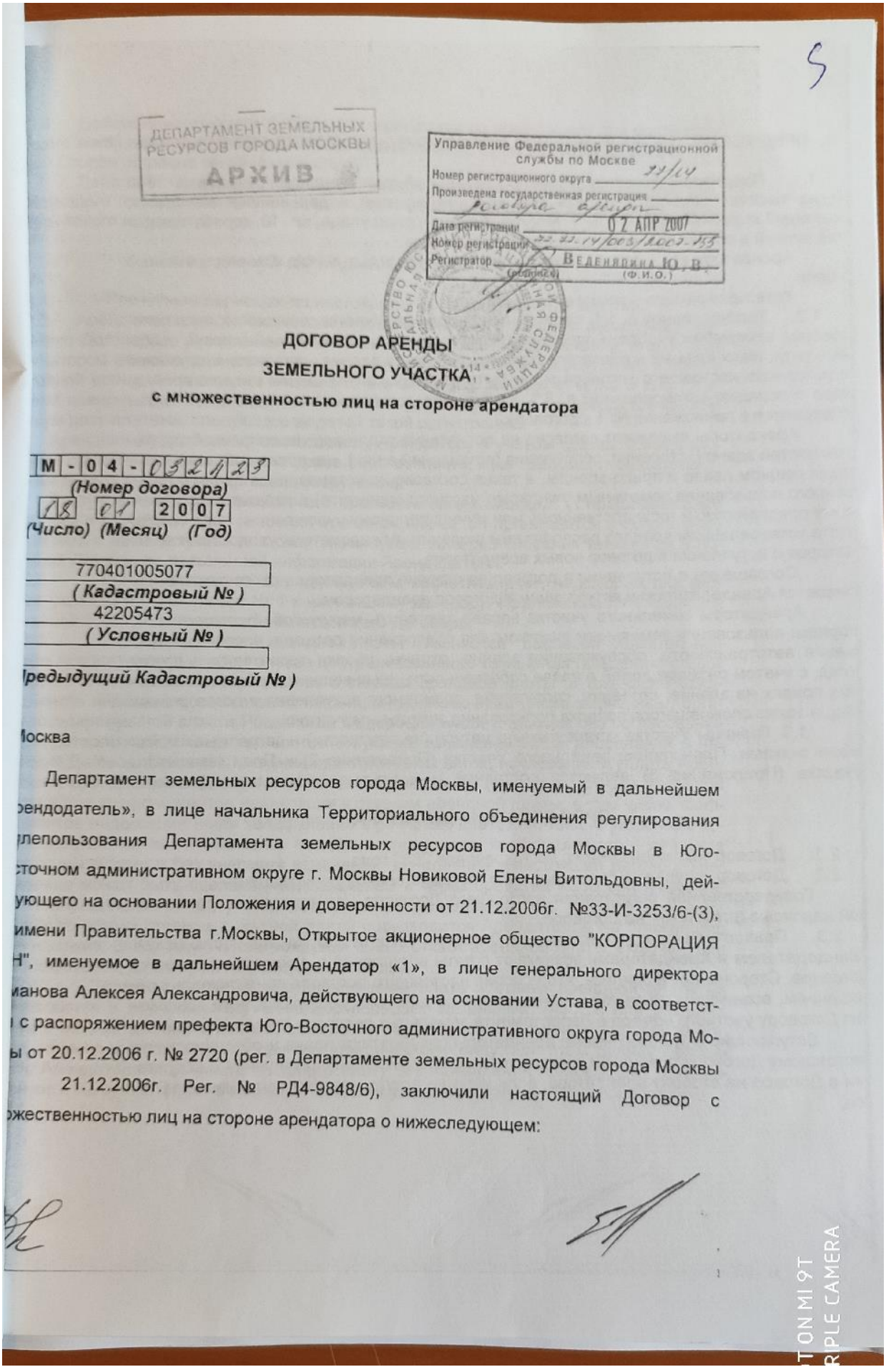
Блинов Феликс Львович

От имени ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

Королев Гавриил Константинович

23

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
23 (Двадцать три) листа.
Ф.Л. Блинов
Г.К. Королев



5

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
АРХИВ

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного округа 77/14
Произведена государственная регистрация аренда
Дата регистрации 02 АПР 2007
Номер регистрации 77-77-14/003/2007-153
Регистратор (подпись) Веденяпина Ю. В. (Ф.И.О.)

ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора

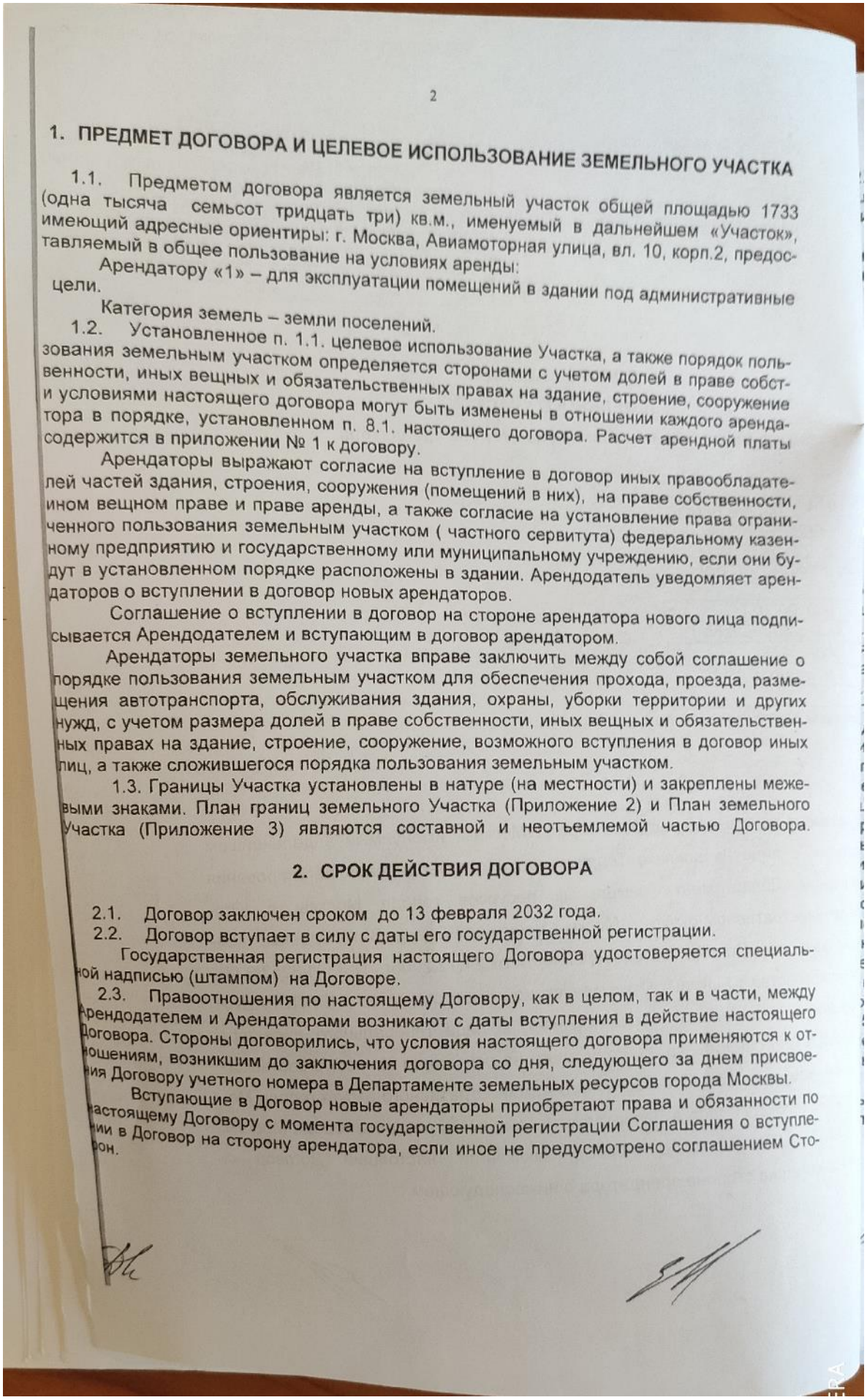
М-04-052123
(Номер договора)
18 01 2007
(Число) (Месяц) (Год)

770401005077
(Кадастровый №)
42205473
(Условный №)

Предыдущий Кадастровый №)

Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем рендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования лепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Юго-точном административном округе г. Москвы Новиковой Елены Витольдовны, дей-ующего на основании Положения и доверенности от 21.12.2006г. №33-И-3253/6-(3), имени Правительства г.Москвы, Открытое акционерное общество "КОРПОРАЦИЯ Н", именуемое в дальнейшем Арендатор «1», в лице генерального директора ианова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, в соответст-с распоряжением префекта Юго-Восточного административного округа города Мо-ы от 20.12.2006 г. № 2720 (рег. в Департаменте земельных ресурсов города Москвы 21.12.2006г. Рег. № РД4-9848/6), заключили настоящий Договор с жественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:



2

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом договора является земельный участок общей площадью 1733 (одна тысяча семьсот тридцать три) кв.м., именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Авиамоторная улица, вл. 10, корп.2, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

Арендатору «1» – для эксплуатации помещений в здании под административные цели.

Категория земель – земли поселений.

1.2. Установленное п. 1.1. целевое использование Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение и условиями настоящего договора могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1. настоящего договора. Расчет арендной платы содержится в приложении № 1 к договору.

Арендаторы выражают согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в них), на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет арендаторов о вступлении в договор новых арендаторов.

Соглашение о вступлении в договор на стороне арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в договор арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками. План границ земельного Участка (Приложение 2) и План земельного Участка (Приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 13 февраля 2032 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

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. Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до заключения договора со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

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.

6

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, ендующего государственное имущество, в момент прекращения действия договора енды такого имущества.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем регистрации ящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится ндатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера годной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала. вый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на блишую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

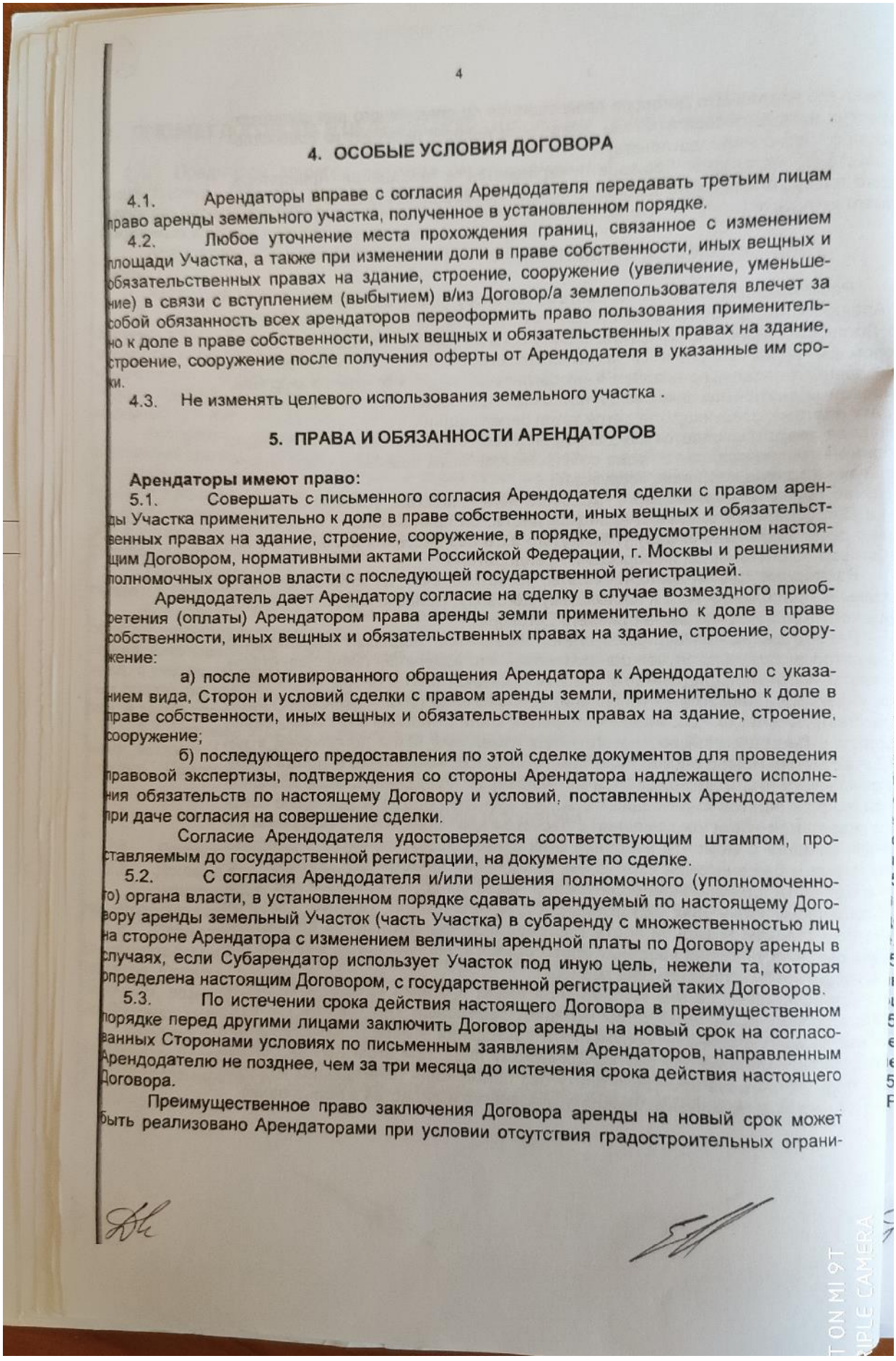
Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целевого использования и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего ий, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению ронами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в ящий Договор по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она внося, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является тавной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется подлежит обязательной ате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок ндной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации/множителей инфляции) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования рендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в ящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов, исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов индексации к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов в действие овыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный атеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую у платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при обходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не меняются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или располонные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или ое возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.



4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендаторы вправе с согласия Арендодателя передавать третьим лицам право аренды земельного участка, полученное в установленном порядке.

4.2. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а землепользователя 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.

4.3. Не изменять целевого использования земельного участка .

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает Арендатору согласие на сделку в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, Сторон и условий сделки с правом аренды земли, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение;

б) последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки.

Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором, с государственной регистрацией таких Договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленным Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендаторами при условии отсутствия градостроительных ограни-

ений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений м законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение убытков аключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате воей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются в оответствии с законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы.

Арендаторы обязаны:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предос- авления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендода- елю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные доку- енты об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов госу- арственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на частоk. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия ксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, роездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке ородскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ беспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на частке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участ- ом, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополни- ельные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или Соглашений к нему Арендато- ы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением сех условий по регистрации, в Главное управление федеральной регистрационной лужбы по г. Москве в течение 3-х дней.

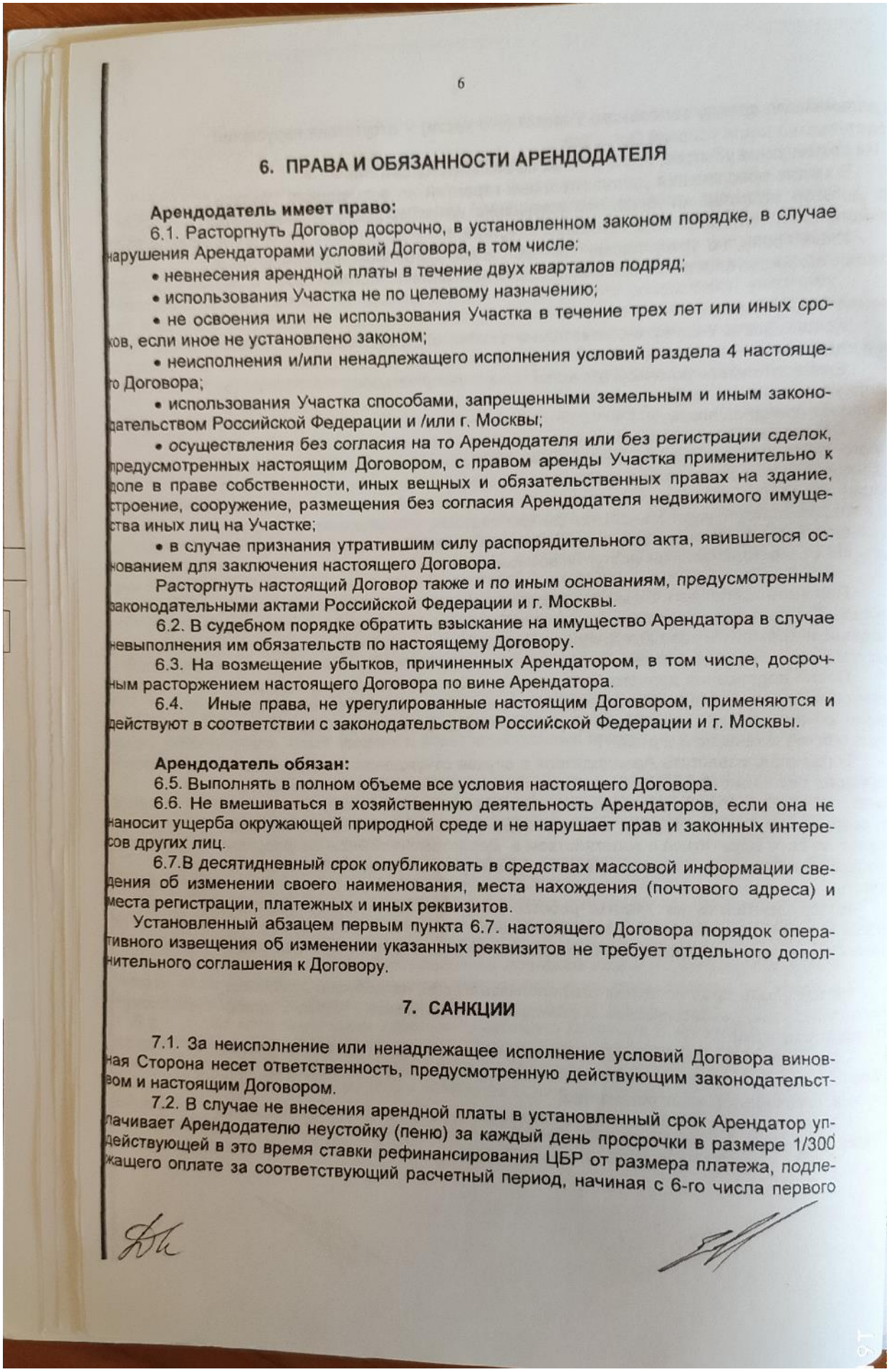
5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих рендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или до- ей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, троение, сооружение на эти объекты, в течение десяти дней с момента регистрации делки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов орода Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Уча- ток (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих омпетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, при- одоохранных и других), для проведения которых требуется соответствующее реше- ие.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, риводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и приле- ающей к нему территории.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении воего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юри- ического лица, платежных и иных реквизитов.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными акта- и Российской Федерации и г. Москвы.



6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- не освоения или не использования Участка в течение трех лет или иных сроков, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания утратившим силу распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7.В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 действующей в это время ставки рефинансирования ЦБР от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого

несяца квартала после произведенной государственной регистрации договора по день платы включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды с учетом оли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, троение, сооружение в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве лада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды, а также в лучае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное поль- вание (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного уча- ка не по целевому назначению, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку трраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года з учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора язательств, указанных в четвертом разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и ка- ющихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю не- тойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текуще- года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при дейст- и обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством ссийской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны оронами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законода- льством Российской Федерации либо Договором.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арен- дателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по До- зору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору енды или к Соглашению о вступлении в договор между Арендодателем и заинтере- ванным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не явля- ся основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендато- в.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к вобождению Участка (кроме законно построенных зданий, строений и/или сооруже- й, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в по- едний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законо- тельными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производится по акту сдачи-приемки по требованию ендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после ис- чения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, на- оящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том сле с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон впра- в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три ісяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором астка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний нь срока Договора.

MI 9T CAMERA

9

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим ıконодательством и с соблюдением уведомительного порядка, за исключением слу- ıя взыскания задолженности по арендной плате и пени.

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со ıя направления уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор реша- ся в судебном порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

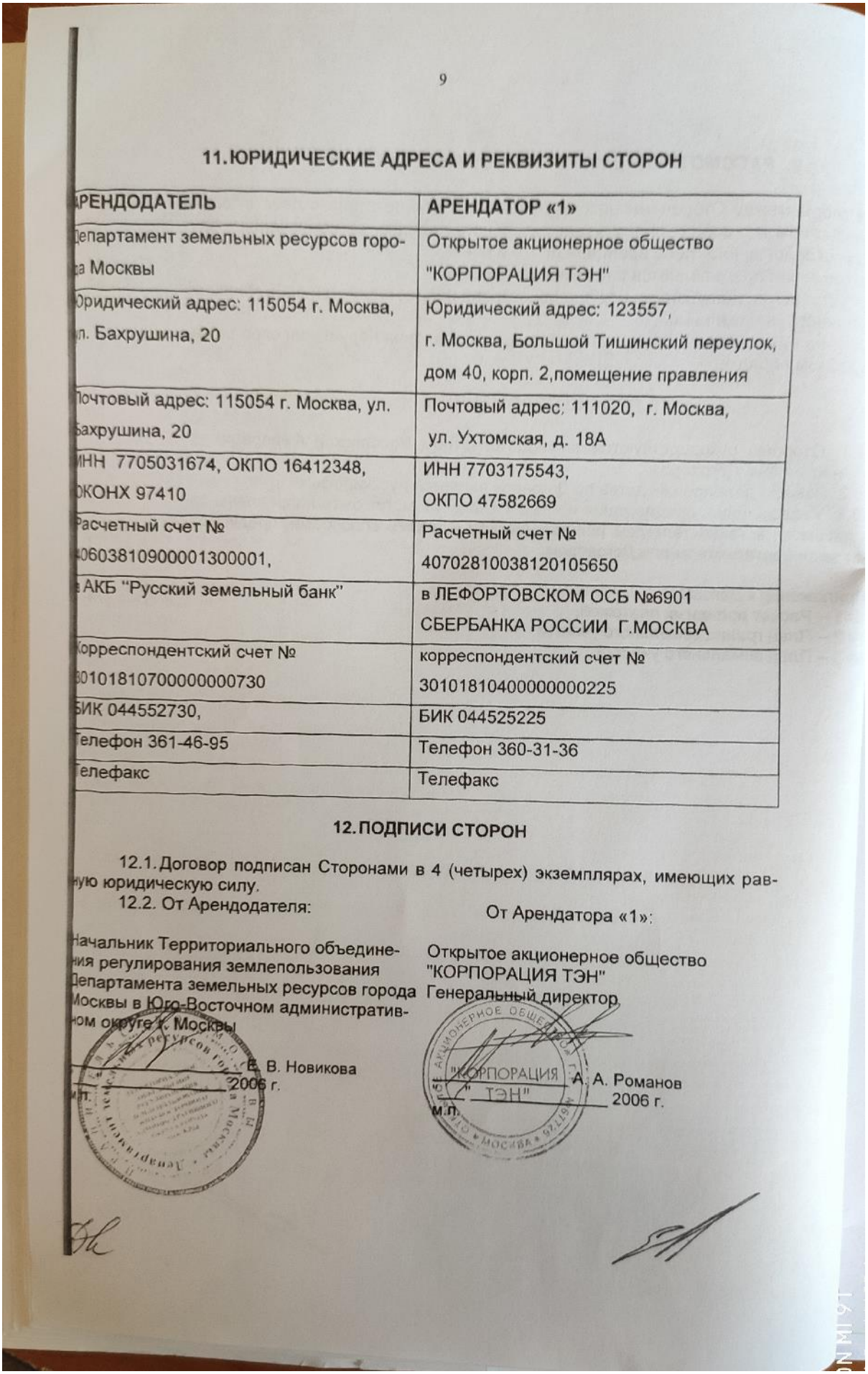
10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. ɔсквы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены за- ɜным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмот- нными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:
№ 1 – Расчет арендных платежей.
№ 2 – План границ земельного участка.
№ 3 – План земельного участка.

OT ON MI 9T
TRIPLE CAMERA



9

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР «1»
Департамент земельных ресурсов горо-да Москвы	Открытое акционерное общество "КОРПОРАЦИЯ ТЭН"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 123557, г. Москва, Большой Тишинский переулок, дом 40, корп. 2,помещение правления
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 111020, г. Москва, ул. Ухтомская, д. 18А
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7703175543, ОКПО 47582669
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810038120105650
в АКБ "Русский земельный банк"	в ЛЕФОРТОВСКОМ ОСБ №6901 СБЕРБАНКА РОССИИ Г.МОСКВА
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044552730,	БИК 044525225
Телефон 361-46-95	Телефон 360-31-36
Телефакс	Телефакс

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

12.2. От Арендодателя:

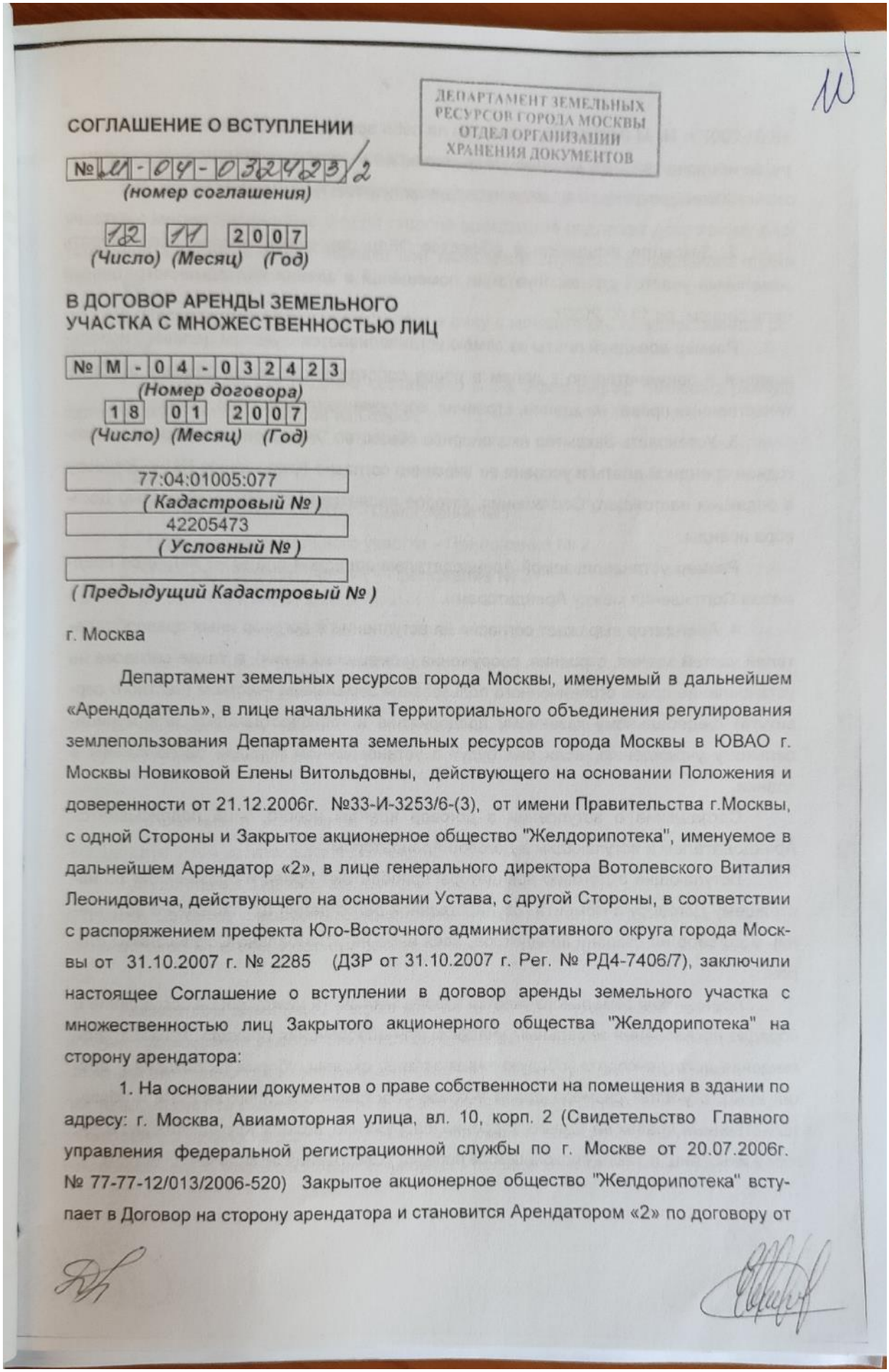
Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Юго-Восточном административном округе г. Москвы

_____ Е. В. Новикова
_____ 2006 г.
м.п.

От Арендатора «1»:

Открытое акционерное общество "КОРПОРАЦИЯ ТЭН"
Генеральный директор

_____ А. А. Романов
_____ 2006 г.
м.п.



ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
ОТДЕЛ ОРГАНИЗАЦИИ ХРАНЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ

СОГЛАШЕНИЕ О ВСТУПЛЕНИИ

№ М-04-032423/2
(номер соглашения)

12 11 2007
(Число) (Месяц) (Год)

В ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ

№ М-04-032423
(Номер договора)

18 01 2007
(Число) (Месяц) (Год)

77:04:01005:077
(Кадастровый №)

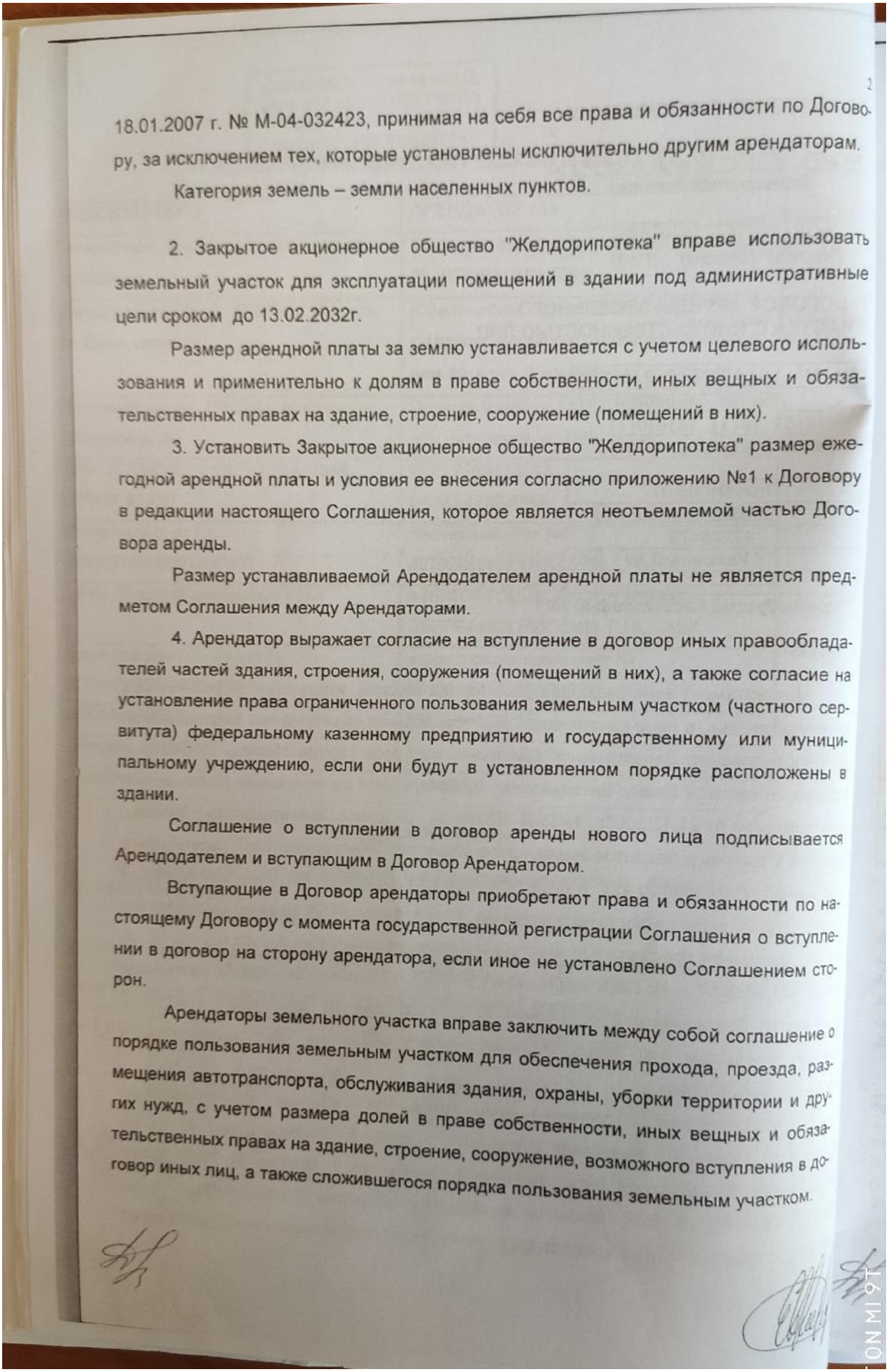
42205473
(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в ЮВАО г. Москвы Новиковой Елены Витольдовны, действующего на основании Положения и доверенности от 21.12.2006г. №33-И-3253/6-(3), от имени Правительства г.Москвы, с одной Стороны и Закрытое акционерное общество "Желдорипотека", именуемое в дальнейшем Арендатор «2», в лице генерального директора Вотолевского Виталия Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Юго-Восточного административного округа города Москвы от 31.10.2007 г. № 2285 (ДЗР от 31.10.2007 г. Рег. № РД4-7406/7), заключили настоящее Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц Закрытого акционерного общества "Желдорипотека" на сторону арендатора:

1. На основании документов о праве собственности на помещения в здании по адресу: г. Москва, Авиамоторная улица, вл. 10, корп. 2 (Свидетельство Главного управления федеральной регистрационной службы по г. Москве от 20.07.2006г. № 77-77-12/013/2006-520) Закрытое акционерное общество "Желдорипотека" вступает в Договор на сторону арендатора и становится Арендатором «2» по договору от



18.01.2007 г. № М-04-032423, принимая на себя все права и обязанности по Договору, за исключением тех, которые установлены исключительно другим арендаторам.

Категория земель – земли населенных пунктов.

2. Закрытое акционерное общество "Желдорипотека" вправе использовать земельный участок для эксплуатации помещений в здании под административные цели сроком до 13.02.2032г.

Размер арендной платы за землю устанавливается с учетом целевого использования и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение (помещений в них).

3. Установить Закрытое акционерное общество "Желдорипотека" размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению №1 к Договору в редакции настоящего Соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора аренды.

Размер устанавливаемой Арендодателем арендной платы не является предметом Соглашения между Арендаторами.

4. Арендатор выражает согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в них), а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании.

Соглашение о вступлении в договор аренды нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

Вступающие в Договор арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в договор на сторону арендатора, если иное не установлено Соглашением сторон.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

5. Арендатору «2»:

5.1. Не изменять целевого использования земельного участка.

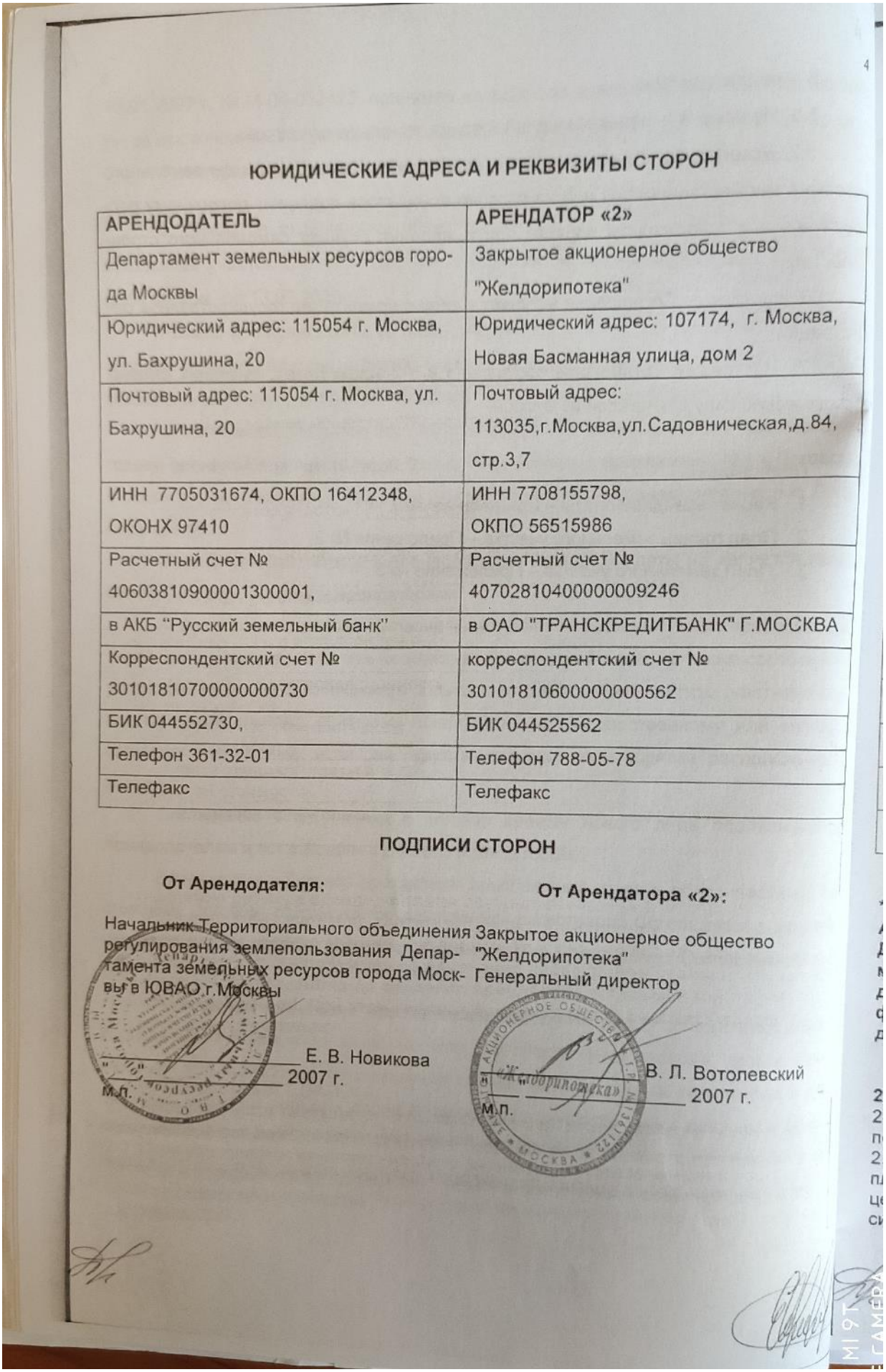
5.2. Установить что соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора подлежит досрочному расторжению в установленном порядке при выявлении случаев самовольного строительства.

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7. Настоящее Соглашение составлено в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

Приложения:

1. Расчет арендной платы – Приложение №1
2. План границ земельного участка – Приложение № 2
3. План земельного участка – Приложение № 3



4

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР «2»
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Закрытое акционерное общество "Желдорипотека"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 107174, г. Москва, Новая Басманная улица, дом 2
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 113035,г.Москва,ул.Садовническая,д.84, стр.3,7
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7708155798, ОКПО 56515986
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810400000009246
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОАО "ТРАНСКРЕДИТБАНК" Г.МОСКВА
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810600000000562
БИК 044552730,	БИК 044525562
Телефон 361-32-01	Телефон 788-05-78
Телефакс	Телефакс

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в ЮВАО г.Москвы

_____ Е. В. Новикова
"___" _____ 2007 г.
м.п.

От Арендатора «2»:

Закрытое акционерное общество "Желдорипотека"
Генеральный директор

_____ В. Л. Вотолевский
"___" _____ 2007 г.
м.п.

Приложение № 1
к соглашению о вступлении в
договор аренды
№ М-04-032423
от 18.01.2007
№ М-04- 032423/2
от "12" ноября 2007 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-04- 032423/2

Закрытое акционерное общество "Желдорипотека"

Авиамоторная улица, вл. 10, корп. 2

Кадастровый номер участка 77:04:01005:077

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

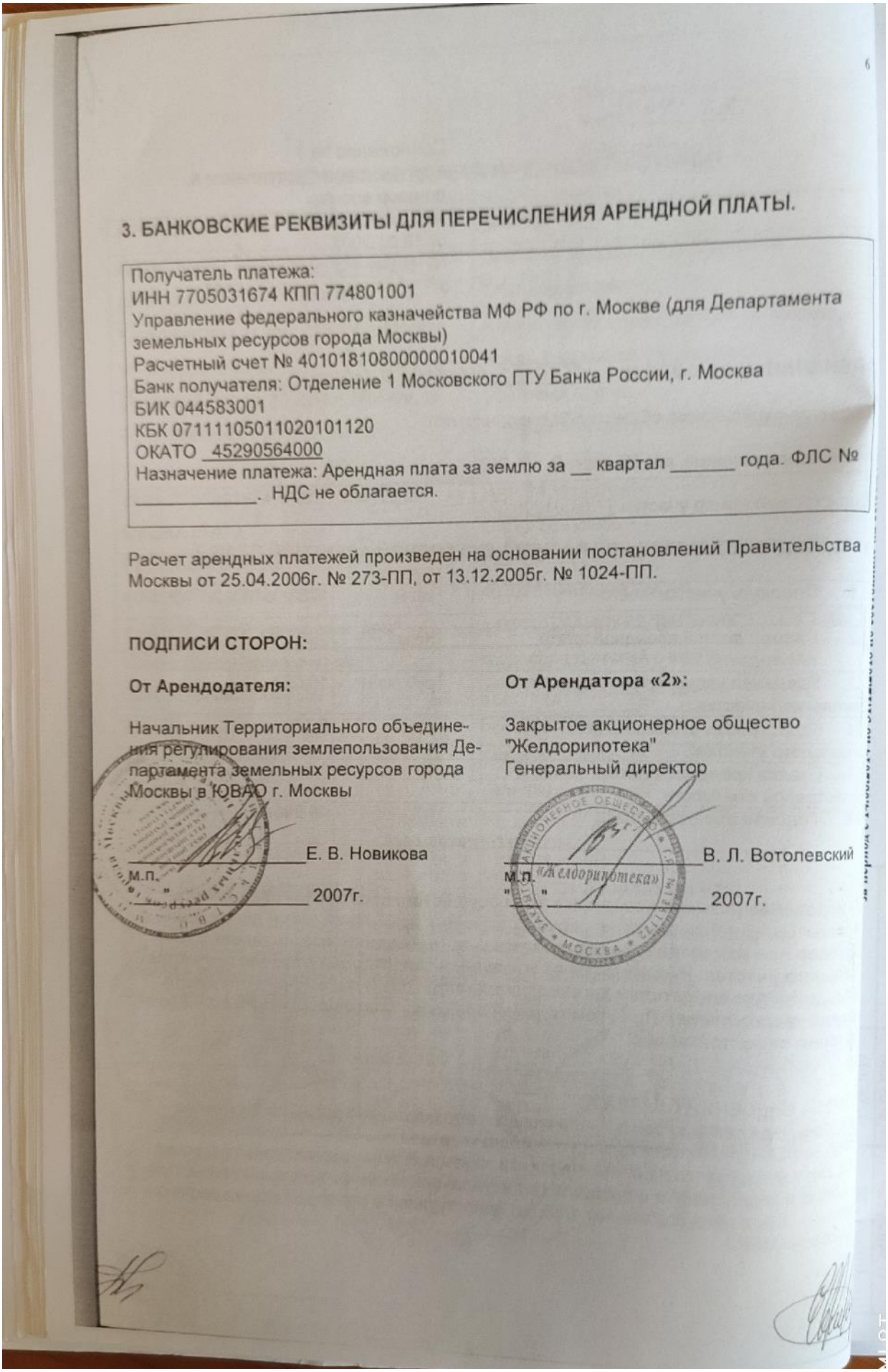
1.1. Площадь участка всего	кв. м	1733
1.2. Размер доли в арендной плате, «Арендатор 2»	Кв.м.	296
1.3. Удельная кадастровая стоимость земельного участка	руб./кв.м.	10 024
1.4. Кадастровая стоимость доли земельного участка*	руб.	8 144
1.5. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.6. Годовая арендная плата*	руб.	**44 506.56**

*** - изменение размера арендной платы осуществляется без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор при изменении градостроительных требований использования земельного участка. Информация об изменении кадастровой стоимости участка доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме (в форме уведомления). При этом годовая арендная плата рассчитывается Арендатором самостоятельно.**

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца отчетного квартала.

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



6

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 774801001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001
КБК 07111105011020101120
ОКАТО 45290564000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года. ФЛС № _____. НДС не облагается.

Расчет арендных платежей произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП, от 13.12.2005г. № 1024-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в ЮВАО г. Москвы

_____Е. В. Новикова
м.п.
"__" _____ 2007г.

От Арендатора «2»:

Закрытое акционерное общество "Желдорипотека"
Генеральный директор

_____В. Л. Вотолевский
м.п.
"__" _____ 2007г.

за период с 14.08.2014 по 31.12.2018 по состоянию на 18.11.2019

Арендатор (ИНН): ЗАО "ОЛИМПИЯ"

Адрес объекта: Авиамоторная улица, вл. 10, корп. 2

Кадастровый номер: 77:04:0001005:77

Площадь земельного участка/доля, кв.м: 1733/296

Ставка арендной платы

Сумма	Валюта	Дата начала	Дата подписания
326 720,55	Рубль	14.08.2014	01.01.2014
335 453,19	Рубль	01.01.2015	01.01.2015
159 852,81	Рубль	01.01.2016	24.08.2016
292 132,29	Рубль	01.01.2017	01.01.2017
180 799,98	Рубль	01.01.2017	13.03.2018
241 789,66	Рубль	01.01.2019	01.01.2019

Ставка пени (в день)

Ставка	Дата начала	Дата подписания
(1/300) * 8.25%	14.08.2014	12.11.2007
(1/300) * 11%	01.01.2016	
(1/300) * 10.5%	14.06.2016	
(1/300) * 10%	19.09.2016	
(1/300) * 9.75%	27.03.2017	
(1/300) * 9.25%	02.05.2017	
(1/300) * 9%	19.06.2017	
(1/300) * 8.5%	18.09.2017	
(1/300) * 8.25%	30.10.2017	
(1/300) * 7.75%	18.12.2017	
(1/300) * 7.5%	12.02.2018	
(1/300) * 7.25%	26.03.2018	
(1/300) * 7.5%	17.09.2018	
(1/300) * 7.75%	17.12.2018	

18.11.19 17:01:27 Договор № М-04-032423 от 12.11.2007 (расчет с 14.08.2014 по 31.12.2018) Стр. 1 из 7 Распечатал: Парагулгов Хож-Ахмет Русланович

15

(1/300) * 7.5%	17.06.2019	
(1/300) * 7.25%	29.07.2019	
(1/300) * 7%	09.09.2019	
(1/300) * 6.5%	28.10.2019	

Срок платежа		
Срок оплаты	Дата начала	Дата подписания
5 день текущего периода	14.08.2014	12.11.2007
31 день последнего месяца квартала	01.01.2019	01.01.2019
5 день текущего периода	01.04.2019	01.01.2019

Недоплата по АП на начало периода **0,00 руб.** Недоплата по пени на начало периода **0,00 руб.**

Период оплаты	Арендная плата (руб.)	Срок оплаты	По расчету от	№ пл. поруч. дата	Дата платежа	Оплаченная арендная плата (руб.)	Начисление пени (руб.)	Оплачено пени (руб.)
3 кв. 2014 г.	АП: 42 615,73	13.08.2014	01.01.2014				562,53	
	Начисление АП за 14.08.2014 - 30.09.2014 (документ-основание от 01.01.2014)							
Недоплата по кварталу:	АП: 42 615,73							
				Расчет Пени: с 14.08.2014 по 30.09.2014 по 8.25% = 42 615,73 * 48 * 8.25 / 100 / 300 = 562,53				
Итого недоплата:	42 615,73						Недоплата пени:	562,53
4 кв. 2014 г.	АП: 81 680,13	06.10.2014	01.01.2014				3 009,92	
	Начисление АП за 01.10.2014 - 31.12.2014 (документ-основание от 01.01.2014)							
Недоплата по кварталу:	АП: 81 680,13							
				Расчет Пени: с 01.10.2014 по 06.10.2014 по 8.25% = 42 615,73 * 6 * 8.25 / 100 / 300 = 70,32				
				Расчет Пени: с 07.10.2014 по 31.12.2014 по 8.25% = 124 295,86 * 86 * 8.25 / 100 / 300 = 2 939,60				
Итого недоплата:	124 295,86						Недоплата пени:	3 572,45
1 кв. 2015 г.	АП: 83 863,30	12.01.2015	01.01.2015				4 875,19	
	Начисление АП за 01.01.2015 - 31.03.2015 (документ-основание от 01.01.2015)							
Недоплата по кварталу:	АП: 83 863,30							

				Расчет Пени: с 01.01.2015 по 12.01.2015 по 8.25% = 124 295,86 * 12 * 8.25 / 100 / 300 = 410,18 Расчет Пени: с 13.01.2015 по 31.03.2015 по 8.25% = 208 159,16 * 78 * 8.25 / 100 / 300 = 4 465,01		
Итого недоплата:	208 159,16			Недоплата пени:		8 447,64	
2 кв. 2015 г.	АП: 83 863,30	06.04.2015	01.01.2015				
Начисление АП за 01.04.2015 - 30.06.2015 (документ-основание от 01.01.2015)						7 169,49	
Недоплата по кварталу:	АП: 83 863,30			Расчет Пени: с 01.04.2015 по 06.04.2015 по 8.25% = 208 159,16 * 6 * 8.25 / 100 / 300 = 343,46 Расчет Пени: с 07.04.2015 по 30.06.2015 по 8.25% = 292 022,46 * 85 * 8.25 / 100 / 300 = 6 826,03			
Итого недоплата:	292 022,46			Недоплата пени:		15 617,13	
3 кв. 2015 г.	АП: 83 863,30	06.07.2015	01.01.2015				
Начисление АП за 01.07.2015 - 30.09.2015 (документ-основание от 01.01.2015)						9 371,54	
Недоплата по кварталу:	АП: 83 863,30			Расчет Пени: с 01.07.2015 по 06.07.2015 по 8.25% = 292 022,46 * 6 * 8.25 / 100 / 300 = 481,84 Расчет Пени: с 07.07.2015 по 30.09.2015 по 8.25% = 375 885,76 * 86 * 8.25 / 100 / 300 = 8 889,70			
Итого недоплата:	375 885,76			Недоплата пени:		24 988,67	
4 кв. 2015 г.	АП: 83 863,29	05.10.2015	01.01.2015				
Начисление АП за 01.10.2015 - 31.12.2015 (документ-основание от 01.01.2015)						11 516,34	
Недоплата по кварталу:	АП: 83 863,29			Расчет Пени: с 01.10.2015 по 05.10.2015 по 8.25% = 375 885,76 * 5 * 8.25 / 100 / 300 = 516,84 Расчет Пени: с 06.10.2015 по 31.12.2015 по 8.25% = 459 749,05 * 87 * 8.25 / 100 / 300 = 10 999,50			
Итого недоплата:	459 749,05			Недоплата пени:		36 505,01	
1 кв. 2016 г.	АП: -43 900,10	11.01.2016	01.01.2016				
Начисление АП за 01.01.2016 - 31.03.2016 (документ-основание от 24.08.2016)						16 512,55	
Недоплата по кварталу:	АП: 83 863,30	11.01.2016	01.01.2015				
Начисление АП за 01.01.2016 - 31.03.2016 (документ-основание от 01.01.2015)							
	АП: 39 963,20						
18.11.19 17:01:27	Договор № М-04-032423 от 12.11.2007			(расчет с 14.08.2014 по 31.12.2018)		Стр. 3 из 7	Расчет выполнил Ким-Ахмет Руслан

				(руб.)			
				Расчет Пени: с 01.01.2016 по 11.01.2016 по 11.00% = 459 749,05 * 11 * 11.00 / 100 / 300 = 1 854,32 Расчет Пени: с 12.01.2016 по 31.03.2016 по 11.00% = 499 712,25 * 80 * 11.00 / 100 / 300 = 14 658,23		
Итого недоплата:	499 712,25			Недоплата пени:			53 017,56
2 кв. 2016 г.	АП: -43 900,10	05.04.2016	01.01.2016				17 781,00
	Начисление АП за 01.04.2016 - 30.06.2016 (документ-основание от 24.08.2016)						
	АП: 83 863,30	05.04.2016	01.01.2015				
Недоплата по кварталу:	Начисление АП за 01.04.2016 - 30.06.2016 (документ-основание от 01.01.2015)						
	АП: 39 963,20			Расчет Пени: с 01.04.2016 по 05.04.2016 по 11.00% = 499 712,25 * 5 * 11.00 / 100 / 300 = 916,14 Расчет Пени: с 06.04.2016 по 13.06.2016 по 11.00% = 539 675,45 * 69 * 11.00 / 100 / 300 = 13 653,79 Расчет Пени: с 14.06.2016 по 30.06.2016 по 10.50% = 539 675,45 * 17 * 10.50 / 100 / 300 = 3 211,07		
Итого недоплата:	539 675,45			Недоплата пени:			70 798,56
3 кв. 2016 г.	АП: -43 900,10	05.07.2016	01.01.2016				18 478,49
	Начисление АП за 01.07.2016 - 30.09.2016 (документ-основание от 24.08.2016)						
	АП: 83 863,30	05.07.2016	01.01.2015				
Недоплата по кварталу:	Начисление АП за 01.07.2016 - 30.09.2016 (документ-основание от 01.01.2015)						
	АП: 39 963,20			Расчет Пени: с 01.07.2016 по 05.07.2016 по 10.50% = 539 675,45 * 5 * 10.50 / 100 / 300 = 944,43 Расчет Пени: с 06.07.2016 по 18.09.2016 по 10.50% = 579 638,65 * 75 * 10.50 / 100 / 300 = 15 215,51 Расчет Пени: с 19.09.2016 по 30.09.2016 по 10.00% = 579 638,65 * 12 * 10.00 / 100 / 300 = 2 318,55		
Итого недоплата:	579 638,65			Недоплата пени:			89 277,05
4 кв. 2016 г.	АП: 39 963,21	05.10.2016	01.01.2016				18 934,51
	Начисление АП за 01.10.2016 - 31.12.2016 (документ-основание от 24.08.2016)						
Недоплата по кварталу:	АП: 39 963,21			Расчет Пени: с 01.10.2016 по 05.10.2016 по 10.00% = 579 638,65 * 5 * 10.00 / 100 / 300 = 966,06 Расчет Пени: с 06.10.2016 по 31.12.2016 по 10.00% = 619 601,86 * 87 * 10.00 / 100 / 300 = 17 968,45		
Итого недоплата:	619 601,86			Недоплата пени:			108 211,56

18.11.19 17:01:27 Договор № М-04-032423 от 12.11.2007 (расчет с 14.08.2014 по 31.12.2018) Стр. 4 из 7 Распечатал: Парагульгов Хож-Ахмет Русланович

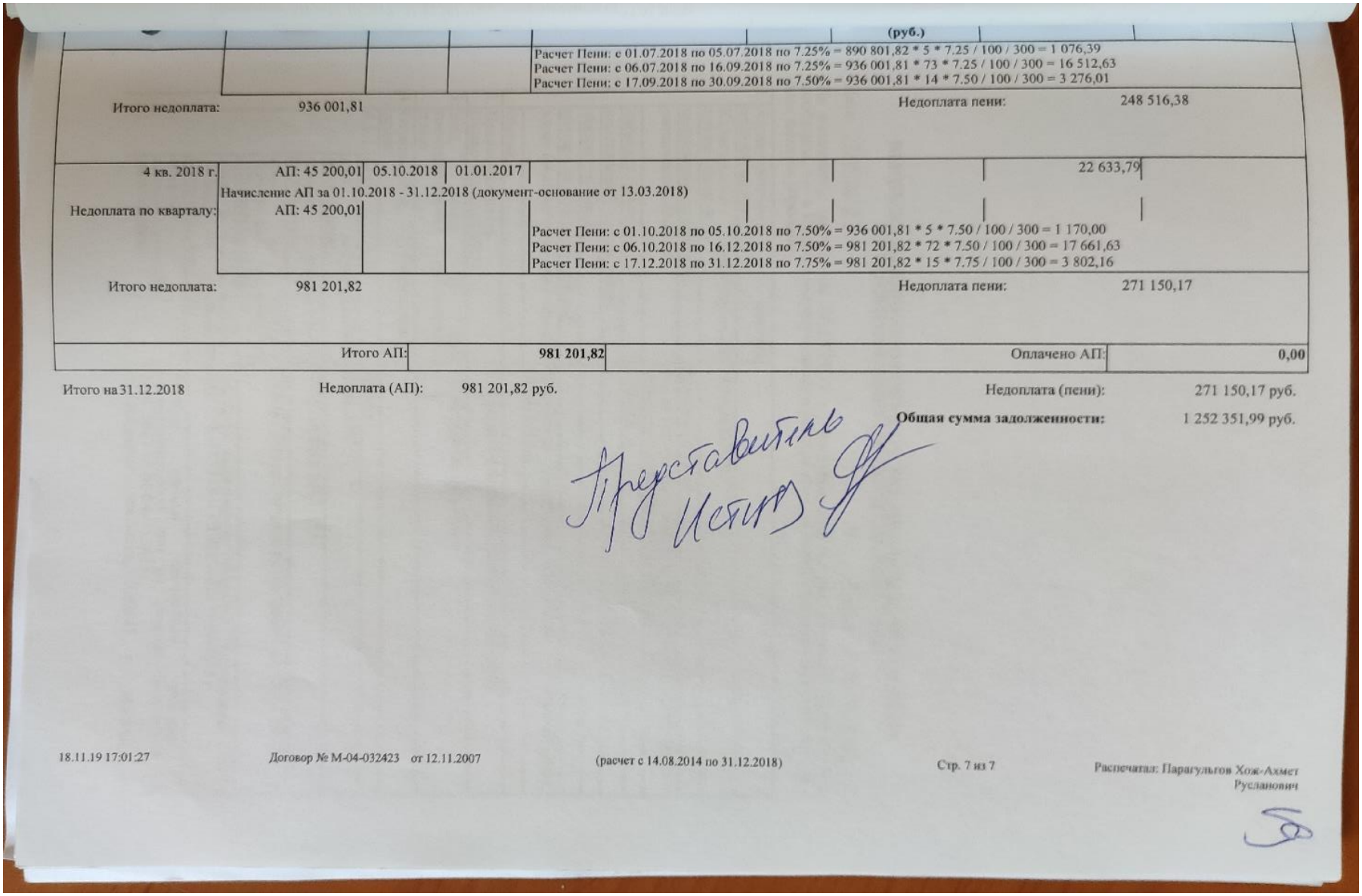
16

(руб.)

1 кв. 2017 г.	АП: -27 833,08	09.01.2017	01.01.2017			19 780,76
	Начисление АП за 01.01.2017 - 31.03.2017 (документ-основание от 13.03.2018)					
	АП: 73 033,07	09.01.2017	01.01.2017			
	Начисление АП за 01.01.2017 - 31.03.2017 (документ-основание от 01.01.2017)					
Недоплата по кварталу:	АП: 45 199,99			Расчет Пени: с 01.01.2017 по 09.01.2017 по 10.00% = 619 601,86 * 9 * 10.00 / 100 / 300 = 1 858,81 Расчет Пени: с 10.01.2017 по 26.03.2017 по 10.00% = 664 801,85 * 76 * 10.00 / 100 / 300 = 16 841,65 Расчет Пени: с 27.03.2017 по 31.03.2017 по 9.75% = 664 801,85 * 5 * 9.75 / 100 / 300 = 1 080,30		
Итого недоплата:	664 801,85				Недоплата пени:	127 992,32
2 кв. 2017 г.	АП: -27 833,08	05.04.2017	01.01.2017			20 143,86
	Начисление АП за 01.04.2017 - 30.06.2017 (документ-основание от 13.03.2018)					
	АП: 73 033,07	05.04.2017	01.01.2017			
	Начисление АП за 01.04.2017 - 30.06.2017 (документ-основание от 01.01.2017)					
Недоплата по кварталу:	АП: 45 199,99			Расчет Пени: с 01.04.2017 по 05.04.2017 по 9.75% = 664 801,85 * 5 * 9.75 / 100 / 300 = 1 080,30 Расчет Пени: с 06.04.2017 по 01.05.2017 по 9.75% = 710 001,84 * 26 * 9.75 / 100 / 300 = 5 999,52 Расчет Пени: с 02.05.2017 по 18.06.2017 по 9.25% = 710 001,84 * 48 * 9.25 / 100 / 300 = 10 508,03 Расчет Пени: с 19.06.2017 по 30.06.2017 по 9.00% = 710 001,84 * 12 * 9.00 / 100 / 300 = 2 556,01		
Итого недоплата:	710 001,84				Недоплата пени:	148 136,18
3 кв. 2017 г.	АП: -27 833,08	05.07.2017	01.01.2017			20 612,14
	Начисление АП за 01.07.2017 - 30.09.2017 (документ-основание от 13.03.2018)					
	АП: 73 033,07	05.07.2017	01.01.2017			
	Начисление АП за 01.07.2017 - 30.09.2017 (документ-основание от 01.01.2017)					
Недоплата по кварталу:	АП: 45 199,99			Расчет Пени: с 01.07.2017 по 05.07.2017 по 9.00% = 710 001,84 * 5 * 9.00 / 100 / 300 = 1 065,00 Расчет Пени: с 06.07.2017 по 17.09.2017 по 9.00% = 755 201,83 * 74 * 9.00 / 100 / 300 = 16 765,48 Расчет Пени: с 18.09.2017 по 30.09.2017 по 8.50% = 755 201,83 * 13 * 8.50 / 100 / 300 = 2 781,66		
Итого недоплата:	755 201,83				Недоплата пени:	168 748,32

					(руб.)			
4 кв. 2017 г.	АП: -27 833,08	05.10.2017	01.01.2017					20 192,80
Начисление АП за 01.10.2017 - 31.12.2017 (документ-основание от 13.03.2018)								
	АП: 73 033,09	05.10.2017	01.01.2017					
Начисление АП за 01.10.2017 - 31.12.2017 (документ-основание от 01.01.2017)								
Недоплата по кварталу:	АП: 45 200,01							
				Расчет Пени: с 01.10.2017 по 05.10.2017 по 8.50% = 755 201,83 * 5 * 8.50 / 100 / 300 = 1 069,87				
				Расчет Пени: с 06.10.2017 по 29.10.2017 по 8.50% = 800 401,84 * 24 * 8.50 / 100 / 300 = 5 442,73				
				Расчет Пени: с 30.10.2017 по 17.12.2017 по 8.25% = 800 401,84 * 49 * 8.25 / 100 / 300 = 10 785,41				
				Расчет Пени: с 18.12.2017 по 31.12.2017 по 7.75% = 800 401,84 * 14 * 7.75 / 100 / 300 = 2 894,79				
Итого недоплата:	800 401,84				Недоплата пени:			188 941,12
1 кв. 2018 г.	АП: -27 833,08	09.01.2018	01.01.2017					19 174,63
Начисление АП за 01.01.2018 - 31.03.2018 (документ-основание от 13.03.2018)								
	АП: 73 033,07	09.01.2018	01.01.2017					
Начисление АП за 01.01.2018 - 31.03.2018 (документ-основание от 01.01.2017)								
Недоплата по кварталу:	АП: 45 199,99							
				Расчет Пени: с 01.01.2018 по 09.01.2018 по 7.75% = 800 401,84 * 9 * 7.75 / 100 / 300 = 1 860,93				
				Расчет Пени: с 10.01.2018 по 11.02.2018 по 7.75% = 845 601,83 * 33 * 7.75 / 100 / 300 = 7 208,76				
				Расчет Пени: с 12.02.2018 по 25.03.2018 по 7.50% = 845 601,83 * 42 * 7.50 / 100 / 300 = 8 878,82				
				Расчет Пени: с 26.03.2018 по 31.03.2018 по 7.25% = 845 601,83 * 6 * 7.25 / 100 / 300 = 1 226,12				
Итого недоплата:	845 601,83				Недоплата пени:			208 115,75
2 кв. 2018 г.	АП: 45 199,99	05.04.2018	01.01.2017					19 535,60
Начисление АП за 01.04.2018 - 30.06.2018 (документ-основание от 13.03.2018)								
Недоплата по кварталу:	АП: 45 199,99							
				Расчет Пени: с 01.04.2018 по 05.04.2018 по 7.25% = 845 601,83 * 5 * 7.25 / 100 / 300 = 1 021,77				
				Расчет Пени: с 06.04.2018 по 30.06.2018 по 7.25% = 890 801,82 * 86 * 7.25 / 100 / 300 = 18 513,83				
Итого недоплата:	890 801,82				Недоплата пени:			227 651,35
3 кв. 2018 г.	АП: 45 199,99	05.07.2018	01.01.2017					20 865,03
Начисление АП за 01.07.2018 - 30.09.2018 (документ-основание от 13.03.2018)								
Недоплата по кварталу:	АП: 45 199,99							

18



(руб.)

Расчет Пени: с 01.07.2018 по 05.07.2018 по 7.25% = 890 801,82 * 5 * 7.25 / 100 / 300 = 1 076,39
Расчет Пени: с 06.07.2018 по 16.09.2018 по 7.25% = 936 001,81 * 73 * 7.25 / 100 / 300 = 16 512,63
Расчет Пени: с 17.09.2018 по 30.09.2018 по 7.50% = 936 001,81 * 14 * 7.50 / 100 / 300 = 3 276,01

Итого недоплата: 936 001,81 — Недоплата пени: 248 516,38

4 кв. 2018 г.	АП: 45 200,01	05.10.2018	01.01.2017				22 633,79

Начисление АП за 01.10.2018 - 31.12.2018 (документ-основание от 13.03.2018)

Недоплата по кварталу: АП: 45 200,01

Расчет Пени: с 01.10.2018 по 05.10.2018 по 7.50% = 936 001,81 * 5 * 7.50 / 100 / 300 = 1 170,00
Расчет Пени: с 06.10.2018 по 16.12.2018 по 7.50% = 981 201,82 * 72 * 7.50 / 100 / 300 = 17 661,63
Расчет Пени: с 17.12.2018 по 31.12.2018 по 7.75% = 981 201,82 * 15 * 7.75 / 100 / 300 = 3 802,16

Итого недоплата: 981 201,82 — Недоплата пени: 271 150,17

Итого АП:	**981 201,82**	Оплачено АП:	**0,00**

Итого на 31.12.2018 — Недоплата (АП): 981 201,82 руб. — Недоплата (пени): 271 150,17 руб.

Общая сумма задолженности: 1 252 351,99 руб.

Представитель Истца

18.11.19 17:01:27 — Договор № М-04-032423 от 12.11.2007 — (расчет с 14.08.2014 по 31.12.2018) — Стр. 7 из 7 — Распечатал: Парагульгов Хож-Ахмет Русланович

ЭКЗ ЗАО УК РВМ

Учетный номер дополнительного соглашения № М-04-032423
от «09» октября 2020 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Произведена государственная регистрация
ДОП. СОГЛАШЕНИЯ
Дата 27 ОКТ 2020
Номер 77-77/051/2020-4
Государственный регистратор
(Ф.И.О.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА
от 18.01.2007 № М-04-032423

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности 77 АГ 3144022, удостоверенной нотариусом города Москвы Ирининой Светланой Владимировной 30 декабря 2019 года, о чем внесена запись в реестр за № 77/671-н/77-2019-6-887, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный», именуемое в дальнейшем «**Новый Арендатор «2**», в лице генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный», зарегистрированных Банком России 04.02.2014 за № 2729 (с учетом изменений и дополнений № 6, зарегистрированных Банком России 11.04.2019 за № 2729-6), с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения от 10.08.2020 № 33-5-66650/20 в соответствии со ст.552 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с переходом права собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 77:04:0001005:5456 площадью 3219,1 кв.м в здании по адресу: г.Москва, ул.Авиамоторная, д.10, корп.2 (запись государственной права общей долевой собственности от 28.10.2019 № 77:04:0001005:5456-77/003/2019-9) права и обязанности Арендатора «2» по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора 18.01.2007 № М-04-032423 в соответствующей части переходят **с 28.10.2019** к Новому Арендатору «2» - владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Капитальный».

2. Все права и обязанности по Договору от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Капитальный» осуществляет закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал».

3. На основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» установить Новому Арендатору «2» размер ежегодной арендной платы по

Договору и условия ее внесения согласно Приложению 1 к настоящему дополнительному соглашению.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

5. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:
Департамент городского имущества города Москвы
ИНН 7705031674, КПП 770301001
Юридический адрес: 125009, г.Москва, Газетный переулок, д.1/12
Почтовый адрес: 125993, г.Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1
Расчетный счет 40201810445250000179
Лицевой счет 0307111000450284
в ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000

Новый Арендатор «2»:
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»
ИНН 7722563196, КПП 770901001
Юридический адрес: 105064, г.Москва, ул.Земляной Вал, д.9, эт/пом/ком 8/I/1,3-7
Почтовый адрес: 105064, г.Москва, ул.Земляной Вал, д.9, эт/пом/ком 8/I/1,3-7
расчетный счет 40701810422000000168
корр. счет 30101810500000000976
в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» ПАО г.Москва
БИК 044525976

7. Подписи сторон:

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

м.п. С.В. Дмитриева

От Нового Арендатора «2»:
Генеральный директор ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»

м.п. С.В. Орлов

исп.Ермолаева Е.В.

Приложение 1 к дополнительному соглашению
от «09» октября 2020 г.
к договору аренды от 18.01.2007 № М-04-032423

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-04-032423-_____.

Новый Арендатор «2»: ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»
Адрес участка: г.Москва, ул.Авиамоторная, вл.10, корпус 2
Кадастровый номер: 77:04:0001005:77

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	1 733
1.2. Доля **Нового Арендатора «2»** для расчета арендной платы	кв.м	296
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2019:	руб.	94 374 206,29
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Годовая арендная плата с 28.10.2019*:	руб.	**241 789,66**

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

3.СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

4.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525000
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 388 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года
ФЛС № М-04-032423-_____. НДС не облагается.

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН:

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

_____ С.В. Ермолаева
м.п.

От Нового Арендатора «2»:
Генеральный директор ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»

_____ С.В. Орлов
м.п.

Управляющая компания "РВМ Капитал"

исп.Ермолаева Е.В.

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора			
2	Руководитель по направлению			
3	Финансовый директор			
4	Главный бухгалтер/бухгалтер			
5	Юридический контроль			
6	Контролер			

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
Телефон: (495)777-7777, факс: (499) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

20.12.2024 № 33-6-823331/24-(0)-1

на № _____ от _____

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ"

УЛ.. МАШИ ПОРЫВАЕВОЙ, ДОМ 34, ПОМЕЩ. 1/1, Г. МОСКВА, 107078

145777 03 62425 1

УВЕДОМЛЕНИЕ

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) настоящим уведомляет об изменении кадастровой стоимости с 01.01.2025 и, соответственно, размера годовой арендной платы по договору аренды от 12.11.2007 № М-04-032423 (ФЛС № М-04-032423-006) на земельный участок по адресу: Авиамоторная улица, вл. 10, корп. 2 в связи с вступлением в силу результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденных распоряжениями Департамента от 29.10.2024 № 177470 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01 января 2024 г.» и от 03.12.2024 № 214856 «Об утверждении средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01 января 2024 г.».

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м	1733.00/ 296
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	97369228.88
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
Годовая арендная плата с 01.01.2025	руб.	249463.00

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.

В случае если оплата платежей за 1 квартал 2025 года будет произведена до 31.03.2025, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены в разделе «Деятельность» – «Арендная плата за землю и недвижимость» – «Банковские реквизиты» на странице Департамента на официальном портале Мэра и Правительства Москвы https://www.mos.ru/dgi/ (далее – Портал).

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ"), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении размера арендной платы.

АО УК "РВМ Капитал"
Вх.№ 603/11
От «25» декабря 2024 г.

Дополнительно информируем, что на Портале в разделе «Услуги – Сервис сверки финансово-лицевых счетов» можно получить детализацию сведений в электронном виде о начислениях и поступивших платежах, а также запросить выписку по финансово-лицевому счету договора.

Если необходимы разъяснения по вопросам сверки финансово-лицевых счетов, вы можете воспользоваться онлайн-консультацией. Детальную информацию можно найти на Портале в разделе «Услуги – Запись на консультацию и личный прием в онлайн-формате – Записаться на консультацию – «Сверка расчетов по договорам аренды или купли-продажи объекта недвижимости (нежилого помещения) и земельного участка».

На Портале можно настроить автоплатеж. Сумма к оплате будет автоматически списываться при выставлении счета. Дополнительную информацию по автоплатежу можно найти на Портале в разделе «Инструкции – Деньги – Как настроить автоплатежи на mos.ru».

Начальник Управления экономики Департамента городского имущества города Москвы

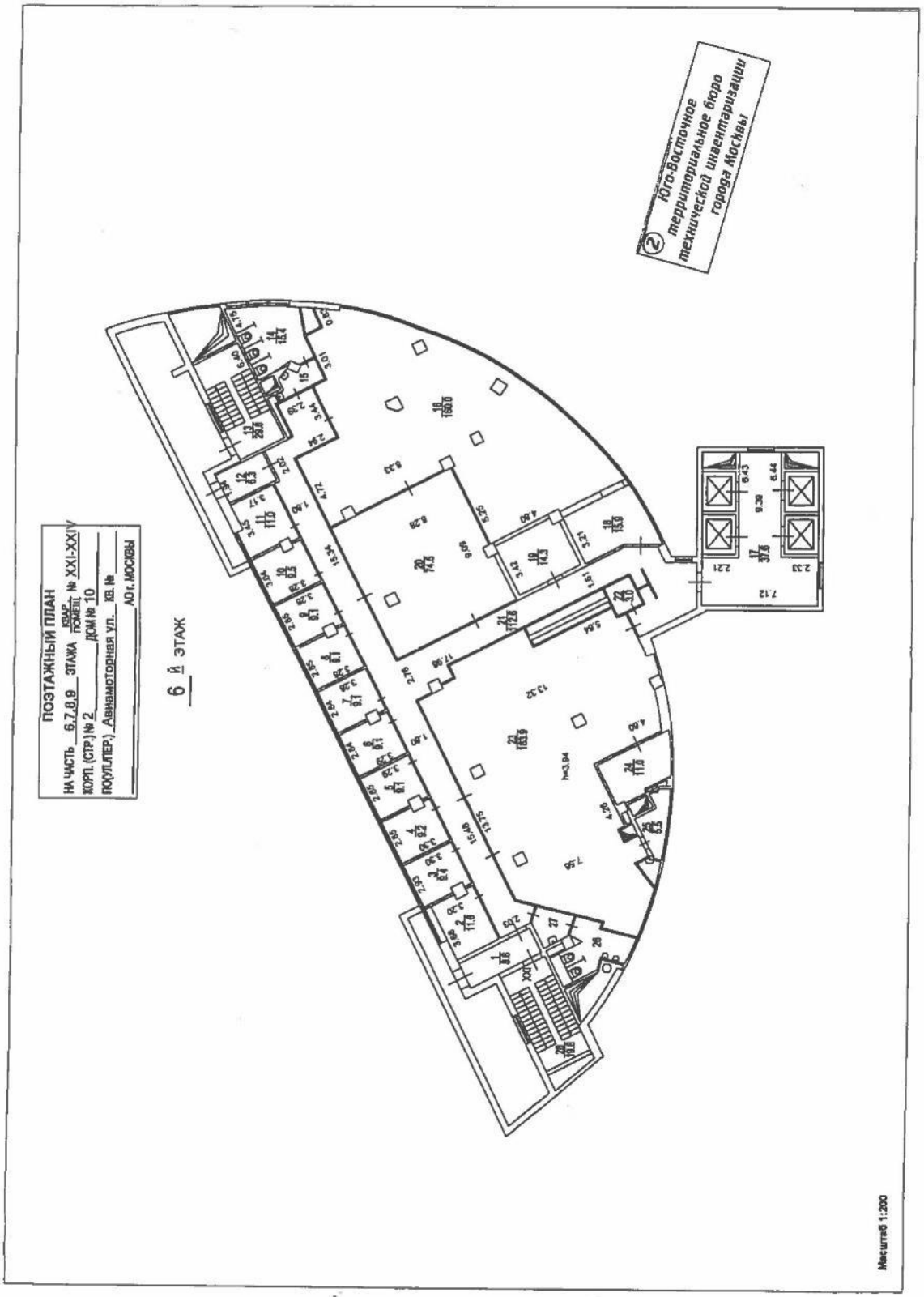
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат 6B0808386075FADA0D194DBAA89DF76
Владелец Мишин Иван Викторович
Действителен с 21.05.2024 по 14.08.2025

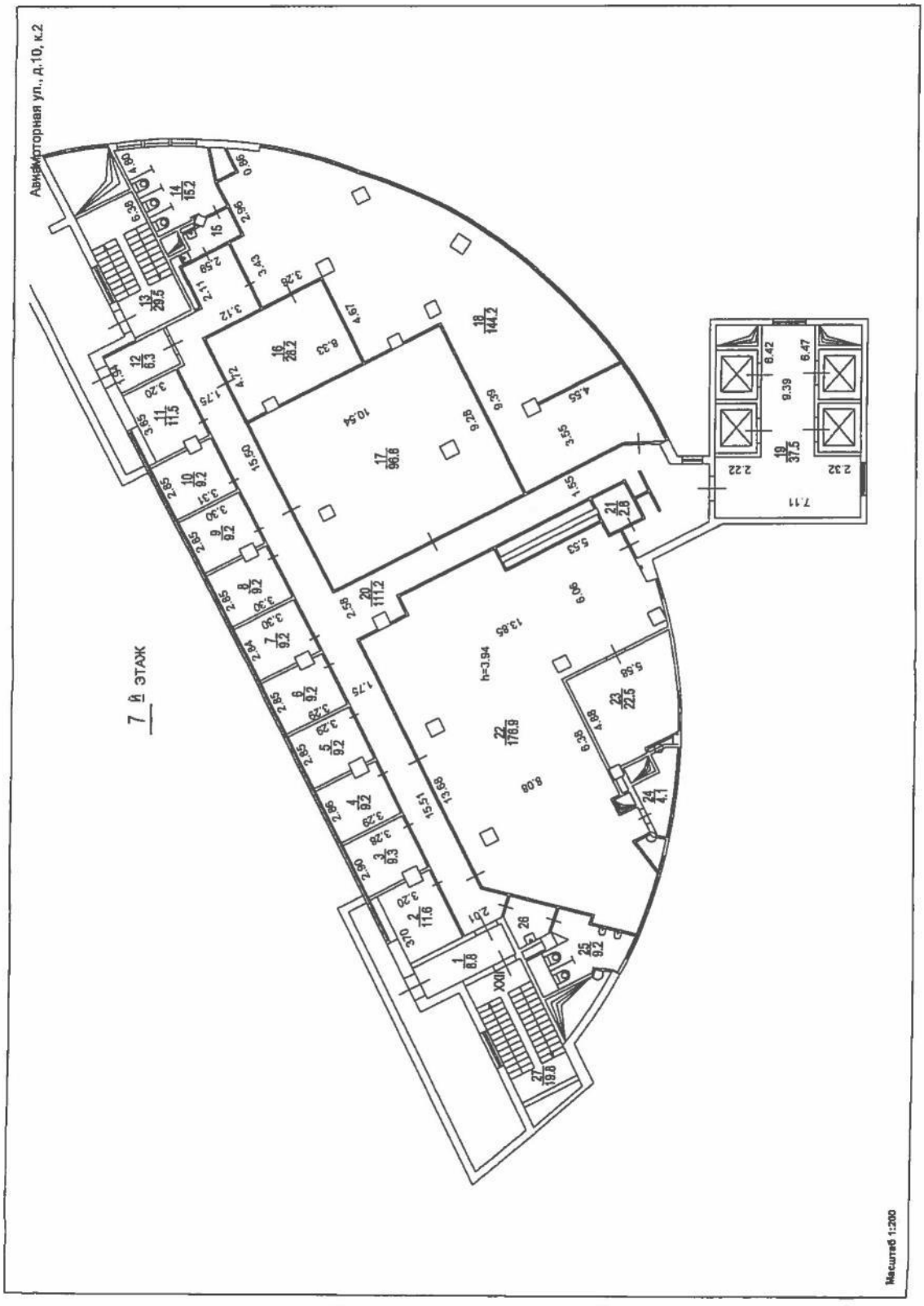
И.В. Мишин

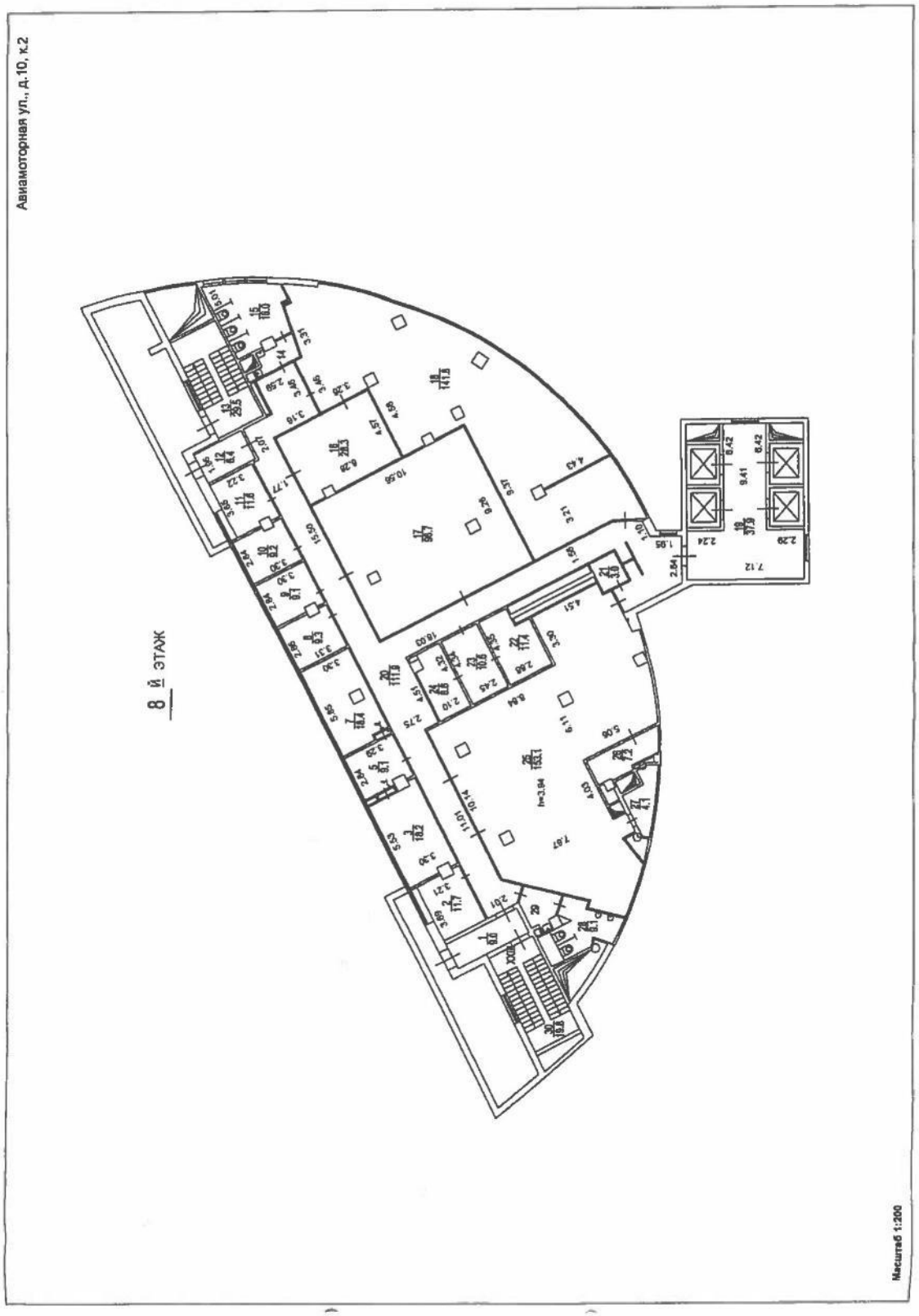
Наведите камеру на QR-код, чтобы перейти на официальный портал Мэра и Правительства Москвы в раздел: «Услуги - Сервис сверки финансово-лицевых счетов»

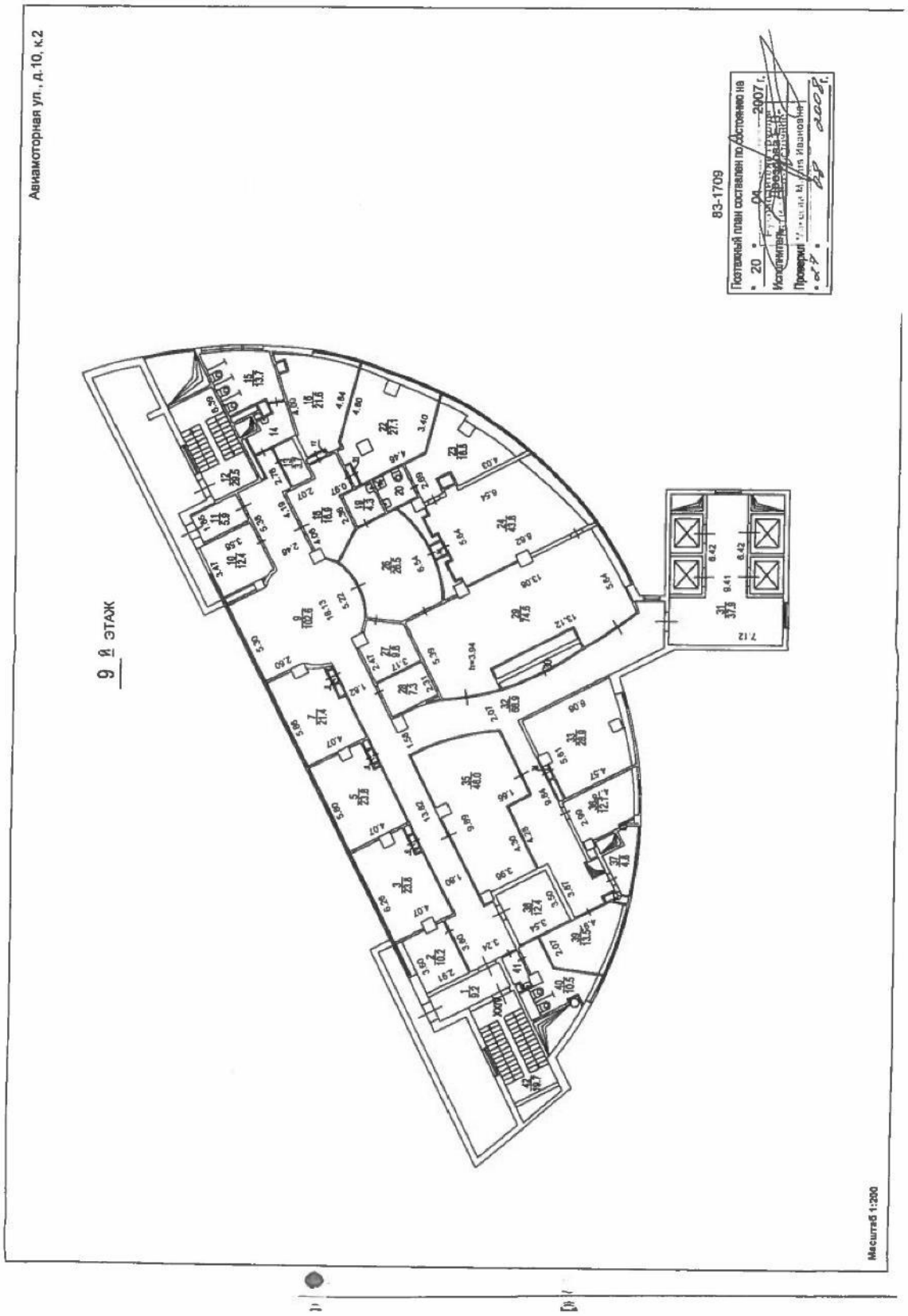
Наведите камеру на QR-код, чтобы перейти на официальный портал Мэра и Правительства Москвы на страницу записи на онлайн-консультации

Создано автоматически


Юго-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ 6,7,8,9 ЭТАЖА КВАР. ПОМЕЩ. № XXI-XXIV
КОРП. (СТР.) № 2 ДОМ № 10
ПОУЛ.(ПЕР.) Авиамоторная ул. КВ. №
г.МОСКВЫ
6 й ЭТАЖ
Масштаб 1:200


Авиамоторная ул., д.10, к.2
7 й этаж
Масштаб 1:200


Авиамоторная ул., д.10, к.2
8 й ЭТАЖ
Масштаб 1:200


Автомоторная ул., д.10, к.2
9 й ЭТАЖ
83-1709
Масштаб 1:200

Юго-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

стр. 1

Помещение N XXI Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 20.04.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
6	1	коридор	8,8		8,8	учрежд.			394
	2	кабинет	11,6	11,6		учрежд.			
	3	кабинет	9,4	9,4		учрежд.			
	4	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	5	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	6	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	7	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	8	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	9	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	10	кабинет	9,5	9,5		учрежд.			
	11	кабинет	11,0	11,0		учрежд.			
	12	коридор	6,3		6,3	учрежд.			
	13	клетка лестнич	29,8		29,8	учрежд.			
	14	уборная	15,4		15,4	учрежд.			
	15	умывальная	3,9		3,9	учрежд.			
	16	кабинет	160,0	160,0		учрежд.			
	17	вестибюль	37,6		37,6	учрежд.			
	18	кабинет	15,9	15,9		учрежд.			
	19	кабинет	14,3	14,3		учрежд.			
	20	кабинет	74,5	74,5		учрежд.			
	21	коридор	112,6		112,6	учрежд.			
	22	кладовая	3,0		3,0	учрежд.			
	23	кабинет	183,9	183,9		учрежд.			
	24	кабинет	11,0	11,0		учрежд.			
	25	венткамера	5,5		5,5	учрежд.			
	26	уборная	10,4		10,4	учрежд.			
	27	умывальная	4,4		4,4	учрежд.			
	28	клетка лестнич	19,8		19,8	учрежд.			
Итого по помещению			813,3	555,8	257,5				
---Нежилые помещения всего			813,3	555,8	257,5				
в т.ч. Учрежденческие			813,3	555,8	257,5				

(2) Юго-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

01 40 08 0105073

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

Помещение N XXII Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 20.04.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
7	1	коридор	8,8		8,8	учрежд.			394
	2	кабинет	11,6	11,6		учрежд.			
	3	кабинет	9,3	9,3		учрежд.			
	4	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	5	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	6	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	7	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	8	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	9	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	10	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	11	кабинет	11,5	11,5		учрежд.			
	12	коридор	6,3		6,3	учрежд.			
	13	клетка лестнич	29,5		29,5	учрежд.			
	14	уборная	15,2		15,2	учрежд.			
	15	умывальная	4,0		4,0	учрежд.			
	16	кабинет	28,2	28,2		учрежд.			
	17	кабинет	96,8	96,8		учрежд.			
	18	кабинет	144,2	144,2		учрежд.			
	19	вестибюль	37,5		37,5	учрежд.			
	20	коридор	111,2		111,2	учрежд.			
	21	кладовая	2,8		2,8	учрежд.			
	22	кабинет	176,9	176,9		учрежд.			
	23	кабинет	22,5	22,5		учрежд.			
	24	венткамера	4,1		4,1	учрежд.			
	25	уборная	9,2		9,2	учрежд.			
	26	умывальная	4,4		4,4	учрежд.			
	27	клетка лестнич	19,8		19,8	учрежд.			
Итого по помещению			818,2	565,4	252,8				
---Нежилые помещения всего			818,2	565,4	252,8				
в т.ч. Учрежденческие			818,2	565,4	252,8				

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

Помещение N XXIII Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 20.04.2007

Ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
8	1	коридор	9,0		9,0	учрежд.			394
	2	кабинет	11,7	11,7		учрежд.			
	3	кабинет	18,2	18,2		учрежд.			
	4	тамбур	0,3		0,3	учрежд.			
	5	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	6	тамбур	0,3		0,3	учрежд.			
	7	кабинет	18,4	18,4		учрежд.			
	8	кабинет	9,3	9,3		учрежд.			
	9	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	10	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	11	кабинет	11,6	11,6		учрежд.			
	12	коридор	6,4		6,4	учрежд.			
	13	клетка лестнич	29,5		29,5	учрежд.			
	14	умывальная	3,5		3,5	учрежд.			
	15	уборная	16,0		16,0	учрежд.			
	16	кабинет	28,3	28,3		учрежд.			
	17	кабинет	96,7	96,7		учрежд.			
	18	кабинет	141,8	141,8		учрежд.			
	19	вестибюль	37,9		37,9	учрежд.			
	20	коридор	111,9		111,9	учрежд.			
	21	кладовая	3,0		3,0	учрежд.			
	22	кабинет	11,4	11,4		учрежд.			
	23	коридор	10,6		10,6	учрежд.			
	24	кабинет	8,6	8,6		учрежд.			
	25	кабинет	153,1	153,1		учрежд.			
	26	кабинет	7,2	7,2		учрежд.			
	27	венткамера	4,1		4,1	учрежд.			
	28	уборная	9,1		9,1	учрежд.			
	29	умывальная	5,1		5,1	учрежд.			
	30	клетка лестнич	19,8		19,8	учрежд.			
Итого по помещению			810,2	543,7	266,5				
---Нежилые помещения всего			810,2	543,7	266,5				
в т.ч. Учрежденческие			810,2	543,7	266,5				

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

Помещение N XXIV Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 20.04.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
9	1	коридор	9,2		9,2	учрежд.			394
	2	кабинет	10,2	10,2		учрежд.			
	3	кабинет	23,8	23,8		учрежд.			
	4	тамбур	0,3		0,3	учрежд.			
	5	кабинет	22,2	22,2		учрежд.			
	6	тамбур	0,3		0,3	учрежд.			
	7	кабинет	21,4	21,4		учрежд.			
	8	тамбур	0,3		0,3	учрежд.			
	9	коридор	102,6		102,6	учрежд.			
	10	кабинет	12,4	12,4		учрежд.			
	11	коридор	5,9		5,9	учрежд.			
	12	клетка лестнич	29,5		29,5	учрежд.			
	13	кладовая	3,7		3,7	учрежд.			
	14	умывальная	5,2		5,2	учрежд.			
	15	уборная	13,7		13,7	учрежд.			
	16	кабинет	21,6	21,6		учрежд.			
	17	тамбур	0,2		0,2	учрежд.			
	18	приемная	16,9	16,9		учрежд.			
	19	кухня	4,3		4,3	учрежд.			
	20	санузел	4,6		4,6	учрежд.			
	21	тамбур	0,2		0,2	учрежд.			
	22	кабинет	27,1	27,1		учрежд.			
	23	кабинет	18,8	18,8		учрежд.			
	24	кабинет	43,8	43,8		учрежд.			
	25	тамбур	0,7		0,7	учрежд.			
	26	приемная	26,5	26,5		учрежд.			
	27	кабинет	9,8	9,8		учрежд.			
	28	пом.подсобное	7,3		7,3	учрежд.			
	29	зал актовый	74,6	74,6		учрежд.			
	30	электрощитовая	3,0		3,0	учрежд.			
	31	вестибюль	37,9		37,9	учрежд.			
	32	коридор	68,9		68,9	учрежд.			
	33	кабинет	28,9	28,9		учрежд.			
	34	тамбур	0,2		0,2	учрежд.			
	35	кабинет	46,0	46,0		учрежд.			
	36	кабинет	12,1	12,1		учрежд.			
	37	венткамера	4,8		4,8	учрежд.			
	38	комната охраны	12,4		12,4	учрежд.			
	39	кабинет	13,5	13,5		учрежд.			
	40	уборная	10,5		10,5	учрежд.			
	41	умывальная	2,4		2,4	учрежд.			
	42	клетка лестнич	19,7		19,7	учрежд.			
Итого по помещению			777,4	429,6	347,8				
---Нежилые помещения всего			777,4	429,6	347,8				
в т.ч. Учрежденческие			777,4	429,6	347,8				
Итого			3219,1	2094,5	1124,6				
---Нежилые помещения всего			3219,1	2094,5	1124,6				
в т.ч. Учрежденческие			3219,1	2094,5	1124,6				

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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001005
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер М-04-032423
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Авиамоторная, вл 10, корпус 2.
Площадь:	1733 +/- 14
Кадастровая стоимость, руб.:	86640485.83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:04:0001005:1016, 77:04:0001005:1018, 77:00:0000000:70488, 77:04:0000000:6405, 77:04:0001006:4496
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:04:0001005:47
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатации помещений в здании под административные цели
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
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:	данные отсутствуют
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970ADC1611A023B0359781E2579AE1B59
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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77
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
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:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970ADC1611A023B0359781E2579AE1B59
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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77
	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.12.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении сервитута на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001005:77 от 13.08.2020 № 25874 выдан: Департамент городского имущества города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 31.10.2023 № 89210 выдан: Департамент городского имущества города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 31.10.2023 № 89213 выдан: Департамент городского имущества города Москвы.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00917ADC1811A023B0159781E2579AE1B59 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 4

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: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77

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:	26.05.2023 09:49:48
	номер государственной регистрации:	77:04:0001005:77-77/060/2023-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.05.2023 по 13.02.2032
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кредитные системы", ИНН: 7719443075
	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-04-032423 от 18.01.2007, № М-04-032423, выдан 18.05.2023, дата государственной регистрации: 26.05.2023, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:77-77/060/2023-6 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.01.2007 №М-04-032423, № М-04-032423, выдан 06.06.2024, дата государственной регистрации: 20.06.2024, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:77-77/060/2024-7
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00917ADC1811A023B0159781E2579AE1B59 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 № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:		77:04:0001005:77	
		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:	27.10.2020 16:36:19
		номер государственной регистрации:	77:04:0001005:77-77/051/2020-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 13.02.2032
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.01.2007 №М-04-032423, № М-04-032423, выдан 09.10.2020
		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:	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	01.11.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-04/122/2013-367

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0097ЦДЖ 1A1A023B0 8597F 1E2579ДЕ1B59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:		77:04:0001005:77	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.11.2013 С даты государственной регистрации до 13.02.2032
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Прокопсим-Импорт", ИНН: 7730607859
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 04.10.2013 к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-04-032423, выдан 18.01.2007, дата государственной регистрации: 01.11.2013, номер государственной регистрации: 77-77-04/122/2013-367 Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-04-032423, выдан 18.01.2007, дата государственной регистрации: 02.04.2007, номер государственной регистрации: 77-77-14/003/2007-155 Распоряжение префекта ЮВАО г. Москвы, № 2720, выдан 20.12.2006
		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:	25.05.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-14/017/2012-732
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.09.2008 С даты государственной регистрации до 13.02.2032
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АТЛАНТ", ИНН: 5027109893

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0097ЦДЖ 1A1A023B0 8597F 1E2579ДЕ1B59
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 № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392

Кадастровый номер: 77:04:0001005:77

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 19.04.2012 к соглашению о вступлении от 11.07.2008 в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-04-032423, выдан 18.01.2007, дата государственной регистрации: 25.05.2012, номер государственной регистрации: 77-77-14/017/2012-732
		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:	
	4.5	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	02.04.2007 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-14/003/2007-155
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.04.2007 С даты государственной регистрации до 13.02.2032
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Корпорация ТЭН", ИНН: 7703175543
		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, № М-04-032423, выдан 18.01.2007, дата государственной регистрации: 02.04.2007, номер государственной регистрации: 77-77-14/003/2007-155 Распоряжение префекта ЮВАО г. Москвы, № 2720, выдан 20.12.2006

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00691ADC1A1A023B0-1597FH1257F4B1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392

Кадастровый номер: 77:04:0001005:77

		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
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: 00691ADC1A1A023B0-1597FH1257F4B1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

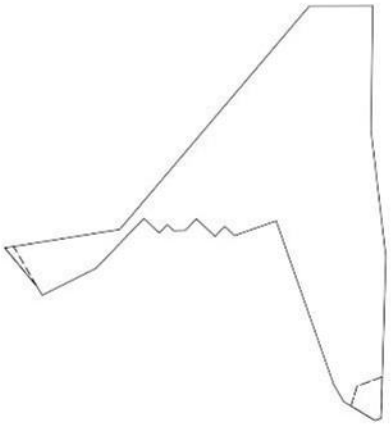
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00697ADCE61A023B63597FE2579AE1B50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00697ADCE61A023B63597FE2579AE1B50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 11

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: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участкой	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участкой
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	313°42.0'	4.68	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	223°35.8'	2.89	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	268°42.2'	2.21	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	313°26.3'	1.56	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	223°39.0'	2.1	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	313°44.2'	3.85	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	223°48.1'	12.51	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	243°28.9'	10.95	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	328°7.2'	1.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	320°4.9'	9.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	80°51.8'	21.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	40°23.2'	53.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	89°51.1'	11.54	данные отсутствуют	77:04:0001005:48	адрес отсутствует
14	1.1.14	1.1.15	180°53.5'	22.49	данные отсутствуют	77:04:0001005:80	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	173°17.8'	23.13	данные отсутствуют	77:04:0001005:80	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	181°43.1'	29.35	данные отсутствуют	77:04:0001005:80	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	250°18.8'	1.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	301°9.4'	6.65	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
19	1.1.18	1.1.18			данные отсутствуют	77:04:0001005:63(1)	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.20	329°35.0'	3.59	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
21	1.1.20	1.1.21	340°35.1'	31.44	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
22	1.1.21	1.1.22	250°34.3'	8.03	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00693DBDC1631A023B0E597F1E2579AB1B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.22	1.1.23	313°40.1'	2.43	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
24	1.1.23	1.1.1	223°44.0'	2.56	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00693DBDC1631A023B0E597F1E2579AB1B59 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 13

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: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат ПМСК 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	9718.5	13573.9	-	-
2	9720.35	13575.67	-	-
3	9718.67	13577.43	-	-
4	9721.34	13585	-	-
5	9691.69	13595.45	-	-
6	9688.59	13597.27	-	-
7	9685.15	13602.96	-	-
8	9685.54	13604.05	-	-
9	9714.88	13604.93	-	-
10	9737.85	13602.23	-	-
11	9760.34	13602.58	-	-
12	9760.31	13591.04	-	-
13	9719.8	13556.58	-	-
14	9716.44	13535.69	-	-
15	9709.52	13541.48	-	-
16	9707.88	13542.5	-	-
17	9712.77	13552.3	-	-
18	9721.8	13560.96	-	-
19	9719.14	13563.74	-	-
20	9720.66	13565.19	-	-
21	9719.59	13566.32	-	-
22	9719.64	13568.53	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00971ЩДС1A023805978E257ЩЕЕ859 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

1	2	3	4	5
23	9721.73	13570.52	-	-
1	9718.5	13573.9	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00971ЩДС1A023805978E257ЩЕЕ859 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:04:0001005:77/4	

Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DBDC1A023B6359781E2579B1E1B59
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 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:04:0001005:77/5	

Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

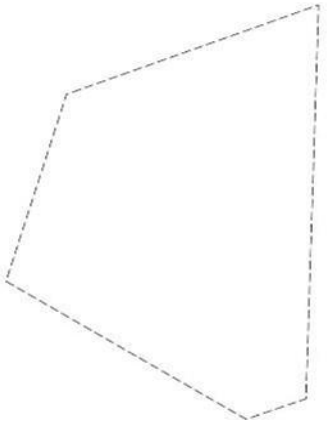
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DBDC1A023B6359781E2579B1E1B59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 77:04:0001005:77/6



Масштаб 1:80	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8067ОДЖС1611А023865597ЕЕ259ЦЕ1Е89
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		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: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
77:04:0001005:77/4	37	77:04-6.393
77:04:0001005:77/5	6	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 31.10.2023 № 89210 выдан: Департамент городского имущества города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Сервитут на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001005:77 для обеспечения строительства объекта «Технологическая часть ТПУ на станции метро «Авиамоторная» в целях реализации (размещения) объекта регионального значения. Срок действия два года. Обладатель АО «Мосинжпроект» (почтовый адрес: 101000, г. Москва, пер. Сверчков, д. 4/1, ОГРН: 1107746614436, ИНН: 7701885820). ГУП «Московский метрополитен» (почтовый адрес: 129110, г. Москва, пр-кт Мира, д. 41, стр. 2, ОГРН: 1027700096280, ИНН: 7702038150); Реестровый номер границы: 77:04-6.901; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Сервитут на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001005:77; Тип зоны: Иная зона; Номер: 04/01/12256
77:04:0001005:77/6	30	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 31.10.2023 № 89213 выдан: Департамент городского имущества города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Сервитут на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001005:77 для обеспечения строительства объекта «Технологическая часть ТПУ на станции метро «Авиамоторная». Срок действия два года. Обладатель АО «Мосинжпроект» (почтовый адрес: 101000, г. Москва, пер. Сверчков, д. 4/1, ОГРН: 1107746614436, ИНН: 7701885820). ГУП «Московский метрополитен» (почтовый адрес: 129110, г. Москва, пр-кт Мира, д. 41, стр. 2, ОГРН: 1027700096280, ИНН: 7702038150); Реестровый номер границы: 77:04-6.909; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Сервитут на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001005:77; Тип зоны: Иная зона; Номер: 04/01/06471
3	данные отсутствуют	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении сервитута на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001005:77 от 13.08.2020 № 25874 выдан: Департамент городского имущества города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Сервитут на земельный участок с кадастровым

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8067ОДЖС1611А023865597ЕЕ259ЦЕ1Е89
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

		номером 77:04:0001005:77 для обеспечения строительства линейного объекта «Технологическая часть транспортно-пересадочного узла на станции метро «Авиамоторная» в целях реализации (размещения) объектов регионального назначения. Срок действия два года. Обладатель АО «Мосинжпроект» (почтовый адрес: 101000, г. Москва, пер. Сверчков, д. 4/1, ОГРН: 1107746614436, ИНН: 7701885820). ГУП «Московский метрополитен» (почтовый адрес: 129110, г. Москва, пр-кт Мира, д. 41, стр. 2, ОГРН: 1027700096280, ИНН: 7702038150); Реестровый номер границы: 77:04-6.393; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Сервитут на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001005:77; Тип зоны: Зона публичного сервитута; Номер: 04/01/06471

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00691ADC1A1A023B0-1597FH1257948J1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 20

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 77:04:0001005:77/4				
Система координат				
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	9709.52	13541.48	-	-
2	9716.44	13535.69	-	-
3	9716.7	13537.3	-	-
1	9709.52	13541.48	-	-
1	9693.08	13604.28	-	-
2	9685.54	13604.05	-	-
3	9685.15	13602.96	-	-
4	9687.79	13598.6	-	-
5	9691.37	13599.7	-	-
1	9693.08	13604.28	-	-

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00691ADC1A1A023B0-1597FH1257948J1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 21

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 77:04:0001005:77/5 Система координат				
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	9709.52	13541.48	-	-
2	9716.44	13535.69	-	-
3	9716.7	13537.3	-	-
4	9709.52	13541.48	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DDC1A1A023B05597E1E2579DE1B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 77:04:0001005:77/6 Система координат				
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	9687.79	13598.6	-	-
2	9691.37	13599.7	-	-
3	9693.08	13604.28	-	-
4	9685.54	13604.05	-	-
5	9685.15	13602.96	-	-
6	9687.79	13598.6	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DDC1A1A023B05597E1E2579DE1B59 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: 10

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:5456
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001005
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1890/11; Условный номер 77-77-12/009/2006-783
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2, помещение 1/6
Площадь:	3219.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6, Этаж № 7, Этаж № 9, Этаж № 8
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	301356529.37
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001005:1018
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: 20.04.2007

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00691ADC1A1A023B0597FB1257F9AB1B50
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: 10

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:5456
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: 00691ADC1A1A023B0597FB1257F9AB1B50
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: 10

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:5456

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
	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 77:04:0001005:5456-77/003/2019-9 28.10.2019 23:50:18
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 23:51:13
	номер государственной регистрации:	77:04:0001005:5456-77/003/2019-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.02.2014 по 01.11.2028 01.11.2028
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Капитальный", 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	
полное наименование должности	Сертификат: 00910DB3C1611A023B05597E1E2579DE1B59 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: 10

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:5456

		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:	21.09.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	77-77-04/100/2012-763
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.09.2012 с момента государственной регистрации сроком на 15 лет

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00910DB3C1611A023B05597E1E2579DE1B59 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: 10

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:5456

		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, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 21.09.2012, номер государственной регистрации: 77-77-04/100/2012-763 Дополнительное соглашение №1 от "03" сентября 2012 года к Договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144, № 6, выдан 21.03.2017, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/011/2017-1 Дополнительное соглашение №7 от 28.10.2018 к договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012, № 8, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 05.03.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2020-11
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00693DB3C1A023B0-1597FH25798B3B59
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: 10

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:5456

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
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

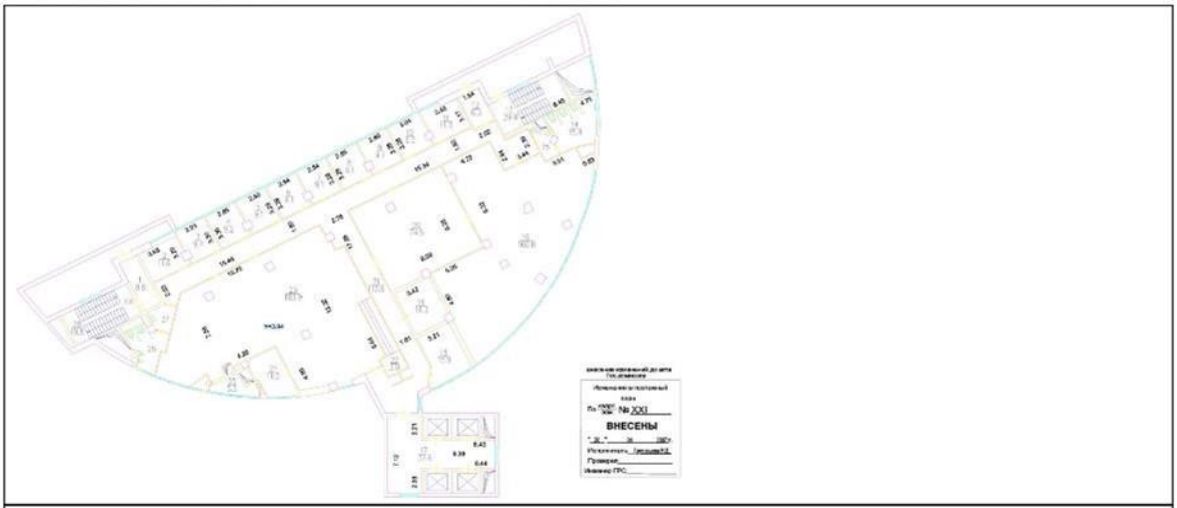
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00693DB3C1A023B0-1597FH25798B3B59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696			
Кадастровый номер: 77:04:0001005:5456	Номер этажа (этажей): 6		



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00971ADC1A1A023805978E2579AE1B59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696			
Кадастровый номер: 77:04:0001005:5456	Номер этажа (этажей): 7		

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00971ADC1A1A023805978E2579AE1B59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

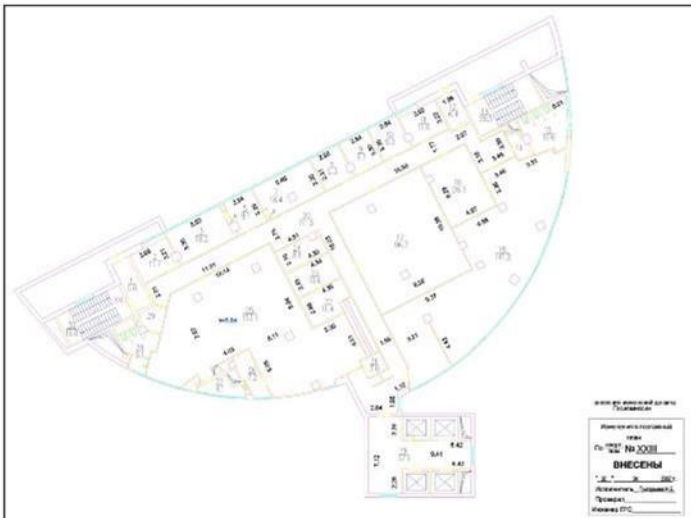
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696			
Кадастровый номер: 77:04:0001005:5456	Номер этажа (этажей): 9		

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00693DADC1A1A023d0-1597FH1257F9AE1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 10

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696			
Кадастровый номер: 77:04:0001005:5456	Номер этажа (этажей): 8		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00693DADC1A1A023d0-1597FH1257F9AE1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8771

Номер кадастрового квартала:	77:04:0001005
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, м2:	813.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001005:1018
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
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8771

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Орлов Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", 7722563196

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8771

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
	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 77:04:0001005:8771-77/051/2025-1 25.09.2025 18:12:20
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		25.09.2025 19:41:54
		номер государственной регистрации:		77:04:0001005:8771-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.02.2014 по 01.11.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
		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 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8771

				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 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-7, выдан 28.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-8, выдан 20.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-9, выдан 16.09.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-10, выдан 10.11.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-11, выдан 07.12.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.			
Кадастровый номер:			77:04:0001005:8771
		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	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	25.09.2025 18:12:20
		номер государственной регистрации:	77:04:0001005:8771-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.09.2012 с момента государственной регистрации сроком на 15 лет
		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, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 21.09.2012, номер государственной регистрации: 77-77-04/100/2012-763 Дополнительное соглашение №1 от "03" сентября 2012 года к Договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144, № 6, выдан 21.03.2017, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/011/2017-1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.			
Кадастровый номер:			77:04:0001005:8771
			Дополнительное соглашение №7 от 28.10.2018 к договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012, № 8, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 05.03.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2020-11
		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	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8771

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Раздел 5 Лист 8

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер: 77:04:0001005:8771	Номер этажа (этажей): 6

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г:	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8772

Номер кадастрового квартала:	77:04:0001005
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, м2:	818.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001005:1018
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
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 8

26.09.2025г:	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8772

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Орлов Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", 7722563196

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8772

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
	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 77:04:0001005:8772-77/051/2025-1 25.09.2025 18:12:20
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		25.09.2025 19:41:05
		номер государственной регистрации:		77:04:0001005:8772-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.02.2014 по 01.11.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
		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 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8772

				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 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-7, выдан 28.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-8, выдан 20.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-9, выдан 16.09.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-10, выдан 10.11.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-11, выдан 07.12.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8772

		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	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	25.09.2025 18:12:20
		номер государственной регистрации:	77:04:0001005:8772-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.09.2012 с момента государственной регистрации сроком на 15 лет
		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, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 21.09.2012, номер государственной регистрации: 77-77-04/100/2012-763 Дополнительное соглашение №1 от "03" сентября 2012 года к Договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144, № 6, выдан 21.03.2017, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/011/2017-1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8772

			Дополнительное соглашение №7 от 28.10.2018 к договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012, № 8, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 05.03.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2020-11
		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	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8772

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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

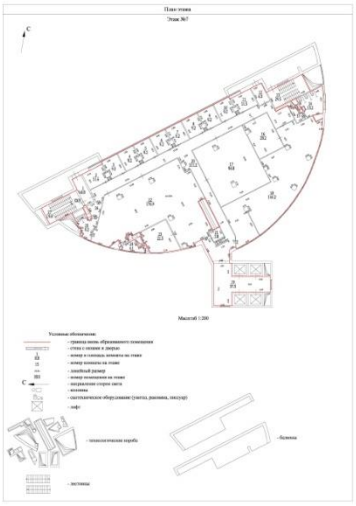
Раздел 5 Лист 8

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер: 77:04:0001005:8772	Номер этажа (этажей): 7



Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8773

Номер кадастрового квартала:	77:04:0001005
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, м2:	810.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001005:1018
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
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8773

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Орлов Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", 7722563196

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8773

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
	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 77:04:0001005:8773-77/051/2025-1 25.09.2025 18:12:20
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		25.09.2025 19:40:20
		номер государственной регистрации:		77:04:0001005:8773-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.02.2014 по 01.11.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8773

				Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения 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 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-7, выдан 28.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-8, выдан 20.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-9, выдан 16.09.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-10, выдан 10.11.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-11, выдан 07.12.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8773

		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:	25.09.2025 18:12:20
		номер государственной регистрации:	77:04:0001005:8773-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.09.2012 с момента государственной регистрации сроком на 15 лет
		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, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 21.09.2012, номер государственной регистрации: 77-77-04/100/2012-763 Дополнительное соглашение №1 от "03" сентября 2012 года к Договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144, № 6, выдан 21.03.2017, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/011/2017-1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8773

			Дополнительное соглашение №7 от 28.10.2018 к договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012, № 8, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 05.03.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2020-11
		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	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8773

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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

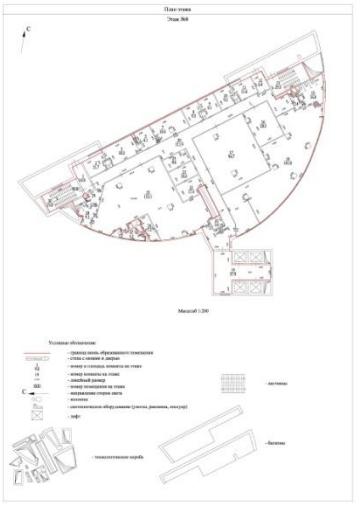
Раздел 5 Лист 8

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер: 77:04:0001005:8773	Номер этажа (этажей): 8



Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8774

Номер кадастрового квартала:	77:04:0001005
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, м2:	777.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001005:1018
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
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8774

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Орлов Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", 7722563196

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8774

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
	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 77:04:0001005:8774-77/051/2025-1 25.09.2025 18:12:20
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		25.09.2025 19:32:44
		номер государственной регистрации:		77:04:0001005:8774-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.02.2014 по 01.11.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
		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 №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 №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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8774

				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 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-8, выдан 20.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-9, выдан 16.09.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-10, выдан 10.11.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-11, выдан 07.12.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-7, выдан 28.01.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8774

		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	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	25.09.2025 18:12:20
		номер государственной регистрации:	77:04:0001005:8774-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.09.2012 с момента государственной регистрации сроком на 15 лет
		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, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 21.09.2012, номер государственной регистрации: 77-77-04/100/2012-763 Дополнительное соглашение №1 от "03" сентября 2012 года к Договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144, № 6, выдан 21.03.2017, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/011/2017-1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8774

			Дополнительное соглашение №7 от 28.10.2018 к договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012, № 8, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 05.03.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2020-11
		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	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8774

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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Раздел 5 Лист 8

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер: 77:04:0001005:8774	Номер этажа (этажей): 9

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Исх. № 465/11
От «18» декабря 2025

Первому заместителю директора
Административно-хозяйственного управления
– филиала ОАО «Российские железные дороги»
В. Н. Кучерову

УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИНДЕКСАЦИИ

Уважаемый Вячеслав Николаевич!

Между АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» (далее – Арендодатель) и ОАО «Российские железные дороги» (далее – Арендатор) заключен Договор № 7144 от 24 июля 2012 г. (далее – Договор аренды) аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная д. 10, корп. 2.

В соответствии с пунктом 3.1.5 Договора аренды в редакции Дополнительного соглашения № 6 от 21.03.2017 г., настоящим уведомляем Вас об увеличении с «01» февраля 2026 года постоянной части арендной платы по сравнению с арендной платой предыдущего года, включающей НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п.3 ст. 164 НК РФ), на величину индекса потребительских цен, опубликованного на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации (ссылка на страницу сайта:

https://economy.gov.ru/material/file/download/fe7cf2ca15acddf423c480dc15381fad/O_tekuchey_tsenovoy_situatsii_10_dekabrya_2025_goda.pdf,

а именно на 6,34 % (шесть целых тридцать четыре сотых процента).

Благодарим за конструктивное сотрудничество и своевременное выполнение договорных обязательств и надеемся на дальнейшее успешное и оперативное взаимодействие между нашими компаниями.

Руководитель департамента управления активами фондов недвижимости – директор по управлению активами АО УК «РВМ Капитал» **Е.А. Шмурнов**

Исп. А.С.Колесникова
тел.: +7 (495) 660-70-30, доб. 475

АО УК «РВМ Капитал»,
ул. Маши Порываевой, д. 34, пом. 1/1
Москва, Россия, 107078,
телефон +7 495 660 7030,факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 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 «25» марта 2026

АО «НЭО-Центр»
Акулину А.П.

Справка

АО УК «РВМ Капитал» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00798, выдана ФСФР России 15 марта 2011 года) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный» (далее – Фонд; правила доверительного управления зарегистрированы Службой Банка России по финансовым рынкам «04» февраля 2014 года за № 2729), сообщает, что по состоянию на 25.03.2026 балансовая (первоначальная) стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав имущества Фонда, составляет:

№	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Балансовая стоимость (первоначальная) без НДС
1.	Нежилое помещение общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 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, 27, 28	77:04:0001005:8771	90 953 372,06
2.	Нежилое помещение общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 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, 27	77:04:0001005:8772	91 501 351,31
3.	Нежилое помещение общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 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, 27, 28, 29, 30	77:04:0001005:8773	90 606 691,31
4.	Нежилое помещение общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 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, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42	77:04:0001005:8774	86 938 585,32

Заместитель Генерального директора – Финансовый директор **А.В. Володарский**

Управляющая компания "РВМ Капитал"

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 «25» марта 2026

АО «НЭО-Центр»
Акулину А.П.

Справка

АО УК «РВМ Капитал» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00798, выдана ФСФР России 15 марта 2011 года) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный» (далее – Фонд; правила доверительного управления зарегистрированы Службой Банка России по финансовым рынкам «04» февраля 2014 года за № 2729), настоящим письмом сообщает следующее.

По состоянию на 25.03.2026 г. на помещения, входящие в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, зарегистрирован долгосрочный договор аренды. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим данную информацию не раскрывать в Отчетах об оценке.

Ниже приведена информация о величине платежей, получаемых от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", по заключенному договору аренды:

Таблица 1. Реестр договоров аренды

Помещение	Площадь, кв. м / количество машино-мест	Ставка АП договора на период 25.03.2026-24.03.2027 г., с учетом эксплуатационных платежей		ВЫРУЧКА за период 25.03.2026-24.03.2027 г., руб./год с учетом эксплуатационных расходов (без НДС)
		руб./кв. м/год (без НДС)	руб./м-м/год (без НДС)	
6, 7, 8, 9 этажи	3 219,10	37 091,36	—	119 400 791

Согласно договору аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, арендная ставка включает в себя:

- текущий ремонт и поддержание здания (за исключением Помещений) в надлежащем состоянии, уборка, освещение, теплоснабжение, оборудование мест общего пользования;

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

- эксплуатация, текущий ремонт и обслуживание инженерных сетей и оборудования в местах общего пользования Здания, в том числе системы кондиционирования и вентиляции, ремонт и регулировка оконных рам;
- уборка и вывоз снега (в том числе с кровли Здания), посыпание солью и/или песком и/или иными реагентами дорого, проездов, проходов, расположенных на прилегающей к Зданию территории;
- услуги по уборке, хранению, утилизации и вывозу мусора и отходов, организация мест складирования мусора и отходов (снега), поддержание их в аккуратном состоянии, за исключением мест складирования мусора и отходов, обслуживающих исключительно Помещения;
- предоставление услуг, касающихся общего управления, администрирования, безопасности, содержания и охраны Здания и прилегающей территории;
- расходы на техническое обслуживание, аварийные работы и ремонт лифтов;
- расходы на обслуживание ТП;
- расходы на обслуживание узла учетной тепловой энергии;
- функционирование в Помещениях систем холодного и горячего водоснабжения, энергоснабжения, водоотведения и отопления, арматуру и сантехническое оборудование.

Коммунальные платежи городским службам в арендную плату не входят и оплачиваются арендатором отдельно.

В таблице ниже представлены фактические затраты по объекту.

Таблица 2. Расходы по нежилым помещениям, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, тыс. руб.

Статья	4Q 2023	1Q 2024	2Q 2024	3Q 2024	4Q 2024	1Q 2025	2Q 2025	3Q 2025	4Q 2025
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	**-4 182**	**-4 564**	**-3 305**	**-3 313**	**-3 955**	**-4 356**	**-3 426**	**-4 536**	**-4 756**
Эксплуатационные расходы (facility management)	**-1 564**	**-1 353**	**-1 353**	**-1 788**	**-962**	**-1 879**	**-1 423**	**-966**	**-2 587**
Фиксированная часть	0	0	0	0	0	0	0		
Расходы на инженерное и техническое обслуживание	-1 564	-1 353	-1 353	-1 788	-962	-1 879	-1 423	-966	-2 587
Расходы на коммунальные услуги	**-1 088**	**-1 536**	**-447**	**-10**	**-1 456**	**-790**	**-480**	**-1 755**	**-1 011**
Прямые затраты	**-1 530**	**-1 675**	**-1 505**	**-1 515**	**-1 537**	**-1 687**	**-1 523**	**-1 815**	**-1 158**
Налог на имущество	-1 489	-1 507	-1 507	-1 507	-1 507	-1 507	-1 507	-1 507	-1 137
Земельный налог / аренда земли	-38	-29	2	-9	-30	-31	-16	-44	-21
Страхование	0	-139	0	0	0	-149	0		
Прочие расходы	-3	0	0	0	0	0	0	-264	
ЗАТРАТЫ КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА (МОДЕРНИЗАЦИЯ)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
ИТОГО РАСХОДЫ	**-4 182**	**-4 564**	**-3 305**	**-3 313**	**-3 955**	**-4 356**	**-3 426**	**-4 536**	**-4 756**

Заместитель Генерального директора – Финансовый директор **А.В. Володарский**

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"

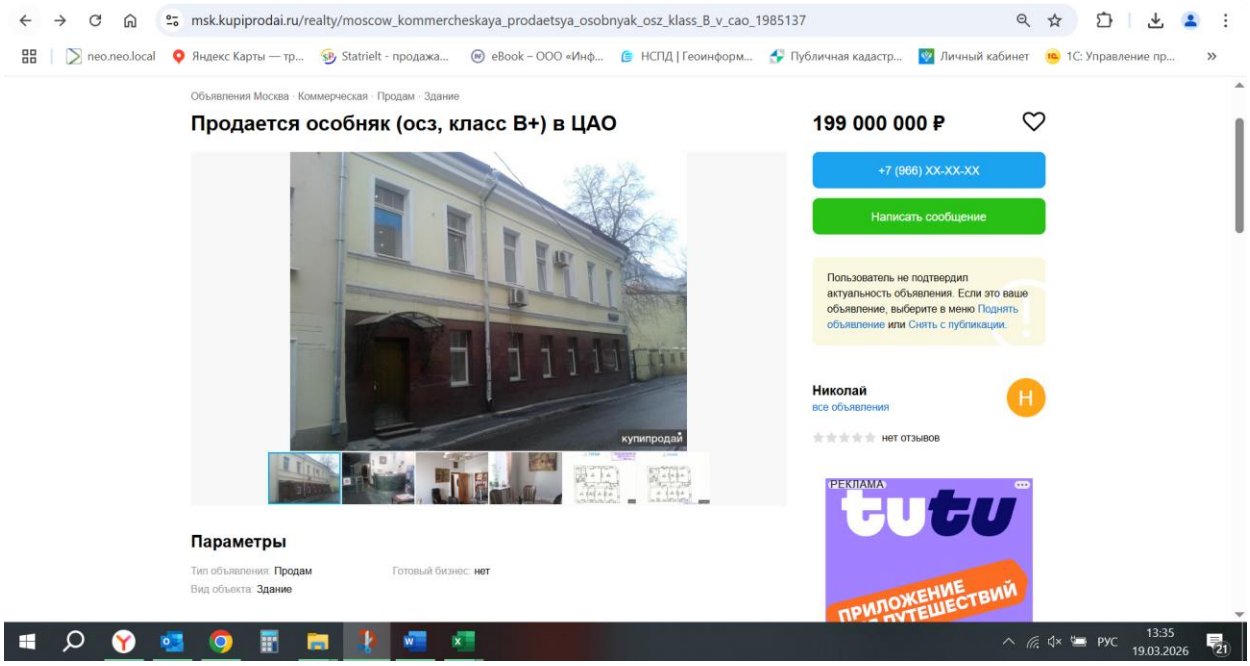
Исполнитель:

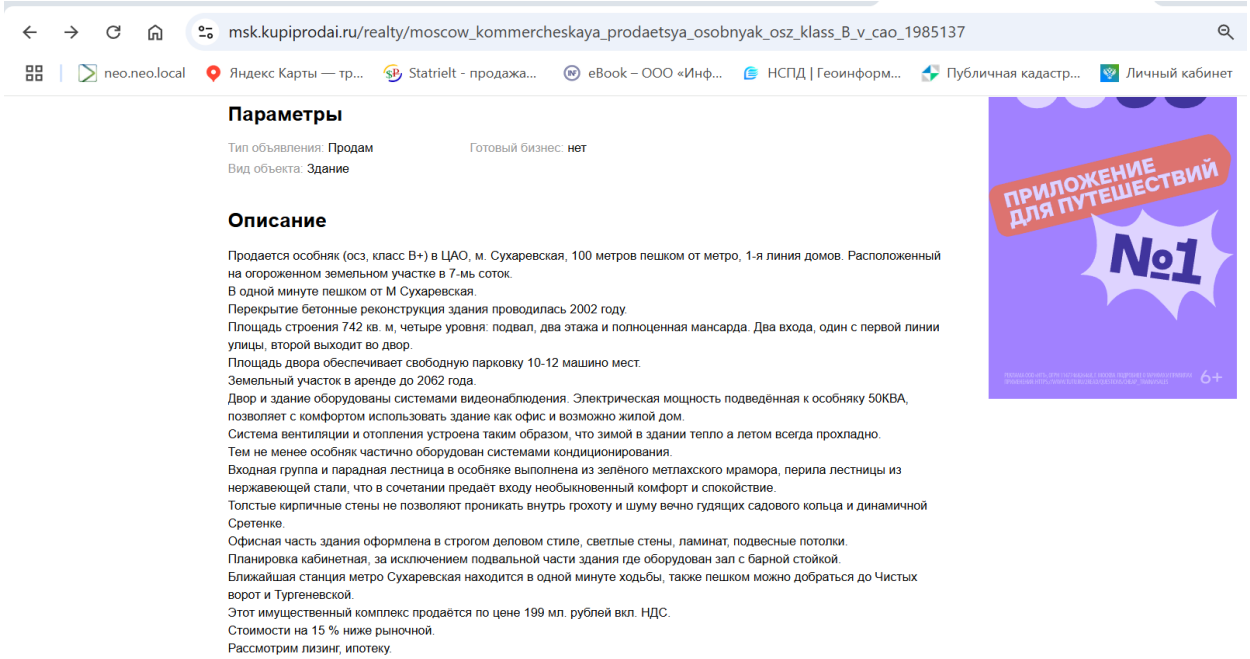
АО "НЭО Центр"

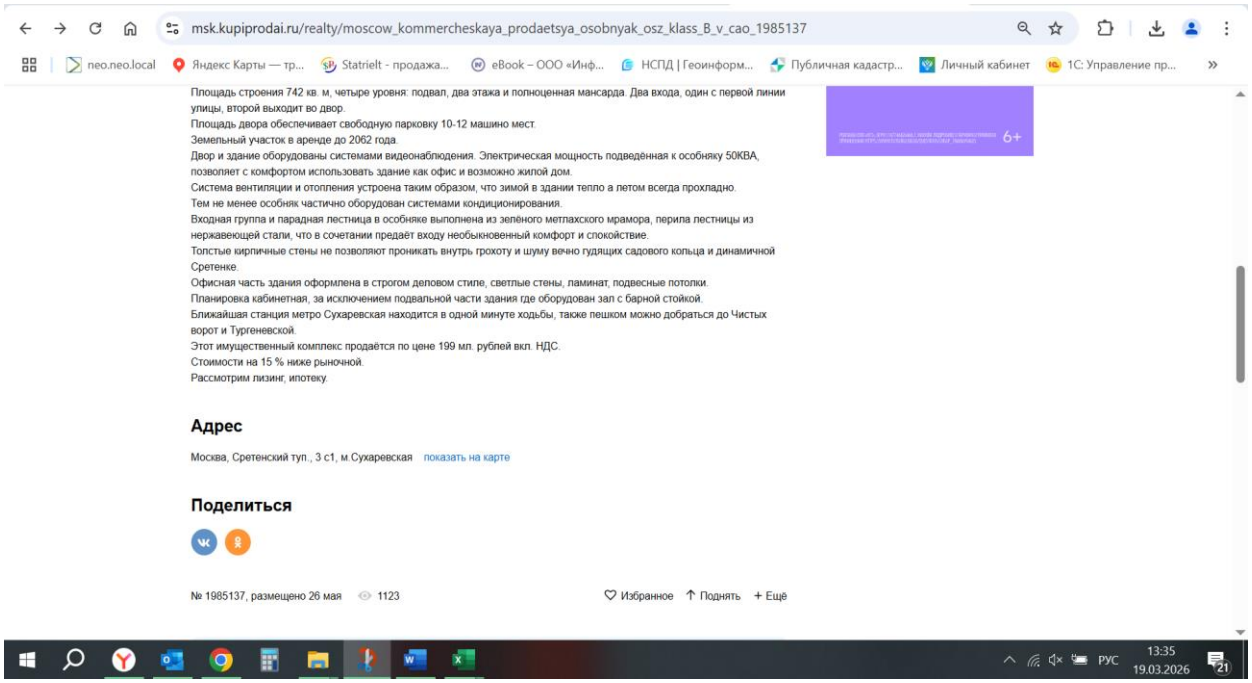
Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемых земельных участков, в рамках сравнительного подхода

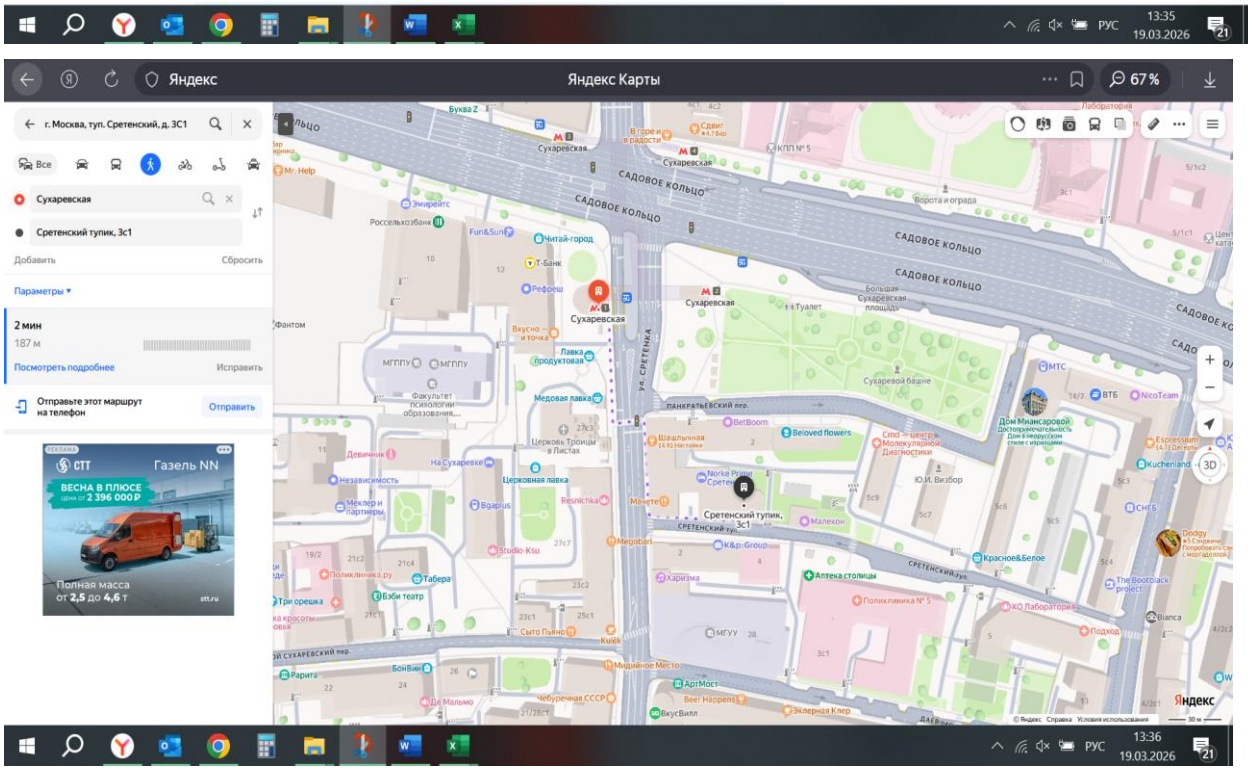
Аналог №1

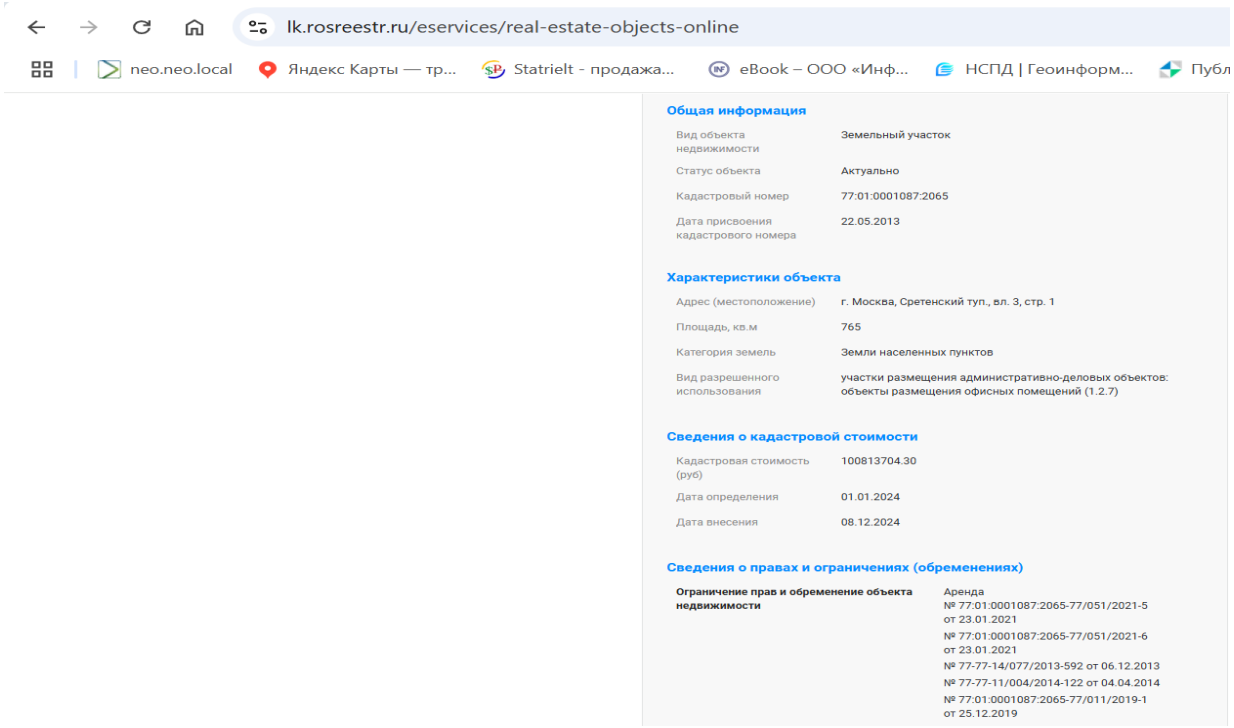
Информационный портал "Купипродай",
https://msk.kupiprodai.ru/realty/moscow_kommercheskaya_prodaetsya_osobnyak_osz_klass_B_v_cao_1985137,
т. +7 966 025-51-42

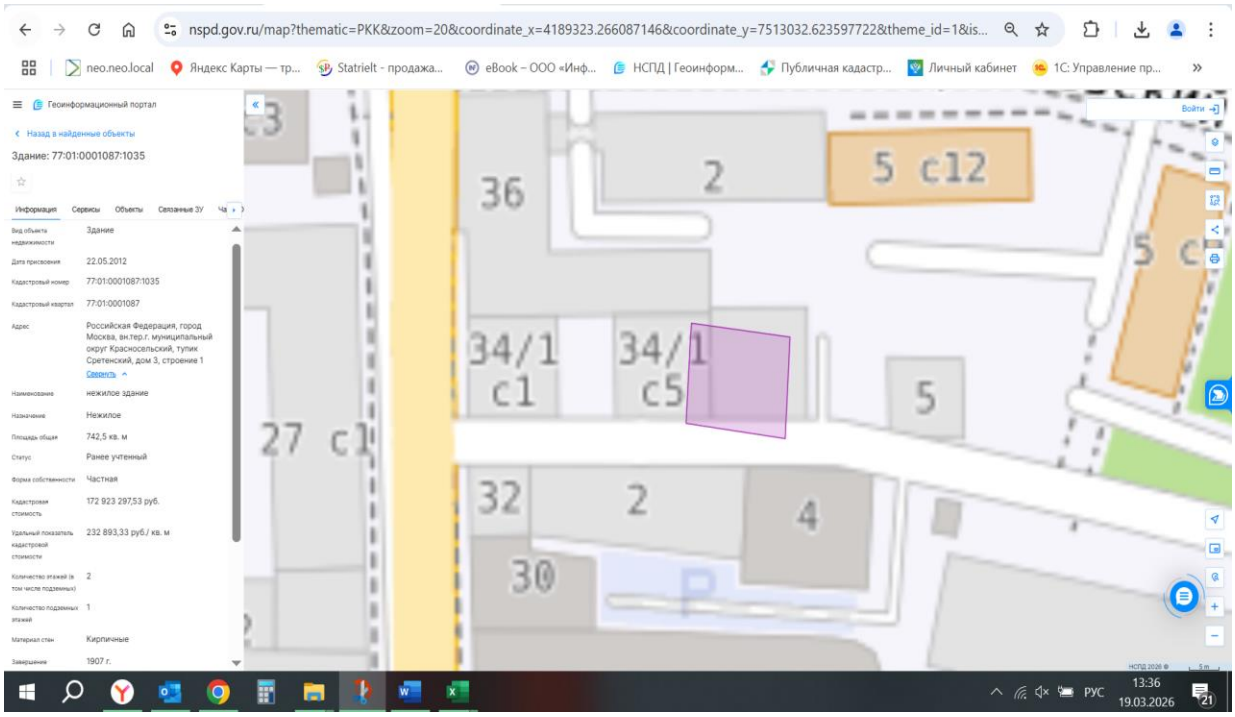


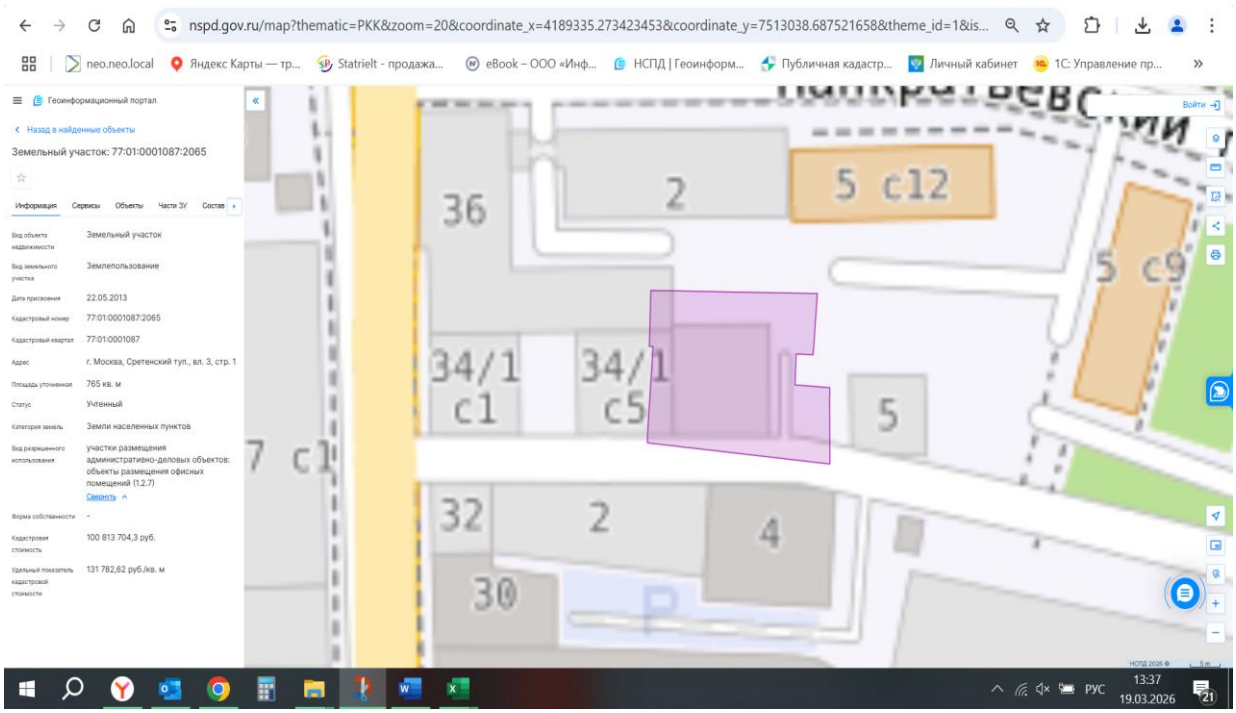



msk.kupiprodai.ru/realty/moscow_kommercheskaya_prodaetsya_osobnyak_osz_klass_B_v_cao_1985137
Площадь строения 742 кв. м, четыре уровня: подвал, два этажа и полноценная мансарда. Два входа, один с первой линии улицы, второй выходит во двор.
Площадь двора обеспечивает свободную парковку 10-12 машино мест.
Земельный участок в аренде до 2062 года.
Двор и здание оборудованы системами видеонаблюдения. Электрическая мощность подведённая к особняку 50КВА, позволяет с комфортом использовать здание как офис и возможно жилой дом.
Система вентиляции и отопления устроена таким образом, что зимой в здании тепло а летом всегда прохладно.
Тем не менее особняк частично оборудован системами кондиционирования.
Входная группа и парадная лестница в особняке выполнена из зелёного метлахского мрамора, перила лестницы из нержавеющей стали, что в сочетании предаёт входу необыкновенный комфорт и слокойствие.
Толстые кирпичные стены не позволяют проникать внутрь грохоту и шуму вечно гудящих садового кольца и динамичной Сретенке.
Офисная часть здания оформлена в строгом деловом стиле, светлые стены, ламинат, подвесные потолки.
Планировка кабинетная, за исключением подвальной части здания где оборудован зал с барной стойкой.
Ближайшая станция метро Сухаревская находится в одной минуте ходьбы, также пешком можно добраться до Чистых ворот и Тургеневской.
Этот имущественный комплекс продаётся по цене 199 млн. рублей вкл. НДС.
Стоимости на 15 % ниже рыночной.
Рассмотрим лизинг, ипотеку.
Адрес
Москва, Сретенский туп., 3 с1, м.Сухаревская показать на карте
Поделиться
№ 1985137, размещено 26 мая 1123
Избранное Поднять Ещё

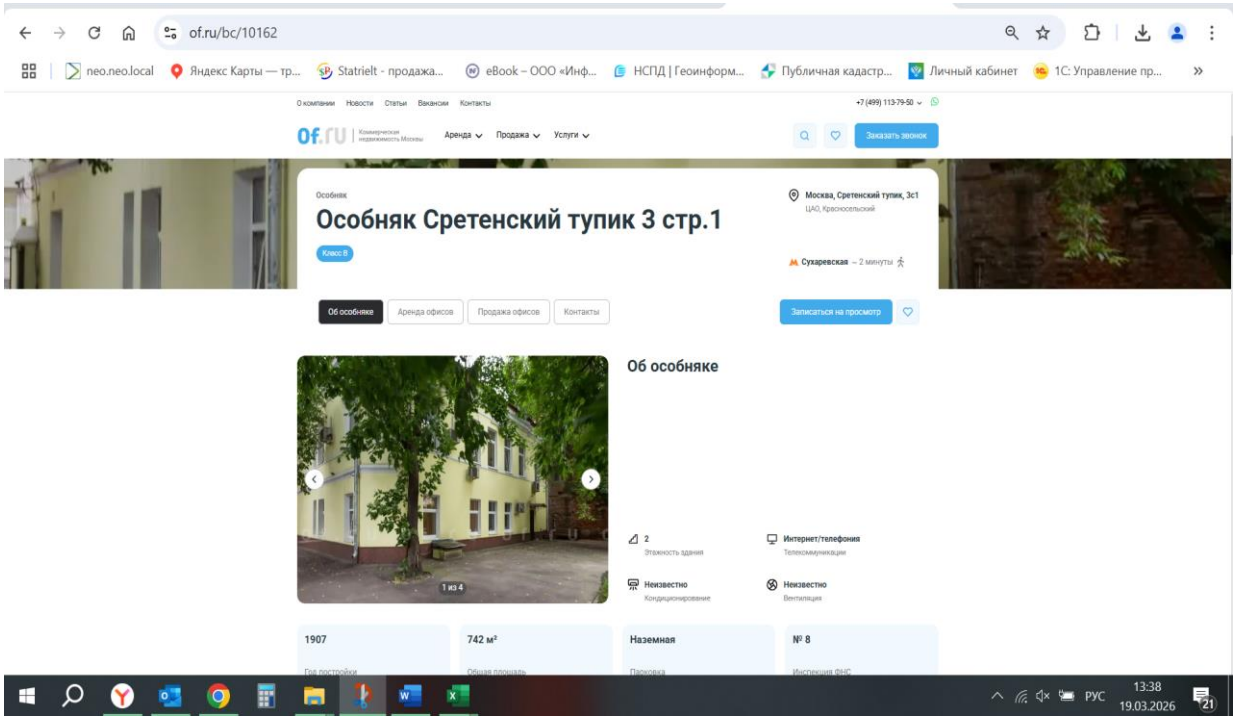

Яндекс
Яндекс Карты
67 %
г. Москва, туп. Сретенский, д. 3С1
Сухаревская
Сретенский тупик, 3с1
Параметры
2 мин
187 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Газель NN
ВЕСНА В ПЛЮСЕ
Полная масса от 2,5 до 4,6 т
САДОВОЕ КОЛЬЦО
Сретенский тупик, 3с1
Яндекс


lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публ
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
77:01:0001087:2065
Дата присвоения кадастрового номера
22.05.2013
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
г. Москва, Сретенский туп., вл. 3, стр. 1
Площадь, кв.м
765
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7)
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
100813704.30
Дата определения
01.01.2024
Дата внесения
08.12.2024
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Аренда
№ 77:01:0001087:2065-77/051/2021-5 от 23.01.2021
№ 77:01:0001087:2065-77/051/2021-6 от 23.01.2021
№ 77-77-14/077/2013-592 от 06.12.2013
№ 77-77-11/004/2014-122 от 04.04.2014
№ 77:01:0001087:2065-77/011/2019-1 от 25.12.2019


nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4189323.266087146&coordinate_y=7513032.623597722&theme_id=1&is...
Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Здание: 77:01:0001087:1035
Информация
Сервисы
Объекты
Связанные ЗУ
Вид объекта недвижимости
Здание
Дата присвоения
22.05.2012
Кадастровый номер
77:01:0001087:1035
Кадастровый квартал
77:01:0001087
Адрес
Российская Федерация, город Москва, внутр.г. муниципальный округ Красносельский, тупик Сретенский, дом 3, строение 1
Свернуть
Наименование
нежилое здание
Назначение
Нежилое
Площадь общая
742,5 кв. м
Статус
Ранее учтенный
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
172 923 297,53 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
232 893,33 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)
2
Количество подземных этажей
1
Материал стен
Кирпичные
Завершение
1907 г.
36
2
5 с12
34/1 с1
34/1 с5
5
27 с1
32
2
4
30
Войти
13:36
19.03.2026

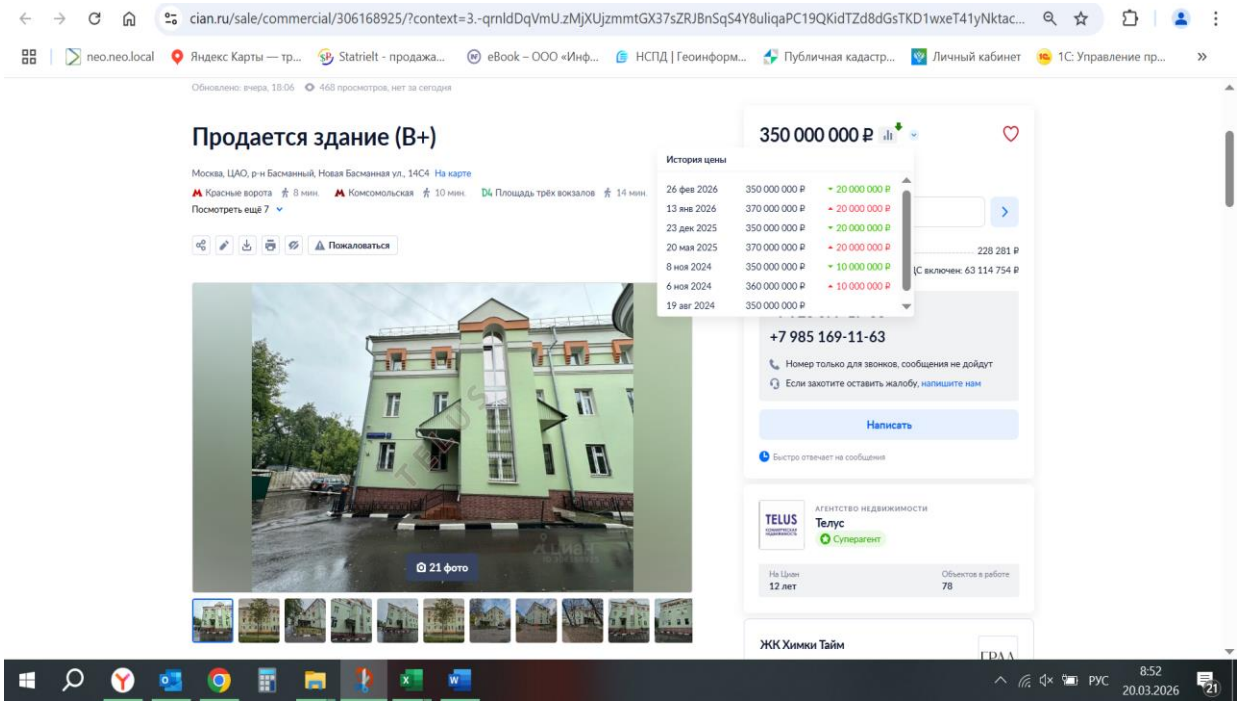


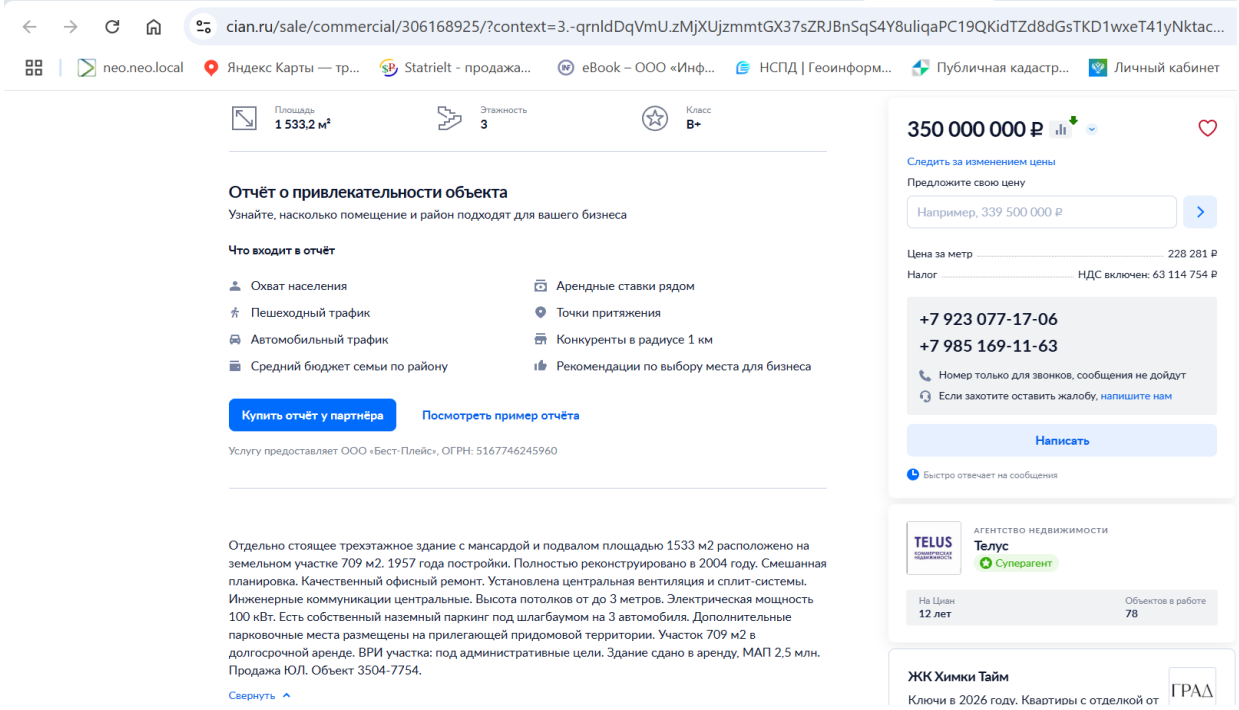
Дополнительный источник (https://of.ru/bc/10162)

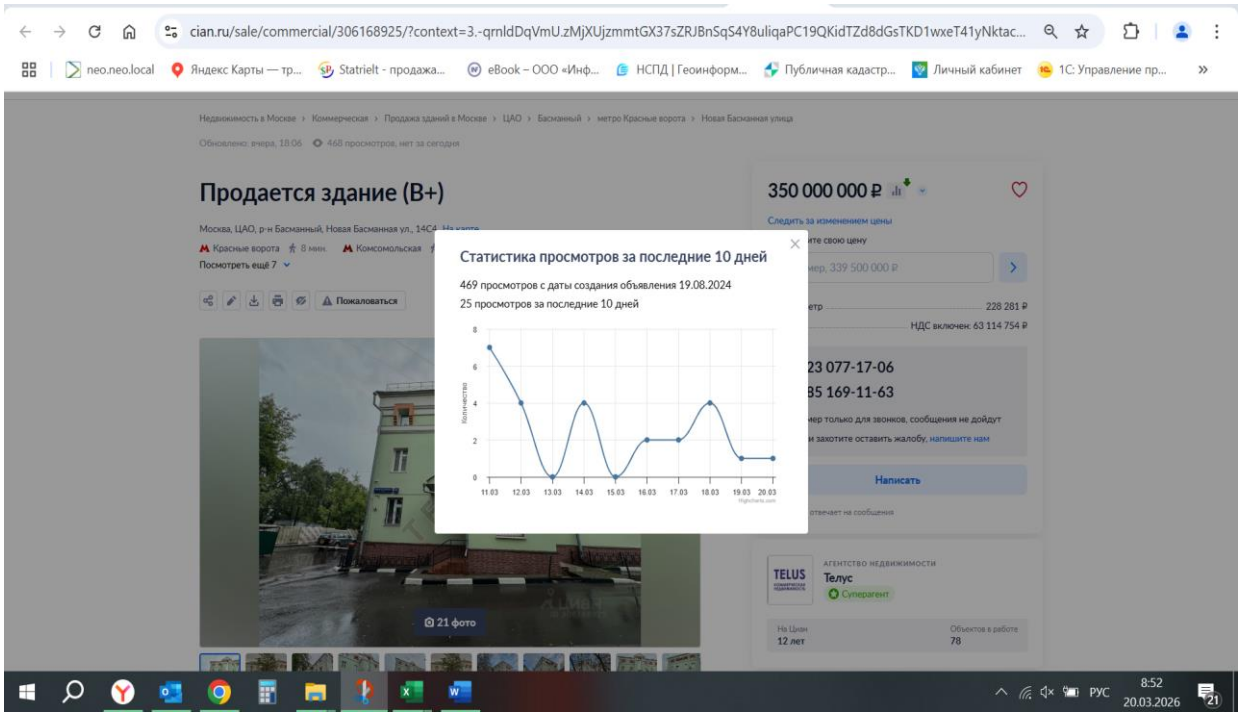


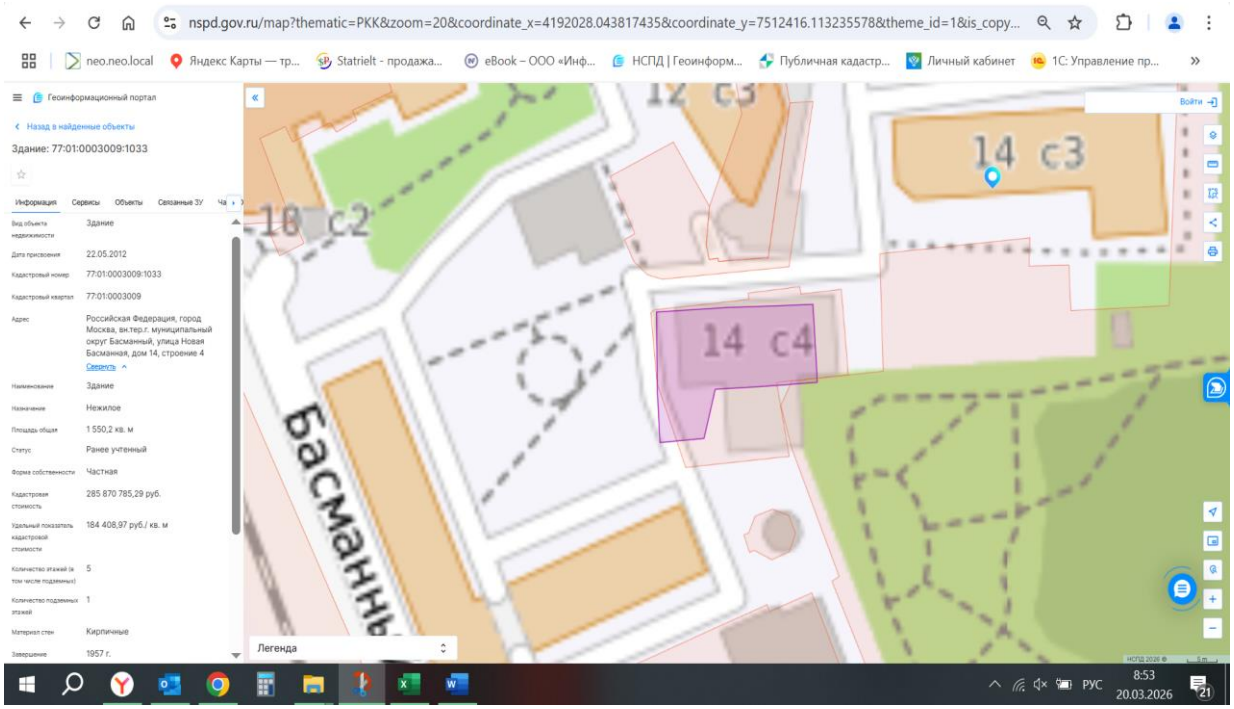
Аналог №2

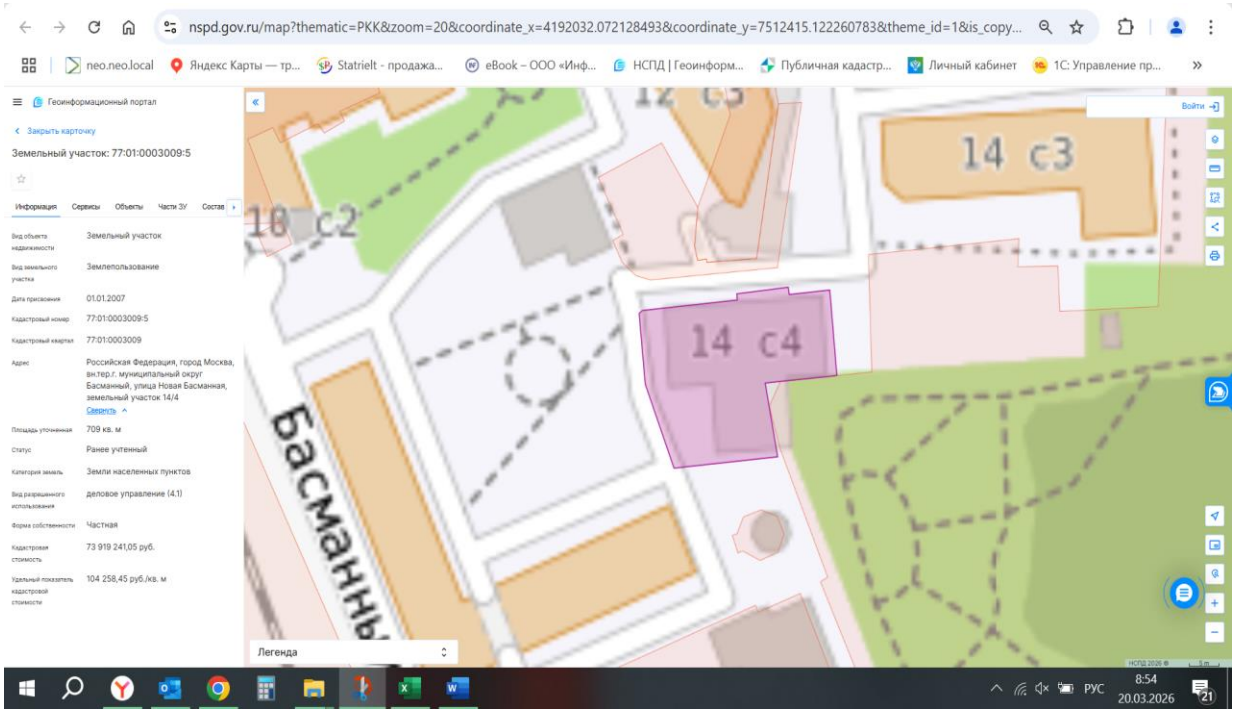
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/306168925/?context=3.-qrnldDqVmU.zMjXUjzmmtGX37sZRJBnSqS4Y8uliqaPC19QKidTZd8dGsTKD1wxeT41yNktacVcWG-LLuVqXK6aLmS0XZju4_NShPC25V8rDftips1JHkvQJVM&mlSearchSessionGuid=cb15a48dbc130715afc538f40561cdf3, т. +7 923 077-17-06, +7 985 169-11-63

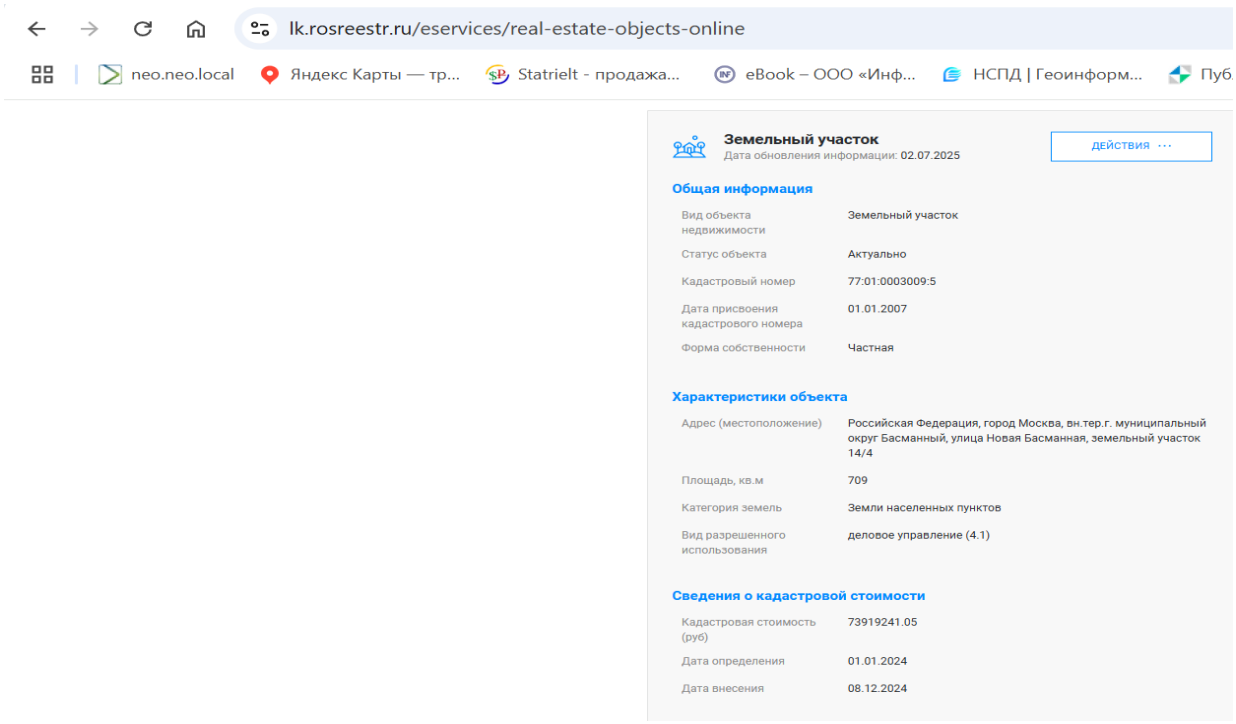


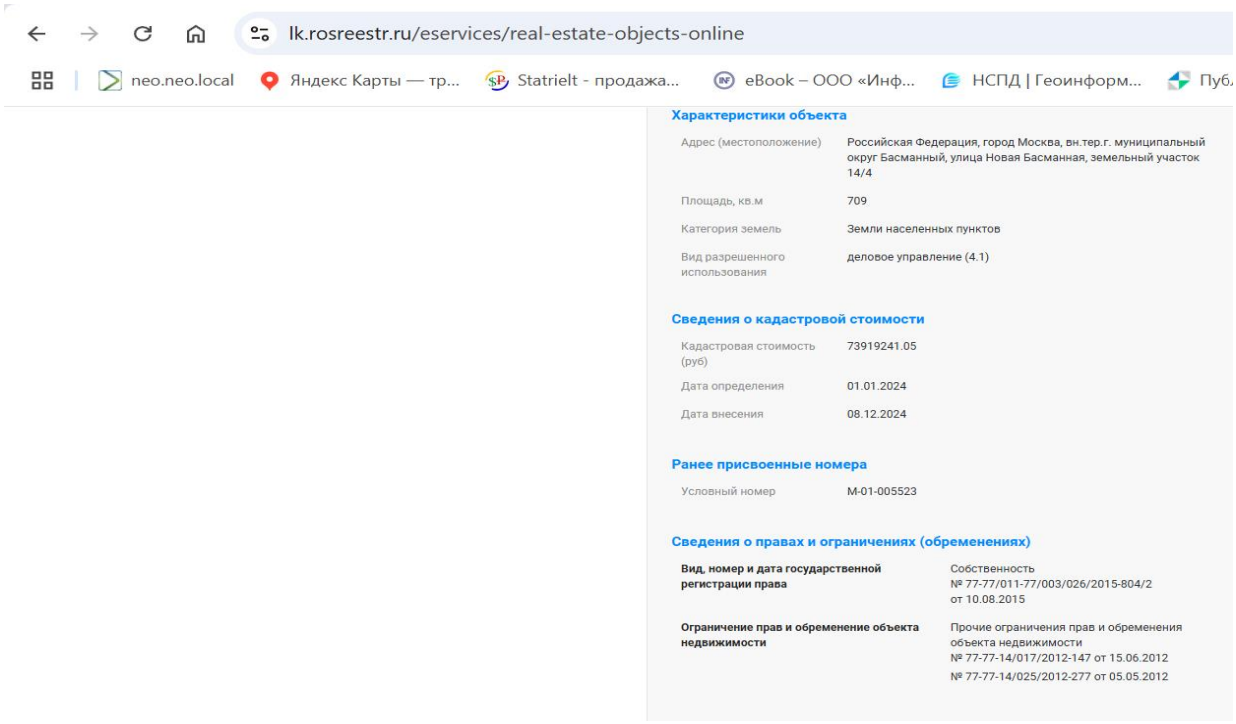



cian.ru/sale/commercial/306168925/?context=3.-qrnldDqVmU.zMjXUjzmmtGX37sZRJBnSqS4Y8uliqaPC19QKidTZd8dGsTKD1wxeT41yNktac...
Продается здание (B+)
350 000 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
469 просмотров с даты создания объявления 19.08.2024
25 просмотров за последние 10 дней
Написать
Яндекс
Яндекс Карты
Спросить Алису AI
Учитесь у экспертов рынка и переходите на новый уровень
Перейти на сайт

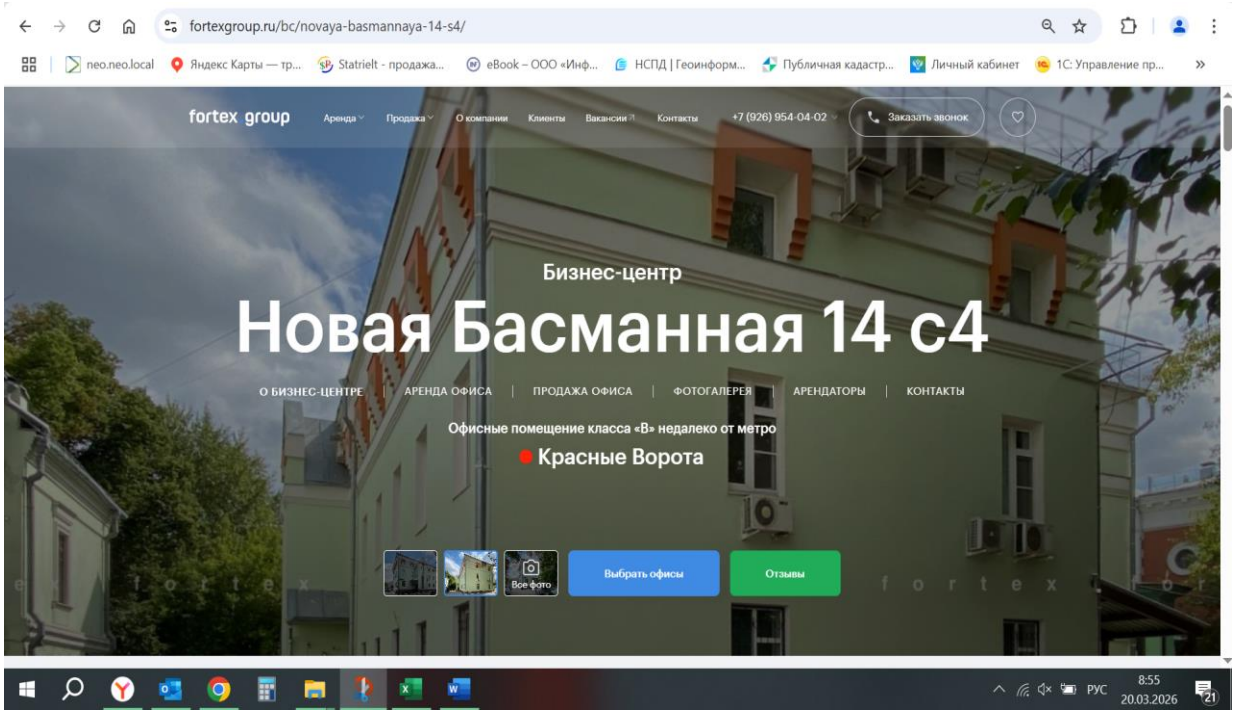

nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4192028.043817435&coordinate_y=7512416.113235578&theme_id=1&is_copy...
Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Здание: 77:01:0003009:1033
Информация
Сервисы
Объекты
Здание
22.05.2012
77:01:0003009:1033
77:01:0003009
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новая Басманная, дом 14, строение 4
Здание
Нежилое
1 550,2 кв. м
Ранее учтенный
Частная
285 870 785,29 руб.
184 408,97 руб./ кв. м
5
1
Кирпичные
1957 г.
14 с3
14 с4
10 с2
Басманный
Легенда
Войти
РУС
8:53
20.03.2026


nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4192032.072128493&coordinate_y=7512415.122260783&theme_id=1&is_copy...
Геоинформационный портал
Закрыть карточку
Земельный участок: 77:01:0003009:5
Информация
Сервисы
Объекты
Земельный участок
Землепользование
01.01.2007
77:01:0003009:5
77:01:0003009
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новая Басманная, земельный участок 14/4
709 кв. м
Ранее учтенный
Земли населенных пунктов
деловое управление (4.1)
Частная
73 919 241,05 руб.
104 258,45 руб./кв. м
14 с3
14 с4
10 с2
Басманный
Легенда
Войти
РУС
8:54
20.03.2026


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: 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

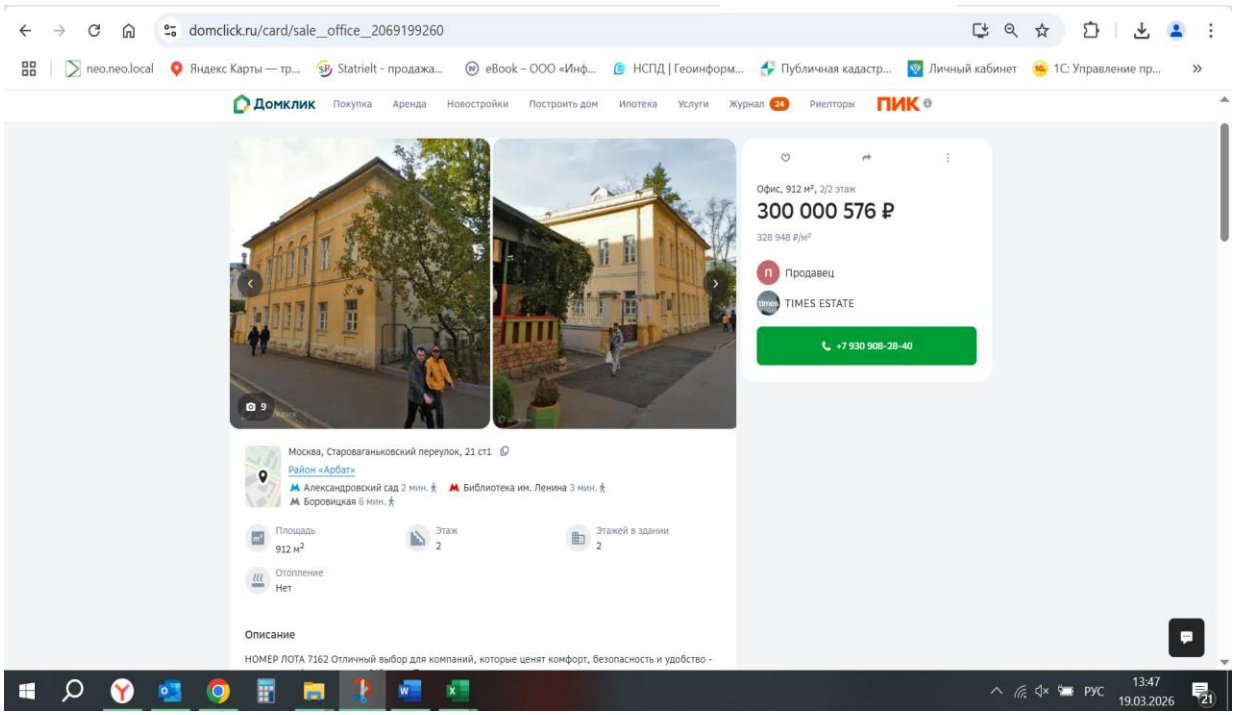

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Характеристики объекта
Адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новая Басманная, земельный 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
Ранее присвоенные номера
Условный номер: М-01-005523
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 77-77/011-77/003/026/2015-804/2 от 10.08.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 77-77-14/017/2012-147 от 15.06.2012 № 77-77-14/025/2012-277 от 05.05.2012

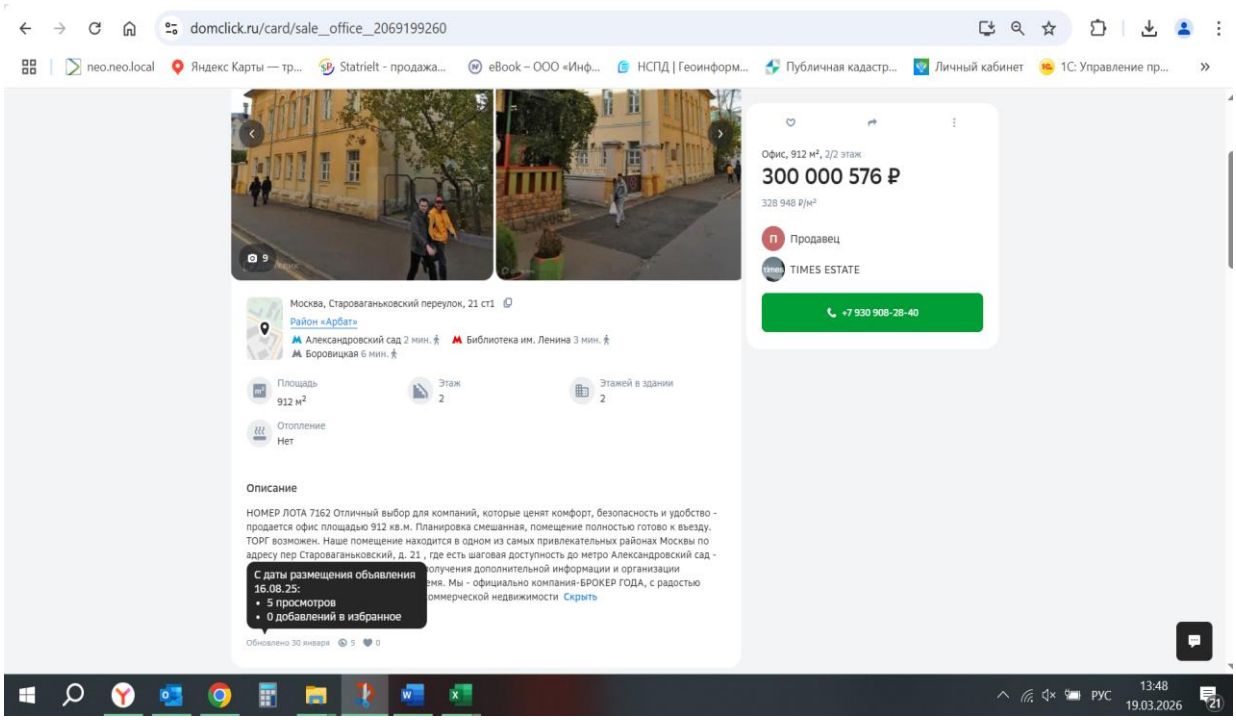
Дополнительный источник (класс здания) (https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-14-s4/)

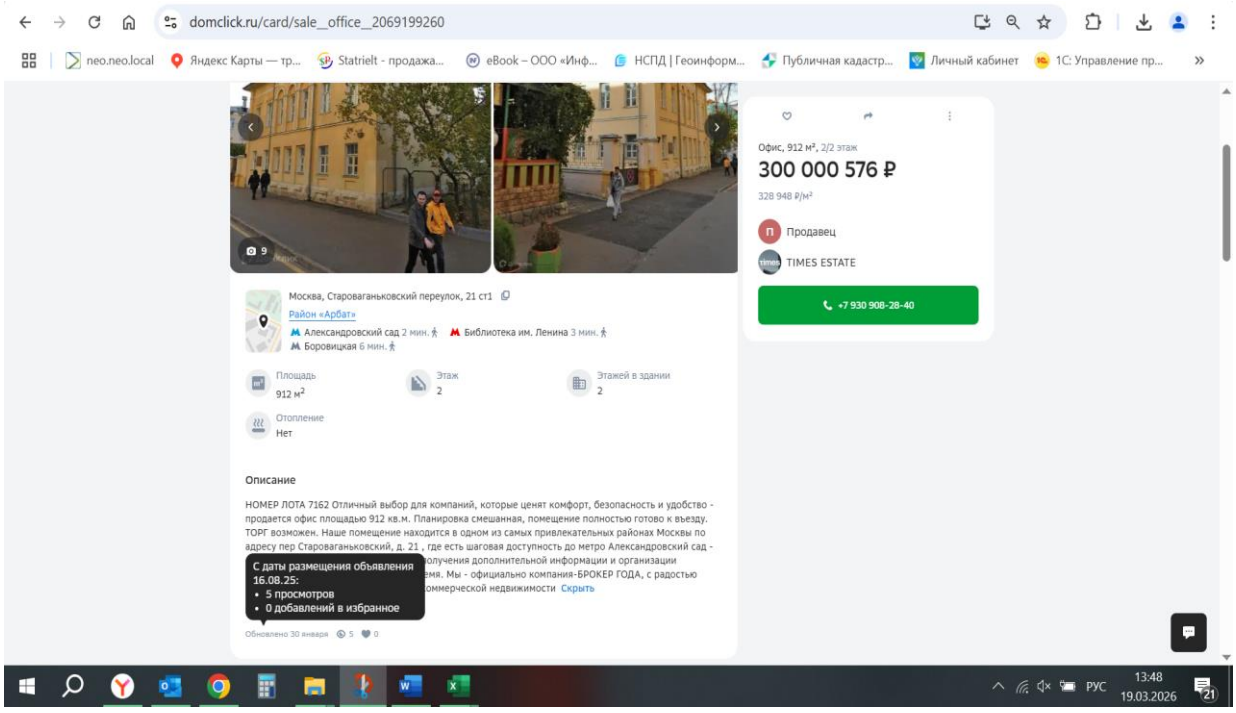


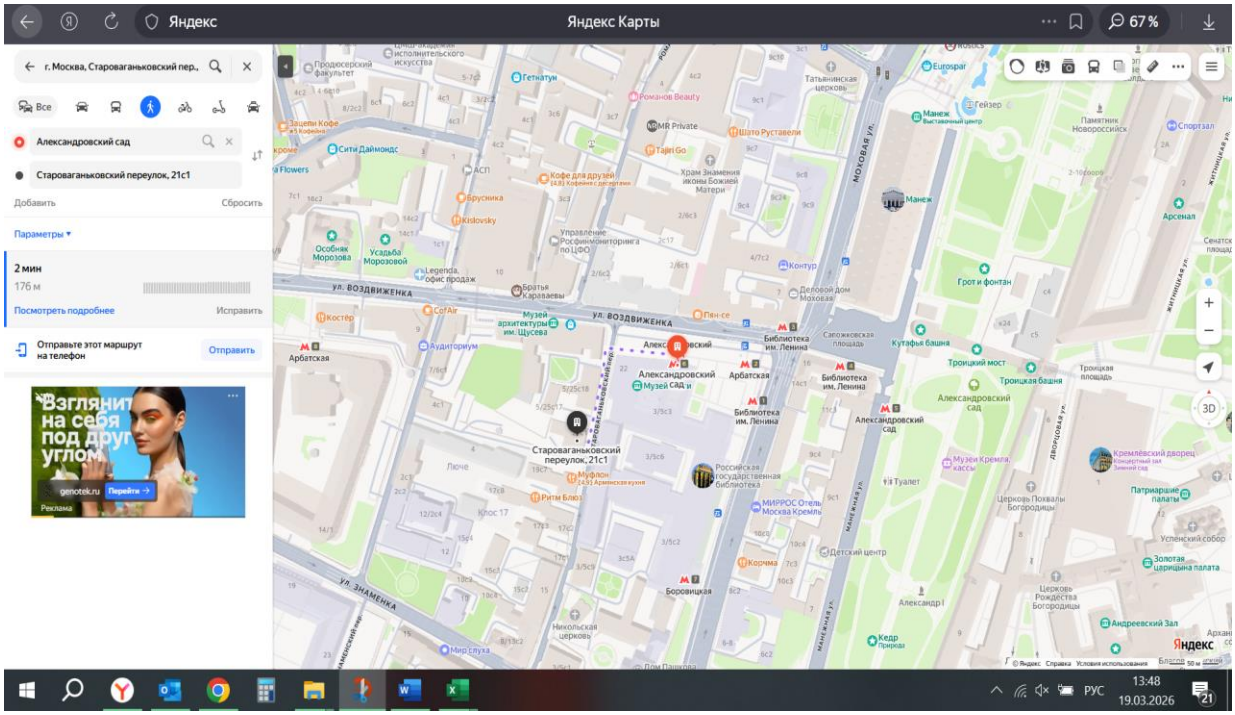
Аналог №3

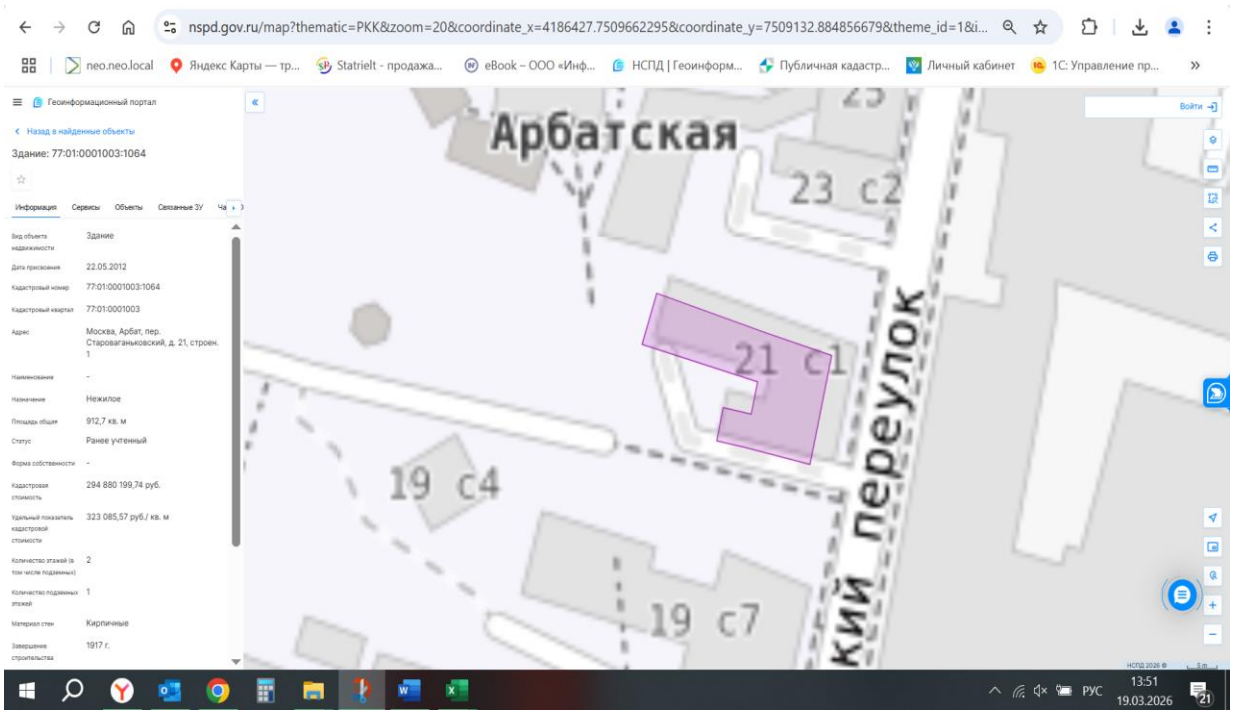
Информационный портал "Домлкик", https://domclick.ru/card/sale__office__2069199260, т. +7 930 908-28-40

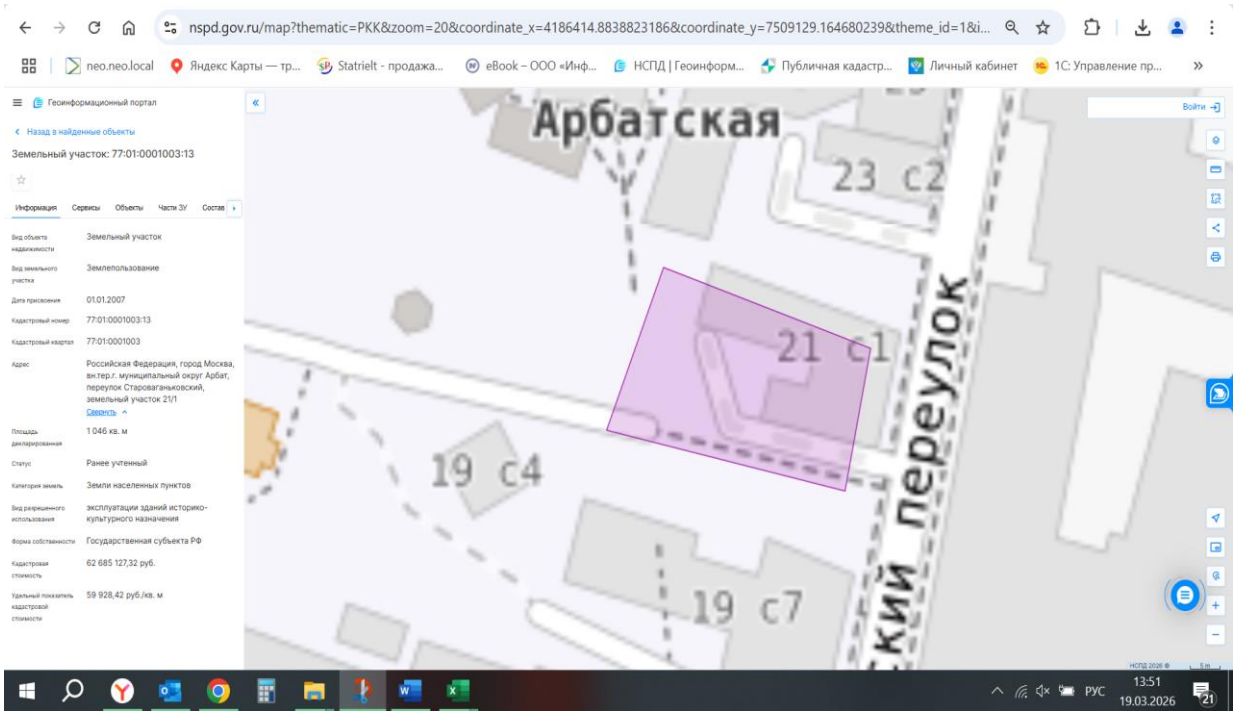


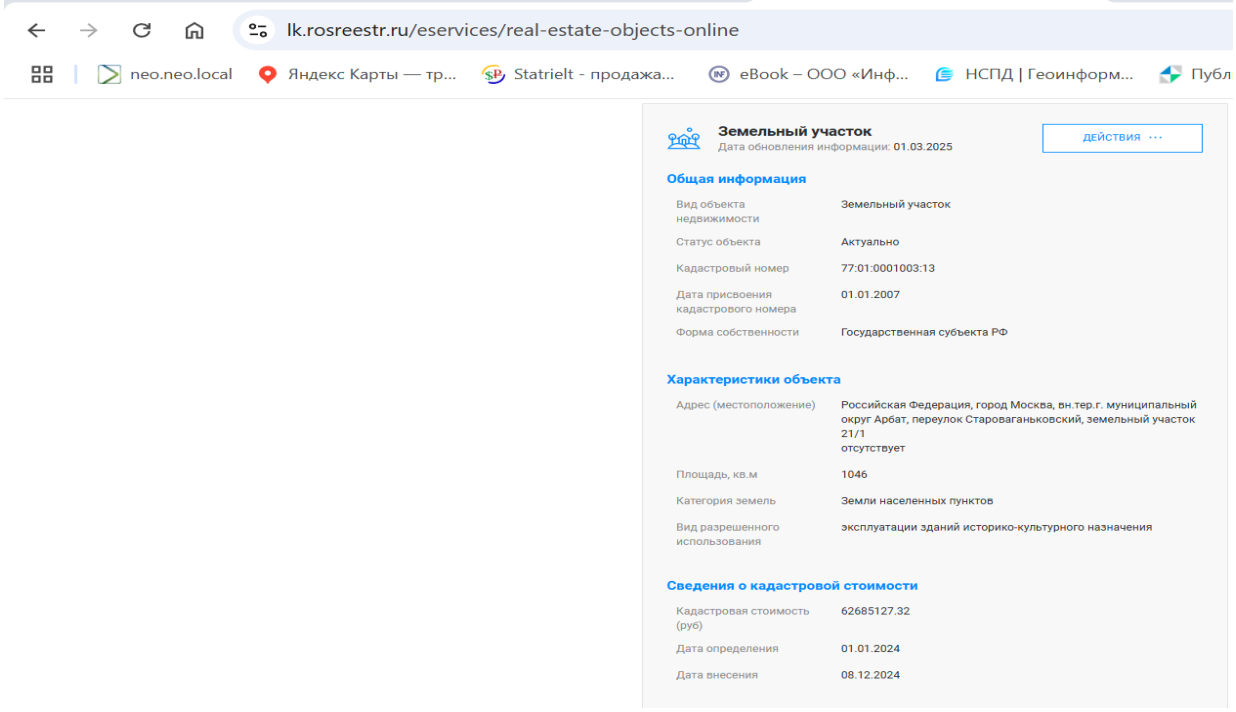

domclick.ru/card/sale_office_2069199260
Офис, 912 м², 2/2 этаж
300 000 576 ₽
328 948 ₽/м²
Продавец
TIMES ESTATE
+7 930 908-28-40
Москва, Староваганьковский переулок, 21 ст1
Район «Арбат»
Александровский сад 2 мин.
Библиотека им. Ленина 3 мин.
Боровицкая 6 мин.
Площадь
912 м²
Этаж
2
Этажей в здании
2
Отопление
Нет
Описание
НОМЕР ЛОТА 7162 Отличный выбор для компаний, которые ценят комфорт, безопасность и удобство - продается офис площадью 912 кв.м. Планировка смешанная, помещение полностью готово к въезду. ТОРГ возможен. Наше помещение находится в одном из самых привлекательных районах Москвы по адресу пер Староваганьковский, д. 21 , где есть шаговая доступность до метро Александровский сад -
С даты размещения объявления 16.08.25:
• 5 просмотров
• 0 добавлений в избранное
Скрыть
Обновлено 30 января
РУС
13:48
19.03.2026

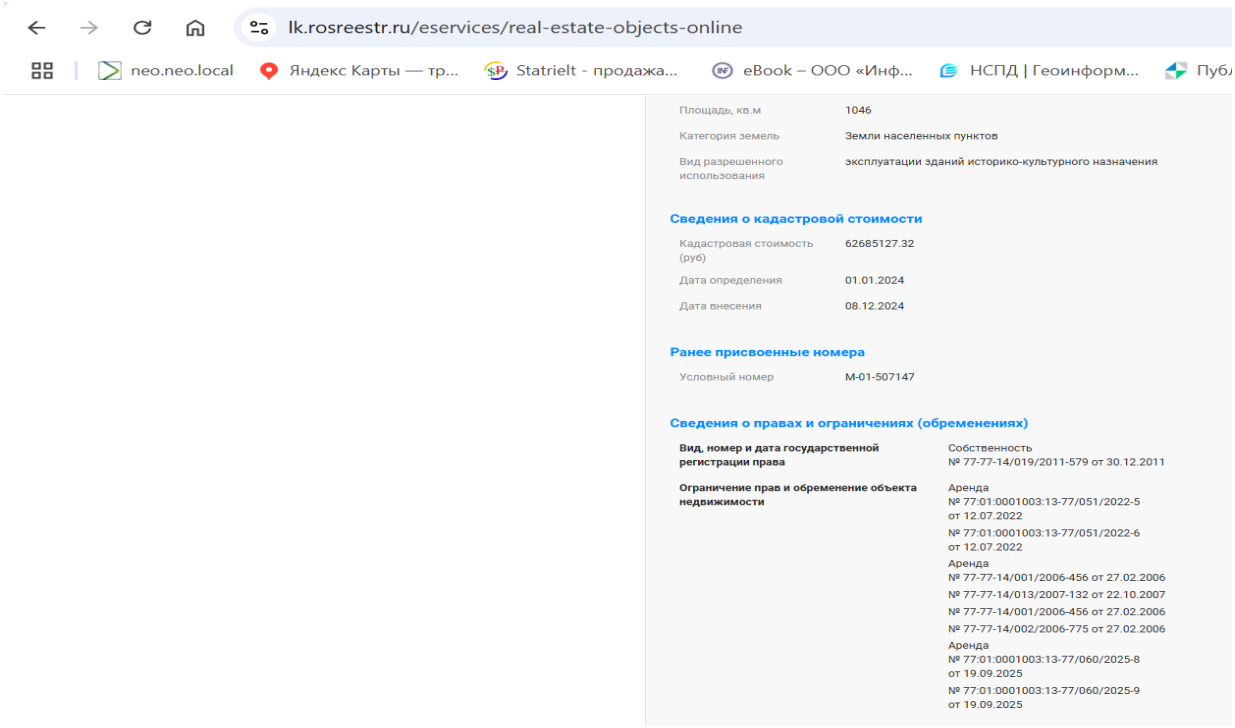

domclick.ru/card/sale_office_2069199260
Офис, 912 м², 2/2 этаж
300 000 576 ₽
328 948 ₽/м²
Продавец
TIMES ESTATE
+7 930 908-28-40
Москва, Староваганьковский переулок, 21 ст1
Район «Арбат»
Александровский сад 2 мин.
Библиотека им. Ленина 3 мин.
Боровицкая 6 мин.
Площадь
912 м²
Этаж
2
Этажей в здании
2
Отопление
Нет
Описание
НОМЕР ЛОТА 7162 Отличный выбор для компаний, которые ценят комфорт, безопасность и удобство - продается офис площадью 912 кв.м. Планировка смешанная, помещение полностью готово к въезду. ТОРГ возможен. Наше помещение находится в одном из самых привлекательных районах Москвы по адресу пер Староваганьковский, д. 21 , где есть шаговая доступность до метро Александровский сад -
С даты размещения объявления 16.08.25:
• 5 просмотров
• 0 добавлений в избранное
Скрыть
Обновлено 30 января
РУС
13:48
19.03.2026


Яндекс
Яндекс Карты
67%
г. Москва, Староваганьковский пер.
Александровский сад
Староваганьковский переулок, 21с1
Добавить
Сбросить
Параметры
2 мин
176 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Взгляни на себя под друг углом
genotek.ru
Перейти
Реклама
ул. ВОЗДВИЖЕНКА
ул. ЗНАМЕНКА
Старовагаьковский переулок, 21с1
Александровский сад
Арбатская
Боровицкая
Библиотека им. Ленина
Манеж
Грот и фонтан
Троицкий мост
Троицкая башня
Кутафья башня
Успенский собор
Андреевский Зал
Яндекс
РУС
13:48
19.03.2026

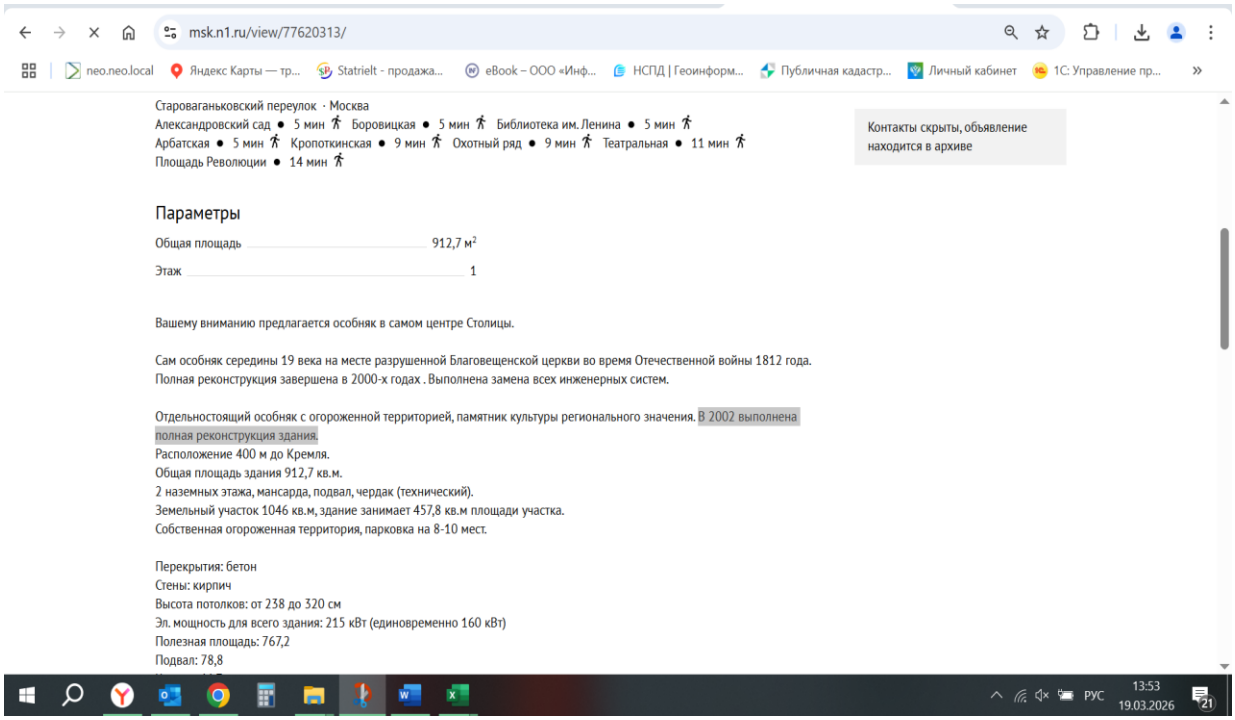

nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4186427.7509662295&coordinate_y=7509132.884856679&theme_id=1&i...
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кадастр...
Личный кабинет
1С: Управление пр...
Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Здание: 77:01:0001003:1064
Информация
Сервисы
Объекты
Связанные ЗУ
Здание
22.05.2012
77:01:0001003:1064
77:01:0001003
Москва, Арбат, пер. Староваганьковский, д. 21, строен. 1
Нежилое
912,7 кв. м
Ранее учтенный
294 880 199,74 руб.
323 085,57 руб./ кв. м
2
1
Кирпичные
1917 г.
Арбатская
23 с2
21 с1
19 с4
19 с7
Войти
РУС
13:51
19.03.2026


nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4186414.8838823186&coordinate_y=7509129.164680239&theme_id=1&i...
Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Земельный участок: 77:01:0001003:13
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Состав
Земельный участок
Землепользование
01.01.2007
77:01:0001003:13
77:01:0001003
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, переулок Староваганьковский, земельный участок 21/1
1 046 кв. м
Ранее учтенный
Земли населенных пунктов
эксплуатации зданий историко-культурного назначения
Государственная субъекта РФ
62 685 127,32 руб.
59 928,42 руб./кв. м
Арбатская
23 с2
21 с1
19 с4
19 с7
переулок
Войти
РУС
13:51
19.03.2026

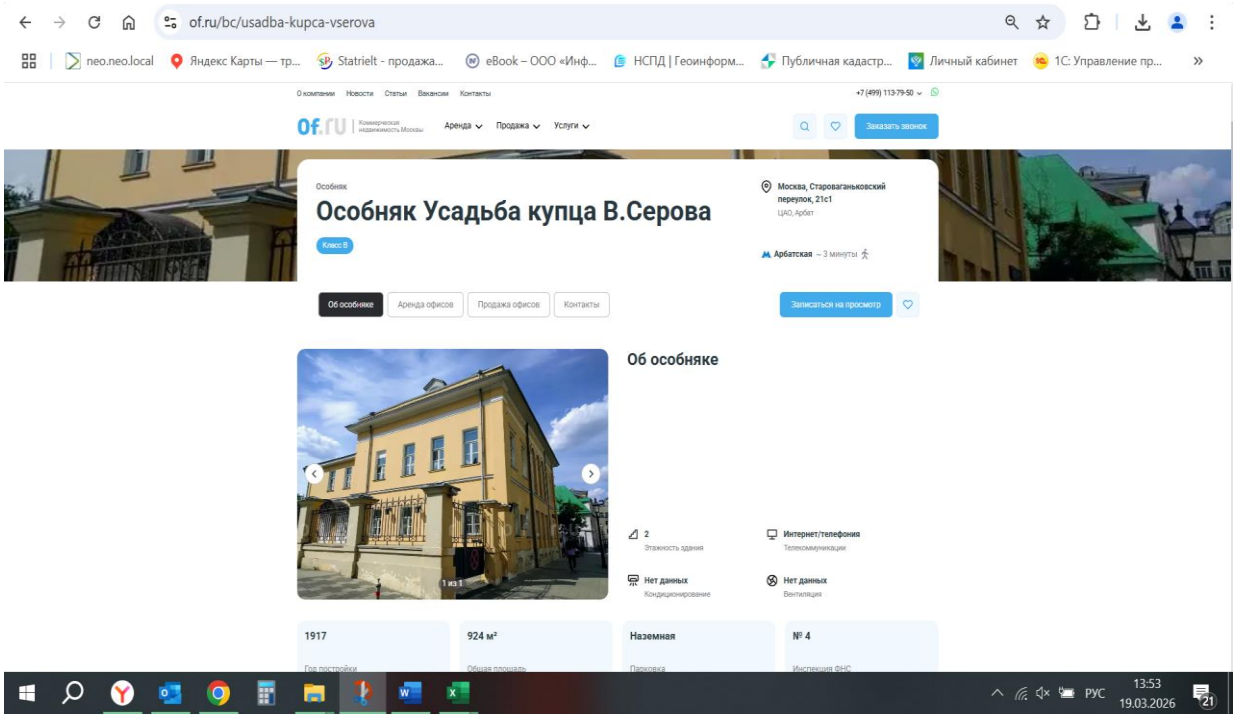

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Земельный участок
Дата обновления информации: 01.03.2025
действия
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Статус объекта
Актуально
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



Дополнительный источник (год реконструкции) (https://msk.n1.ru/view/77620313/)



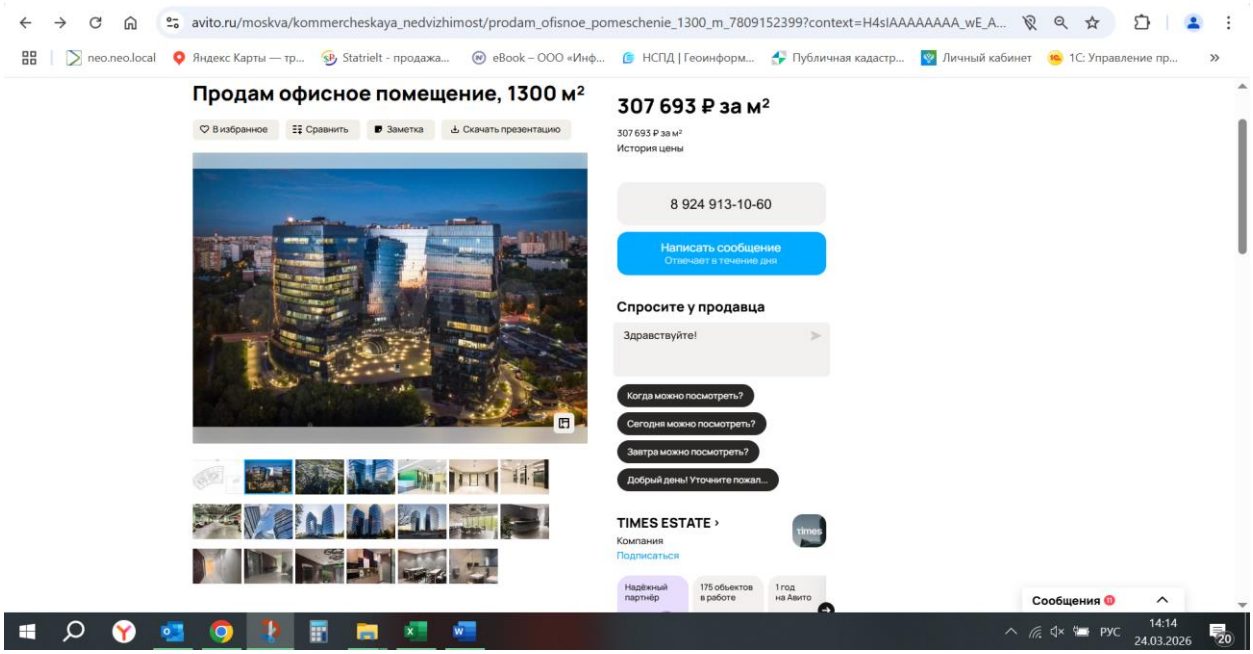
Дополнительный источник (класс здания) (https://of.ru/bc/usadba-kupca-vserova)

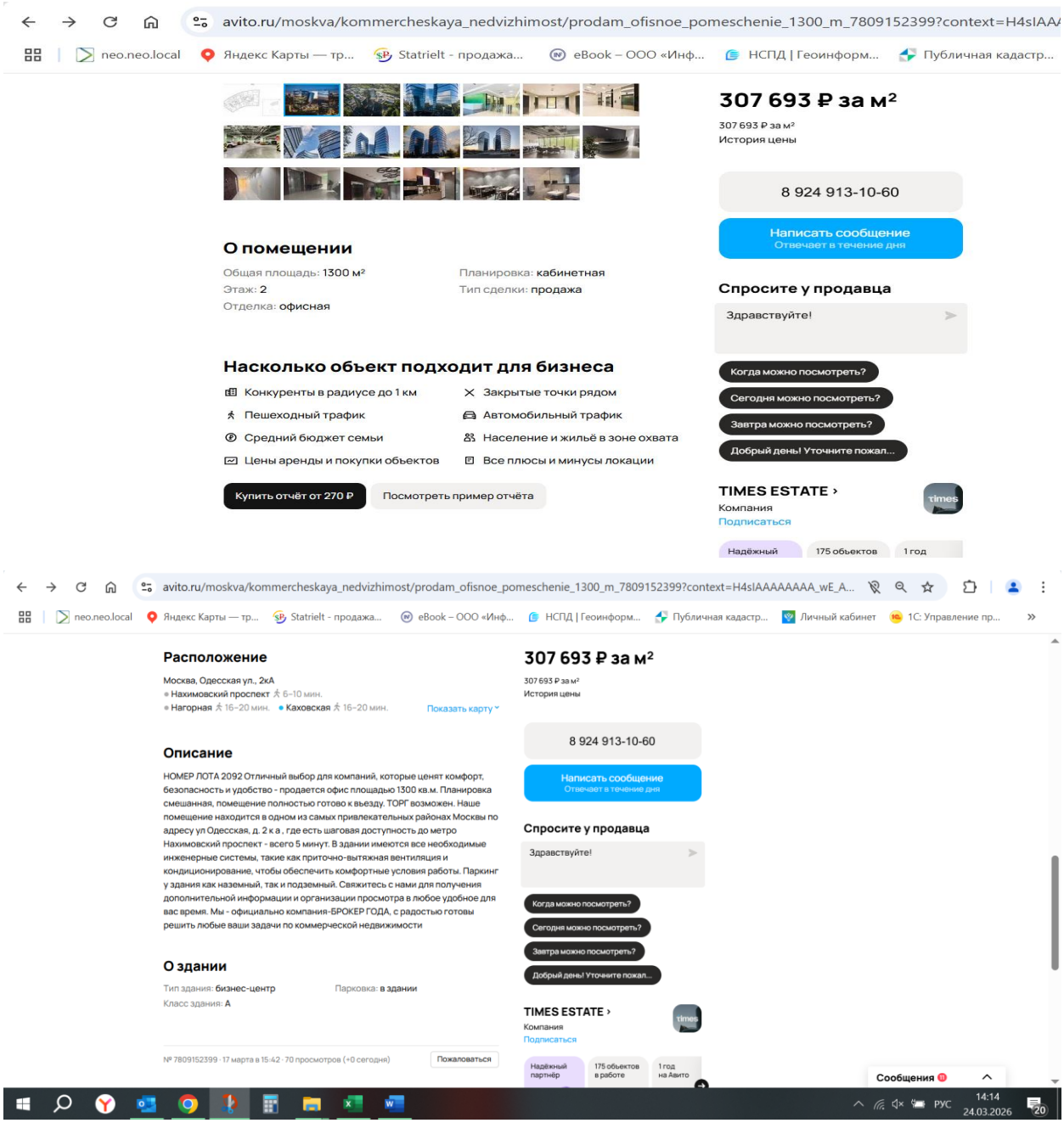


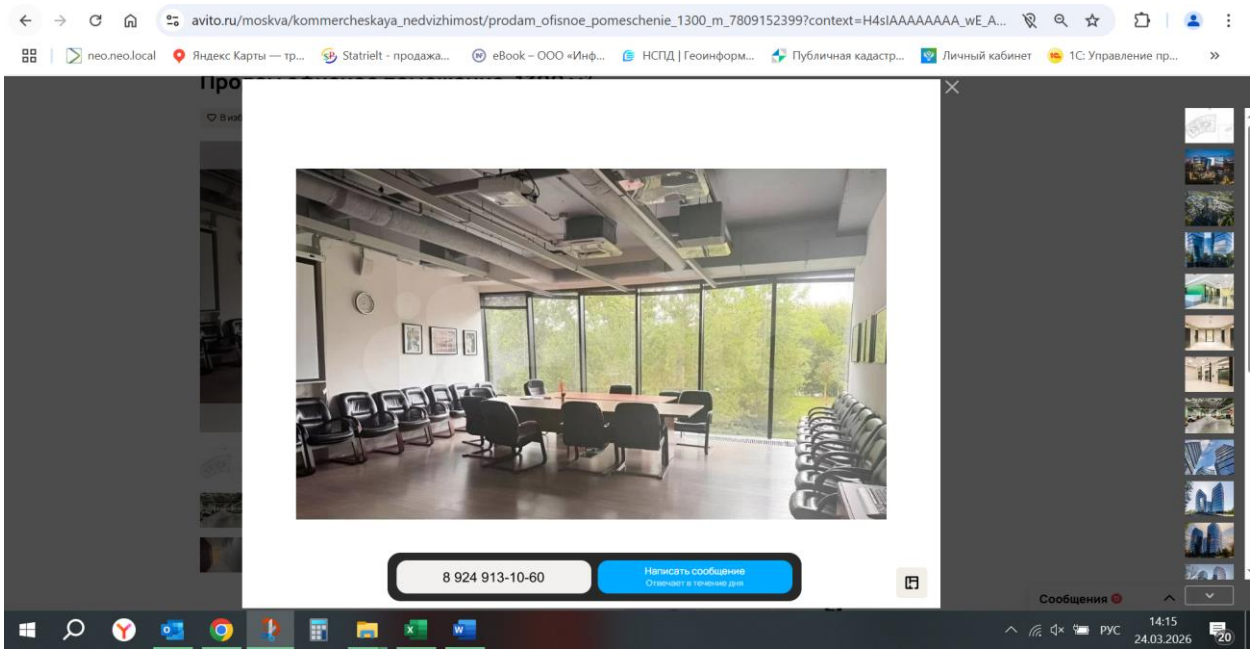
Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

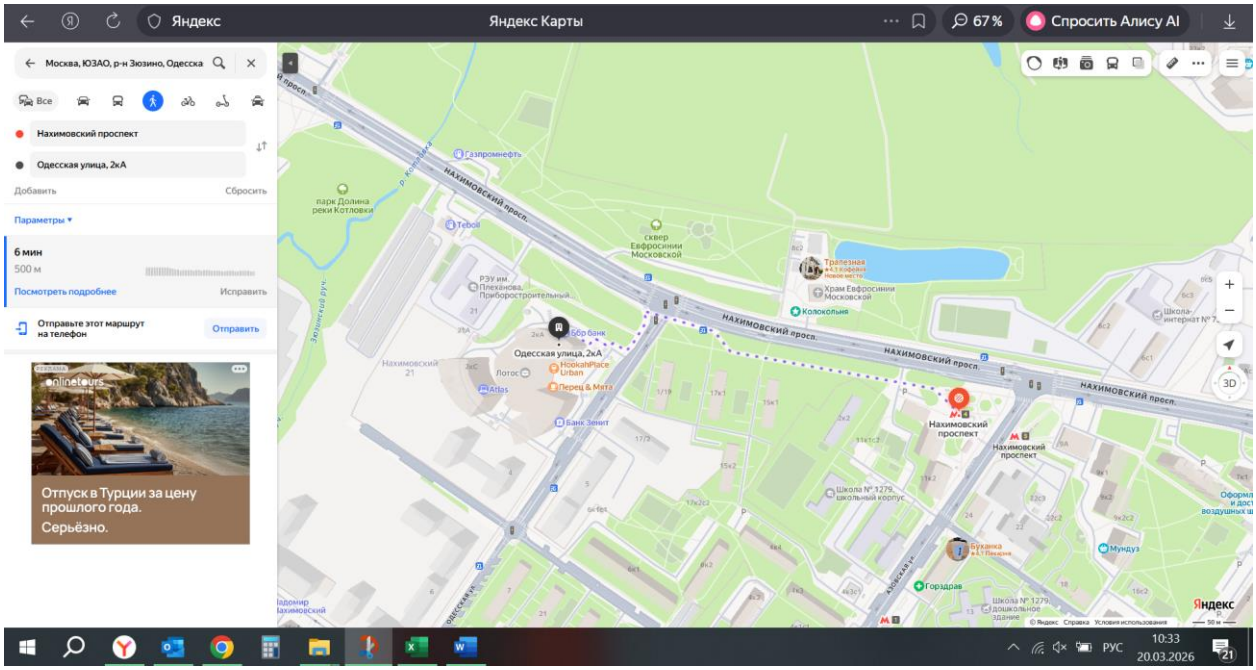
Аналог №1

Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1300_m_7809152399?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKUlBzZ3dWSm12SHhiQlEzIjt9JCI1YT8AAAA, т. +7 924 913-10-60

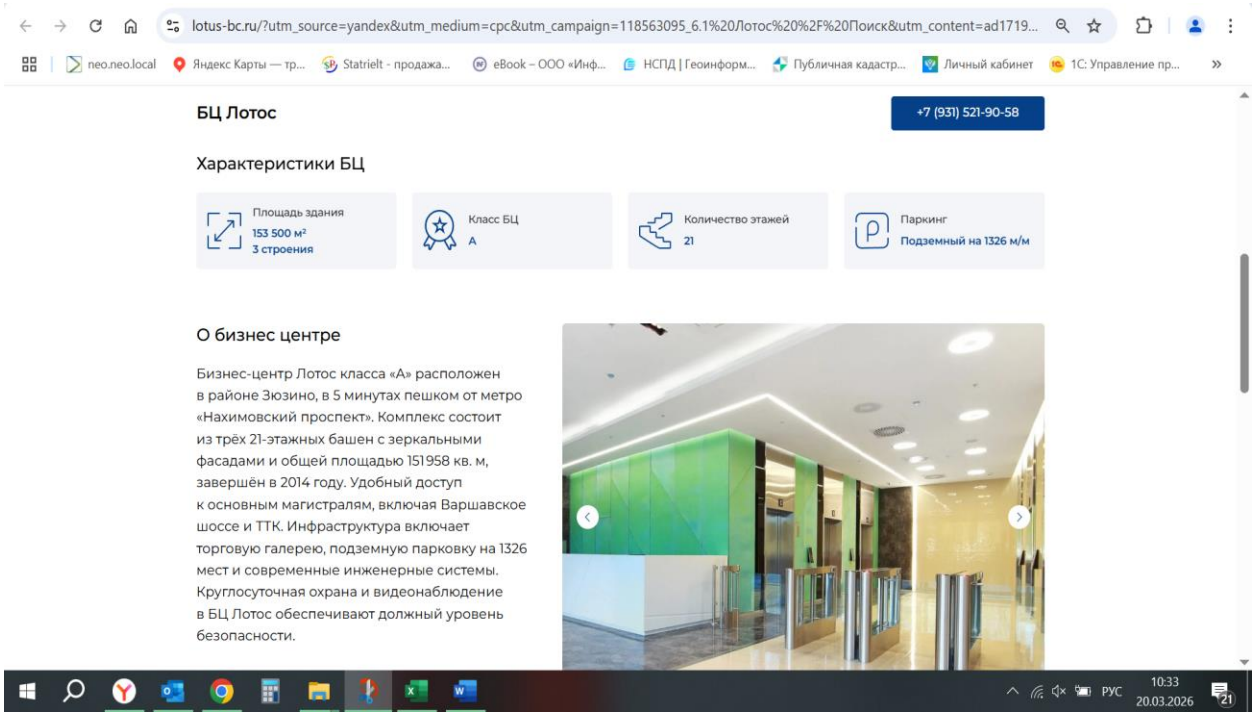



avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1300_m_7809152399?context=H4sIAA
307 693 ₽ за м²
307 693 ₽ за м²
История цены
8 924 913-10-60
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
О помещении
Общая площадь: 1300 м²
Этаж: 2
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый день! Уточните пожал...
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
TIMES ESTATE ›
Компания
Подписаться
Надёжный
175 объектов
1 год
Расположение
Москва, Одесская ул., 2кА
Нахимовский проспект 6–10 мин.
Нагорная 16–20 мин.
Каховская 16–20 мин.
Показать карту
Описание
НОМЕР ЛОТА 2092 Отличный выбор для компаний, которые ценят комфорт, безопасность и удобство - продается офис площадью 1300 кв.м. Планировка смешанная, помещение полностью готово к въезду. ТОРГ возможен. Наше помещение находится в одном из самых привлекательных районах Москвы по адресу ул Одесская, д. 2 к а , где есть шаговая доступность до метро Нахимовский проспект - всего 5 минут. В здании имеются все необходимые инженерные системы, такие как приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование, чтобы обеспечить комфортные условия работы. Паркинг у здания как наземный, так и подземный. Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации и организации просмотра в любое удобное для вас время. Мы - официально компания-БРОКЕР ГОДА, с радостью готовы решить любые ваши задачи по коммерческой недвижимости
О здании
Тип здания: бизнес-центр
Класс здания: А
Парковка: в здании
№ 7809152399 · 17 марта в 15:42 · 70 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться
Сообщения
РУС
14:14
24.03.2026


avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1300_m_7809152399?context=H4sIAAAAAAAA_wE_A...
8 924 913-10-60
Написать сообщение
Сообщения
РУС
14:15
24.03.2026

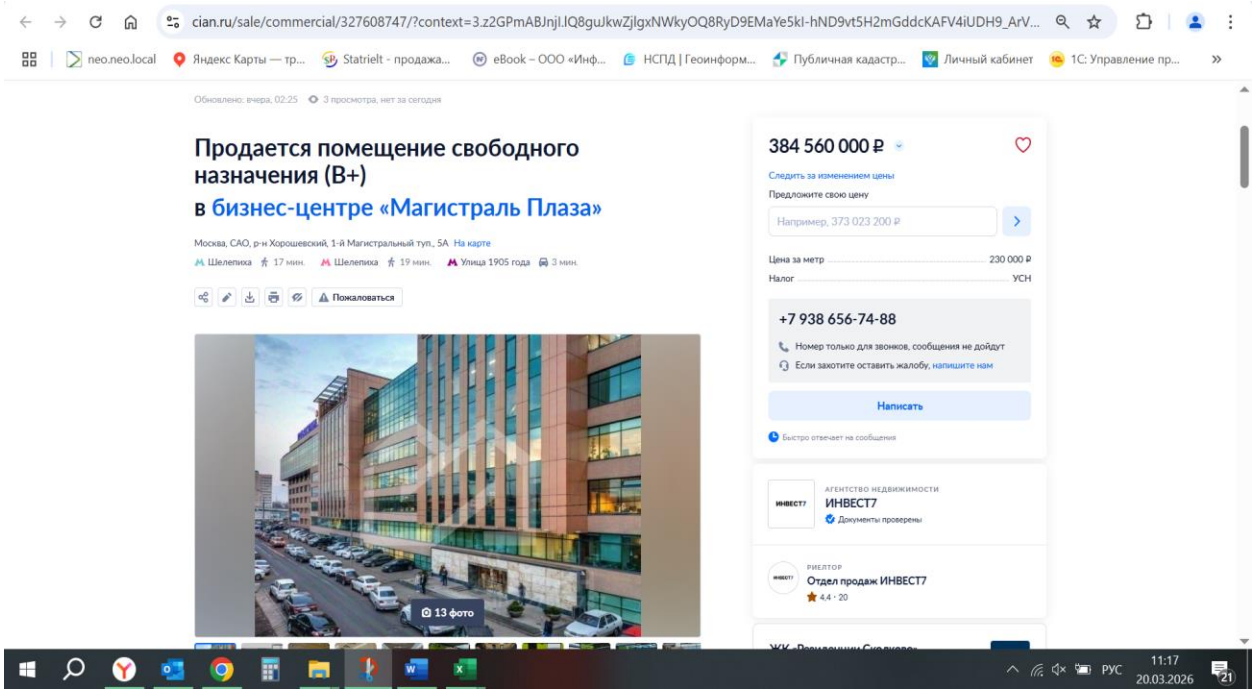

Яндекс
Яндекс Карты
67 %
Спросить Алису AI
Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Одесска
Нахимовский проспект
Одесская улица, 2кА
Добавить
Сбросить
Параметры
6 мин
500 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Отпуск в Турции за цену прошлого года.
Серьёзно.
НАХИМОВСКИЙ ПРОСП.
Одесская улица, 2кА
Нахимовский проспект
РУС
10:33
20.03.2026

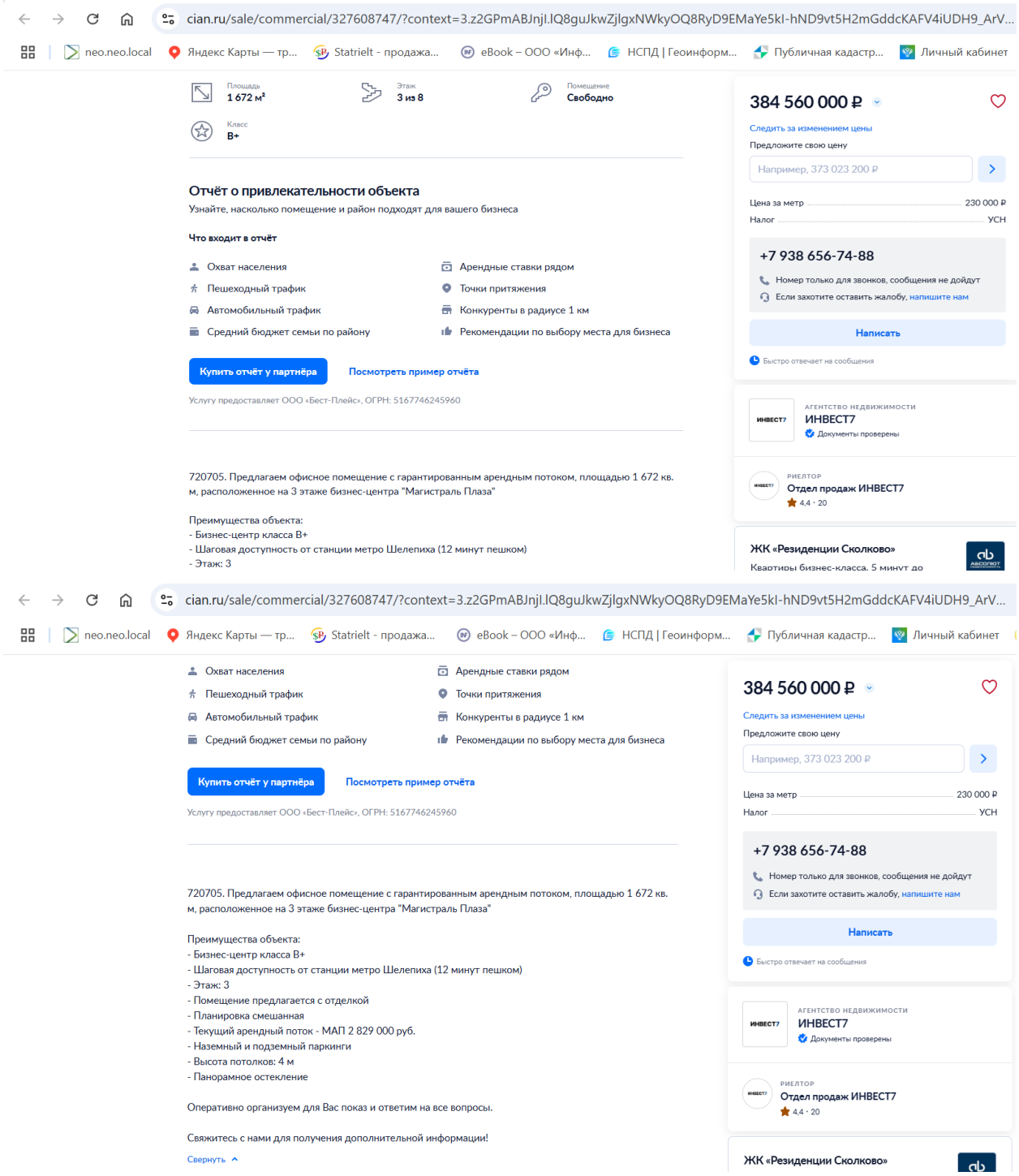
Дополнительный источник информации: https://lotus-bc.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=118563095_6.1%20%D0%9B%D0%BE%D1%82%D0%BE%D1%81%20%2F%20%D0%9F%D0%BE%D0%B8%D1%81%D0%BA&utm_content=ad17191377028_gr5548587270&utm_term=%D0%B1%D1%86%20%D0%BB%D0%BE%D1%82%D0%BE%D1%81&etext=2202.n4iQ_WomqAMgf1H_nJ2ZIOvp0J6FrMzLKRf9J_NgTDp6dmh6ZHlzdmludGx4d3Z4.5c7c986de2a0897dd6eab63072763e25e91280fe&yclid=6789466175769935871

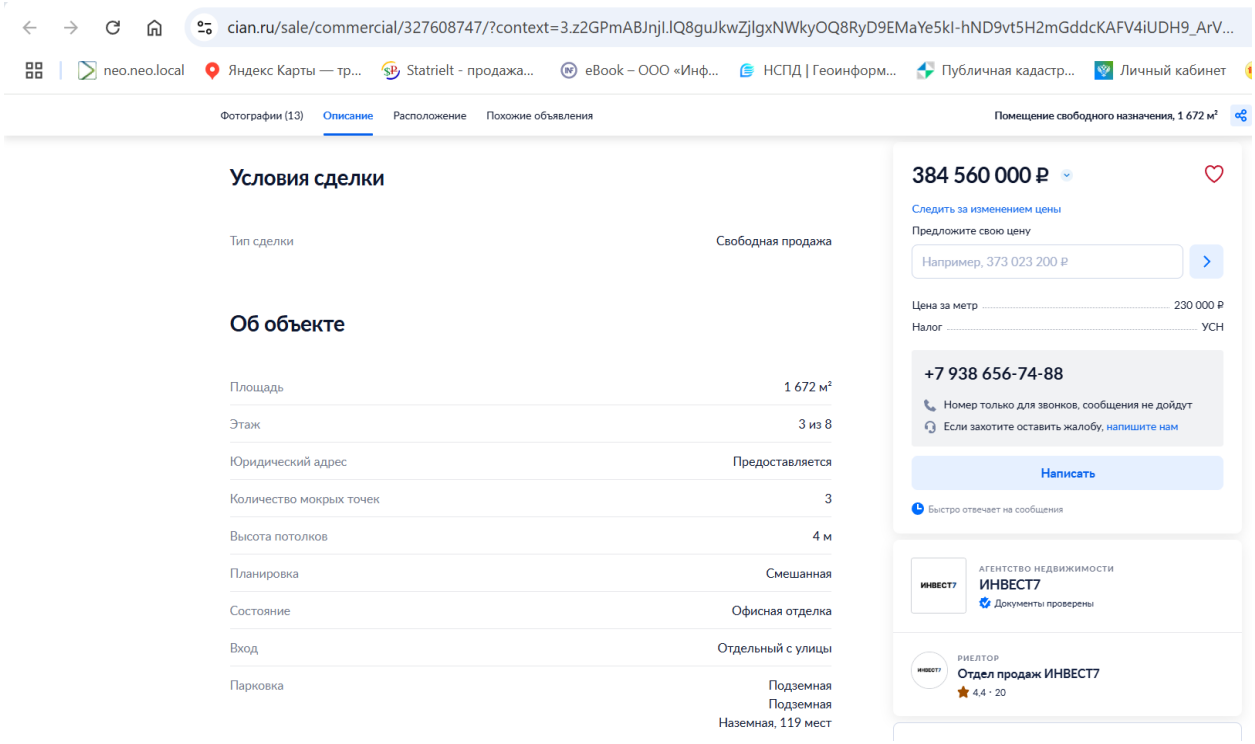


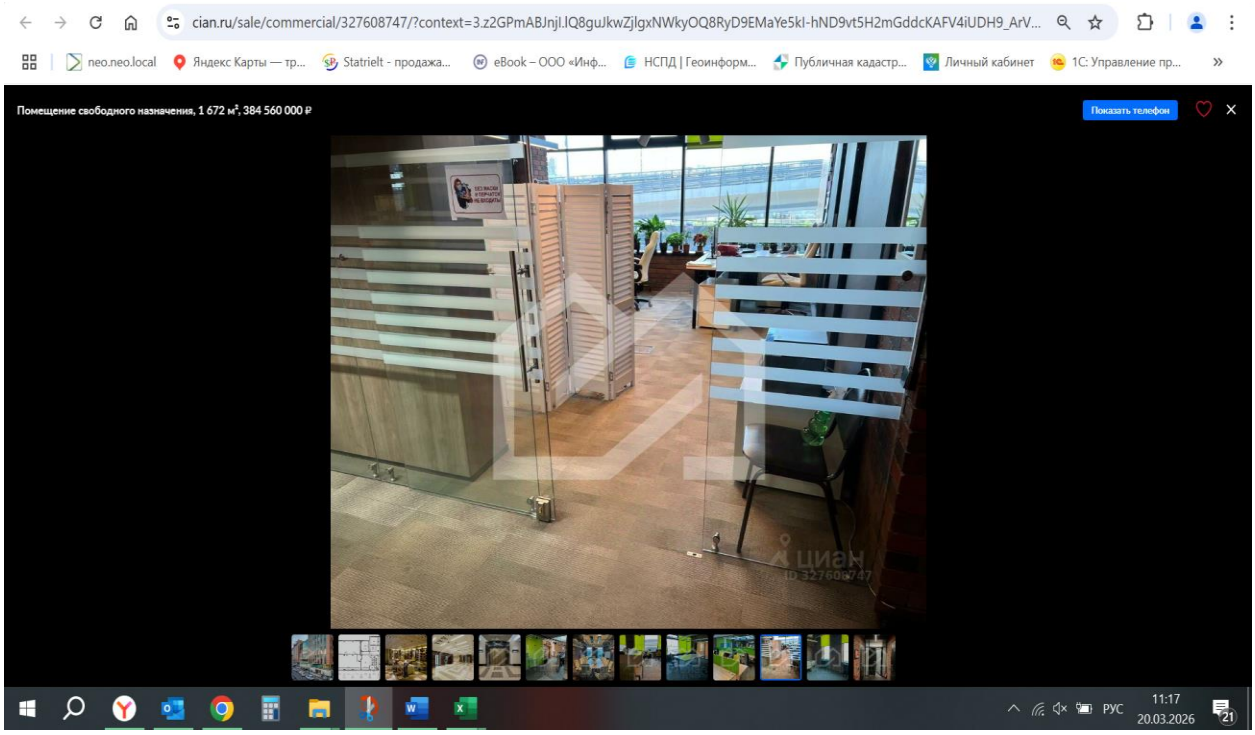
Аналог №2

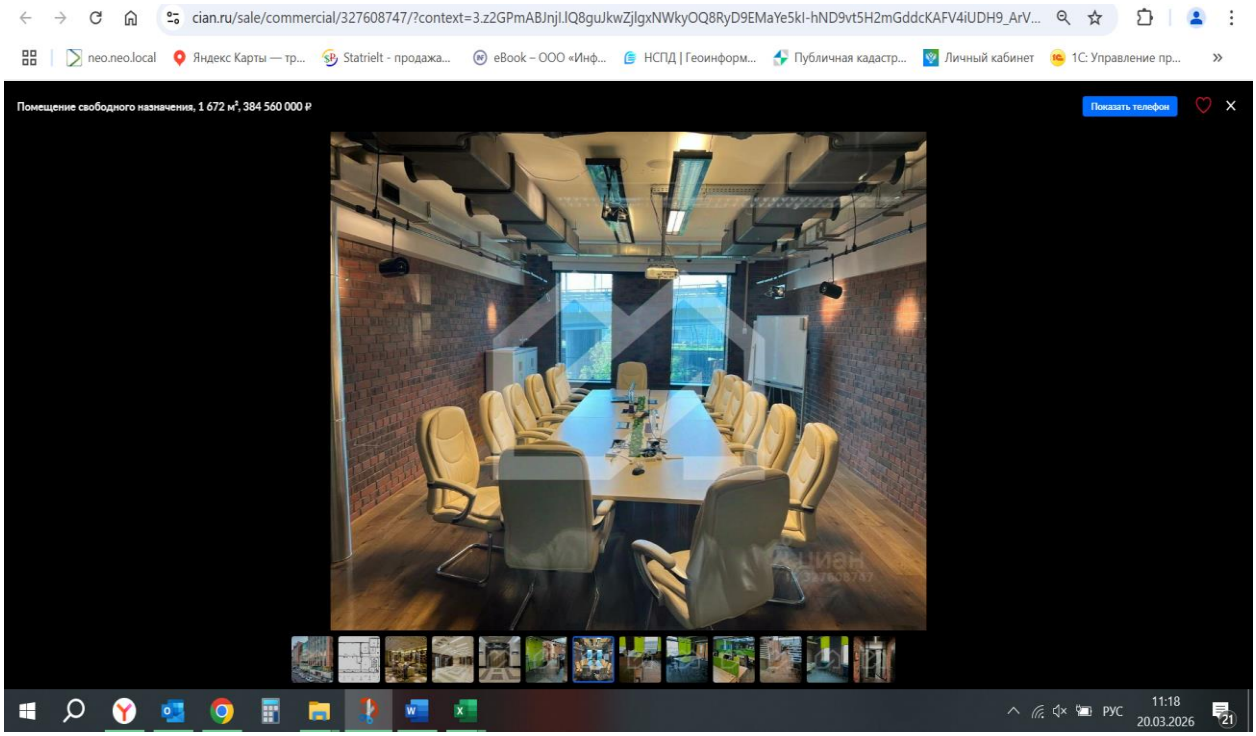
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/327608747/?context=3.z2GPmABJnjI.lQ8guJkwZjlgxNWkyOQ8RyD9EMaYe5kI-hND9vt5H2mGddcKAFV4iUDH9_ArVMaBNbue5Dj9kgpJID7KoUOLInK8i-ZOXbWIWMFYZqfy5UZSOT4&mlSearchSessionGuid=47eebf1e97a161089ec20dd46aab6c36, т. +7 938 656-74-88

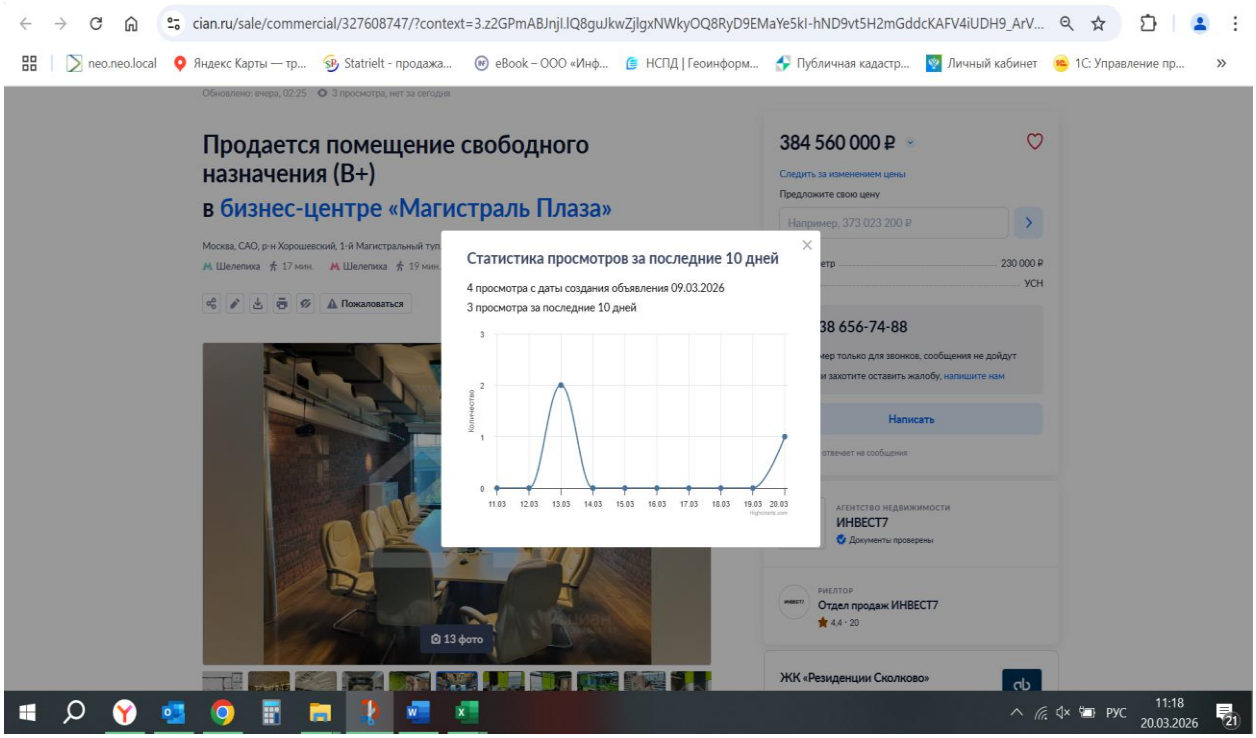


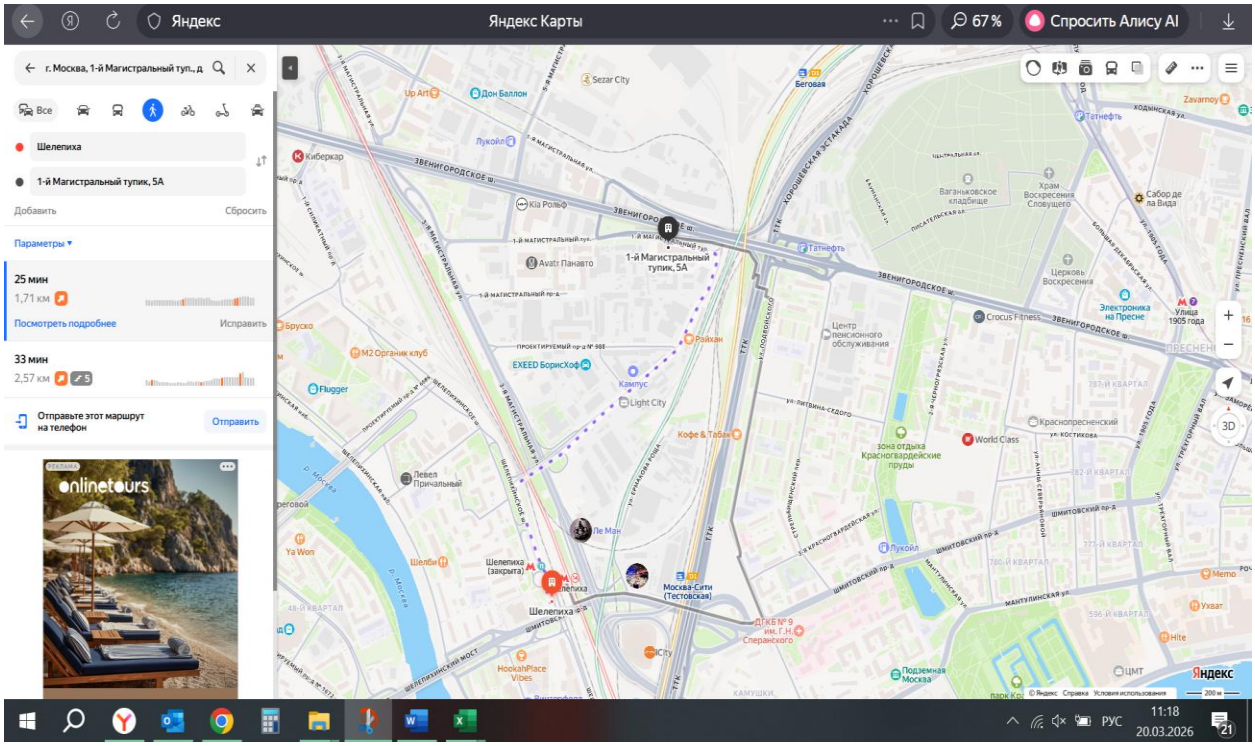

cian.ru/sale/commercial/327608747/?context=3.z2GPmABJnjI.lQ8guJkwZjlgxNWkyOQ8RyD9EMaYe5kI-hND9vt5H2mGddcKAFV4iUDH9_ArV...
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кадастр...
Личный кабинет
Площадь
1 672 м²
Этаж
3 из 8
Помещение
Свободно
Класс
B+
Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в отчёт
Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
720705. Предлагаем офисное помещение с гарантированным арендным потоком, площадью 1 672 кв. м, расположенное на 3 этаже бизнес-центра "Магистраль Плаза"
Преимущества объекта:
- Бизнес-центр класса B+
- Шаговая доступность от станции метро Шелепиха (12 минут пешком)
- Этаж: 3
384 560 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 373 023 200 ₽
Цена за метр 230 000 ₽
Налог УСН
+7 938 656-74-88
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНВЕСТ7
Документы проверены
РИЕЛТОР
Отдел продаж ИНВЕСТ7
4,4 · 20
ЖК «Резиденции Сколково»
Квартиры бизнес-класса. 5 минут до
cian.ru/sale/commercial/327608747/?context=3.z2GPmABJnjI.lQ8guJkwZjlgxNWkyOQ8RyD9EMaYe5kI-hND9vt5H2mGddcKAFV4iUDH9_ArV...
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
720705. Предлагаем офисное помещение с гарантированным арендным потоком, площадью 1 672 кв. м, расположенное на 3 этаже бизнес-центра "Магистраль Плаза"
Преимущества объекта:
- Бизнес-центр класса B+
- Шаговая доступность от станции метро Шелепиха (12 минут пешком)
- Этаж: 3
- Помещение предлагается с отделкой
- Планировка смешанная
- Текущий арендный поток - МАП 2 829 000 руб.
- Наземный и подземный паркинги
- Высота потолков: 4 м
- Панорамное остекление
Оперативно организуем для Вас показ и ответим на все вопросы.
Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации!
Свернуть
384 560 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 373 023 200 ₽
Цена за метр 230 000 ₽
Налог УСН
+7 938 656-74-88
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНВЕСТ7
Документы проверены
РИЕЛТОР
Отдел продаж ИНВЕСТ7
4,4 · 20
ЖК «Резиденции Сколково»


cian.ru/sale/commercial/327608747/?context=3.z2GPmABJnjI.IQ8guJkwZjlgxNWkyOQ8RyD9EMaYe5kI-hND9vt5H2mGddcKAFV4iUDH9_ArV...
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кадастр...
Личный кабинет
Фотографии (13)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Помещение свободного назначения, 1 672 м²
Условия сделки
Тип сделки
Свободная продажа
Об объекте
Площадь
1 672 м²
Этаж
3 из 8
Юридический адрес
Предоставляется
Количество мокрых точек
3
Высота потолков
4 м
Планировка
Смешанная
Состояние
Офисная отделка
Вход
Отдельный с улицы
Парковка
Подземная
Подземная
Наземная, 119 мест
384 560 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 373 023 200 ₽
Цена за метр
230 000 ₽
Налог
УСН
+7 938 656-74-88
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНВЕСТ7
Документы проверены
РИЕЛТОР
Отдел продаж ИНВЕСТ7
4,4 · 20

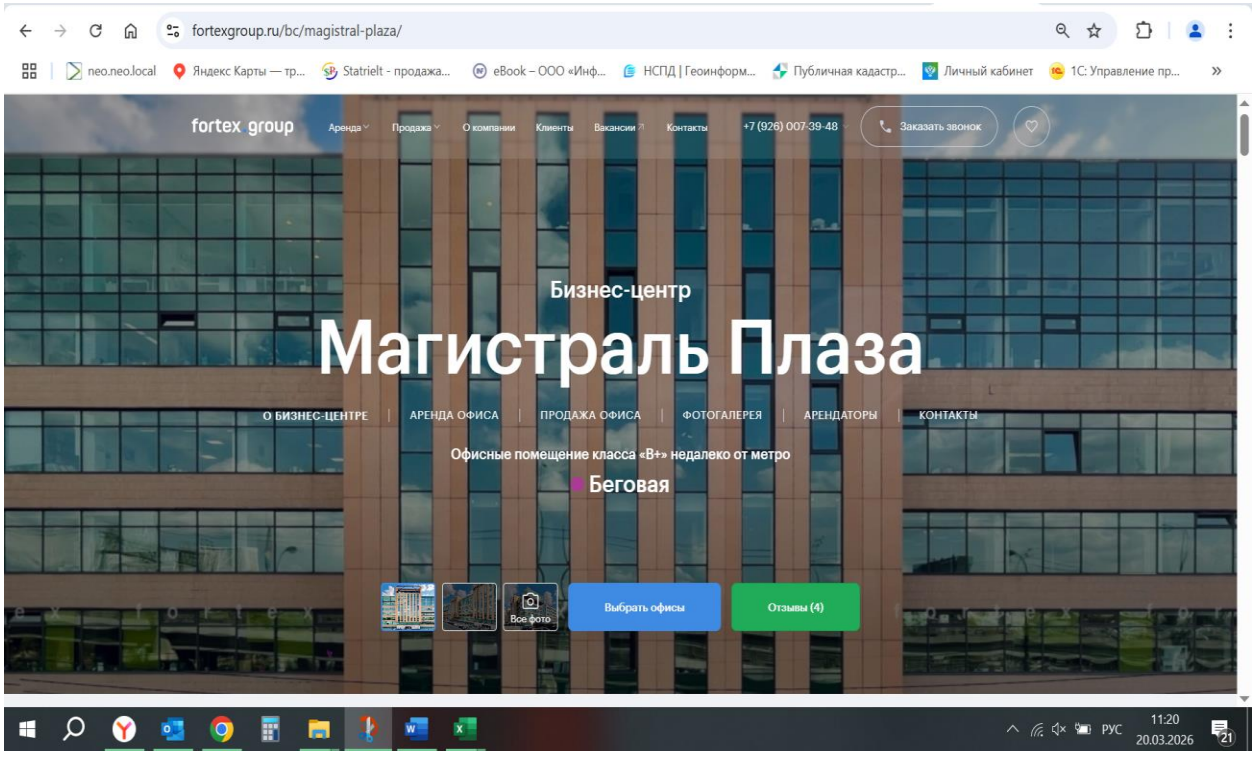

cian.ru/sale/commercial/327608747/?context=3.z2GPmABJnjI.IQ8guJkwZjlgxNWkyOQ8RyD9EMaYe5kI-hND9vt5H2mGddcKAFV4iUDH9_ArV...
Помещение свободного назначения, 1 672 м², 384 560 000 ₽
Показать телефон
ЦИАН
ID 327608747
РУС
11:17
20.03.2026


cian.ru/sale/commercial/327608747/?context=3.z2GPmABJnjI.lQ8guJkwZjIgxNWkyOQ8RyD9EMaYe5kI-hND9vt5H2mGddcKAFV4iUDH9_ArV...
Помещение свободного назначения, 1 672 м², 384 560 000 ₽
Показать телефон
11:18
20.03.2026


cian.ru/sale/commercial/327608747/?context=3.z2GPmABJnjI.lQ8guJkwZjIgxNWkyOQ8RyD9EMaYe5kI-hND9vt5H2mGddcKAFV4iUDH9_ArV...
Продается помещение свободного назначения (B+)
в бизнес-центре «Магистраль Плаза»
384 560 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
4 просмотра с даты создания объявления 09.03.2026
3 просмотра за последние 10 дней
Написать
ИНВЕСТ7
Отдел продаж ИНВЕСТ7
ЖК «Резиденции Сколково»
13 фото
11:18
20.03.2026

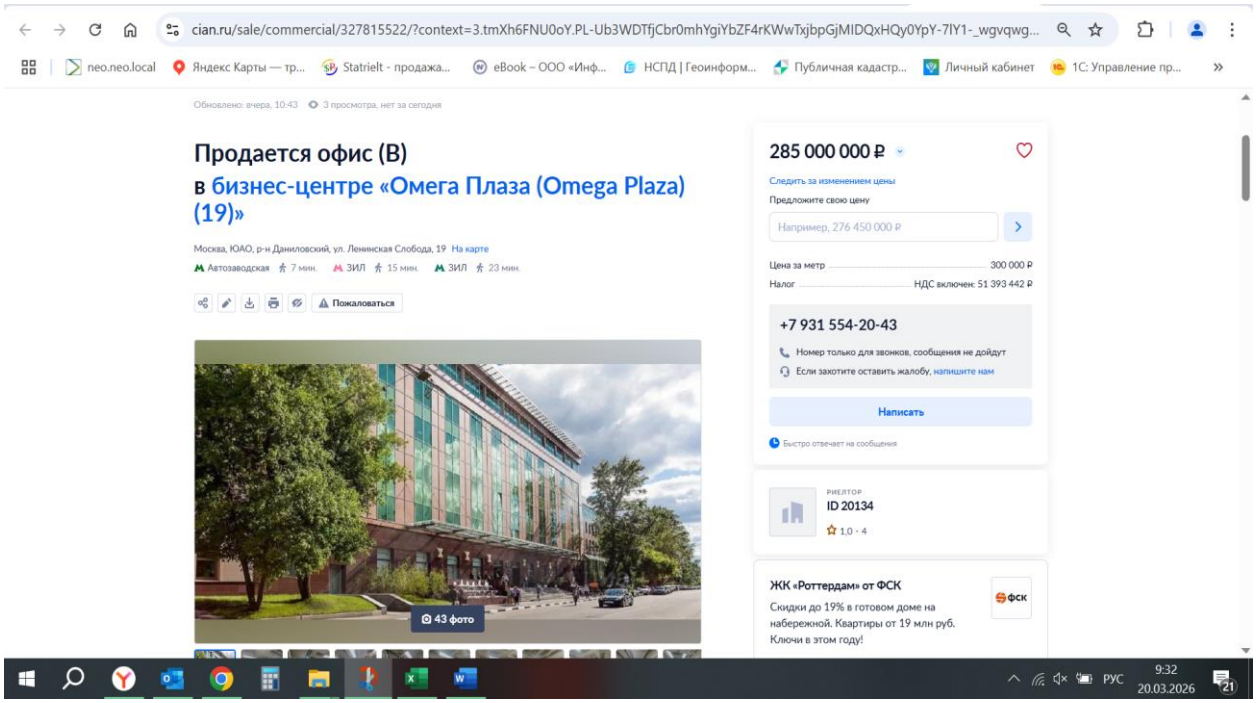


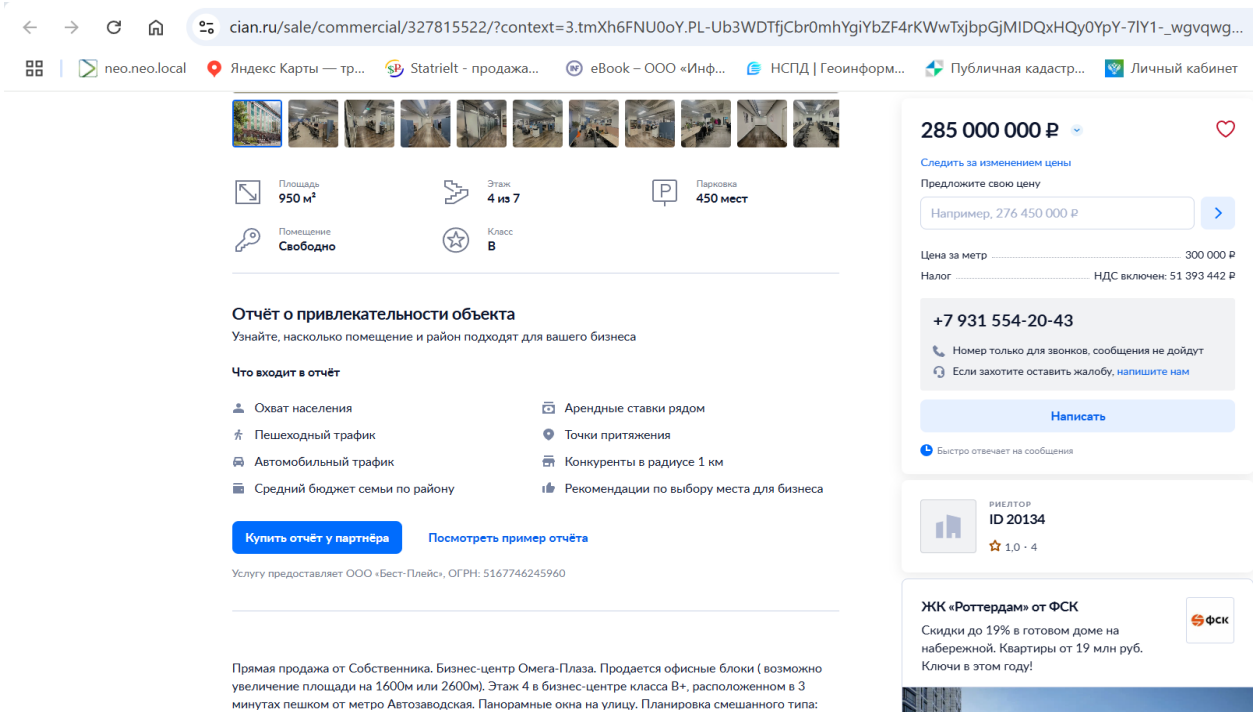
Дополнительный источник информации: https://fortexgroup.ru/bc/magistral-plaza/

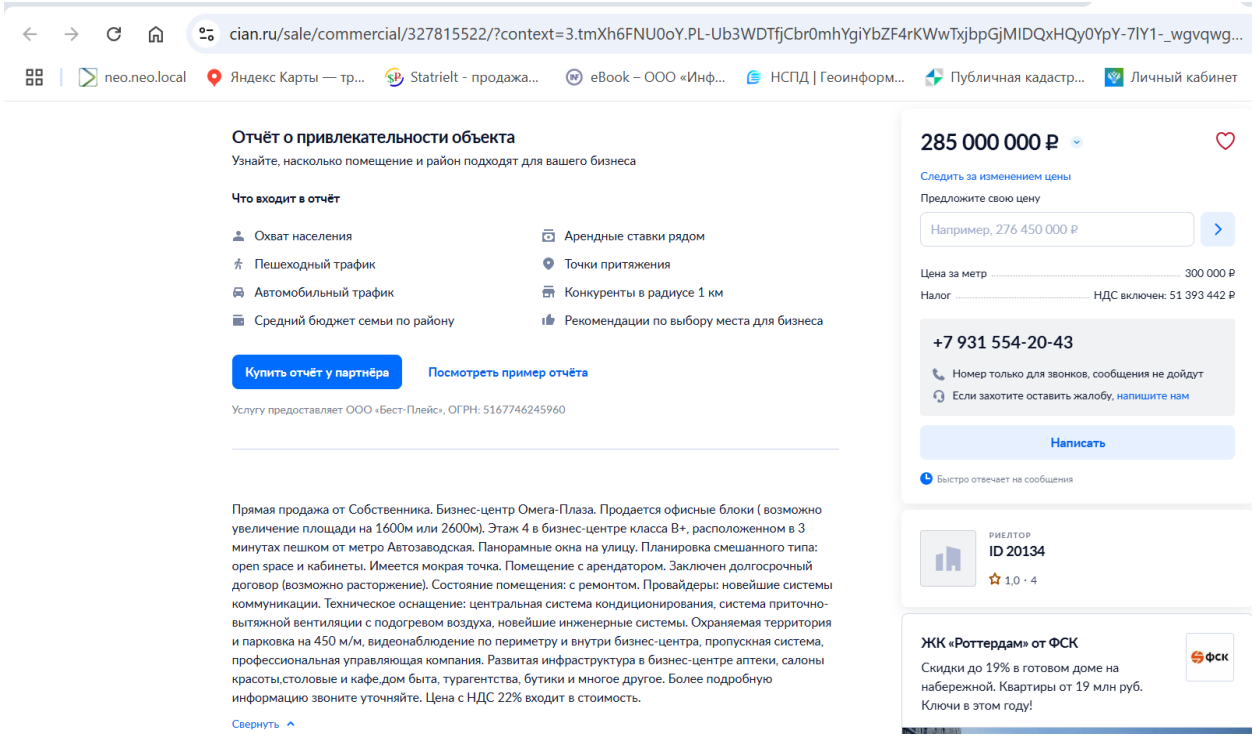


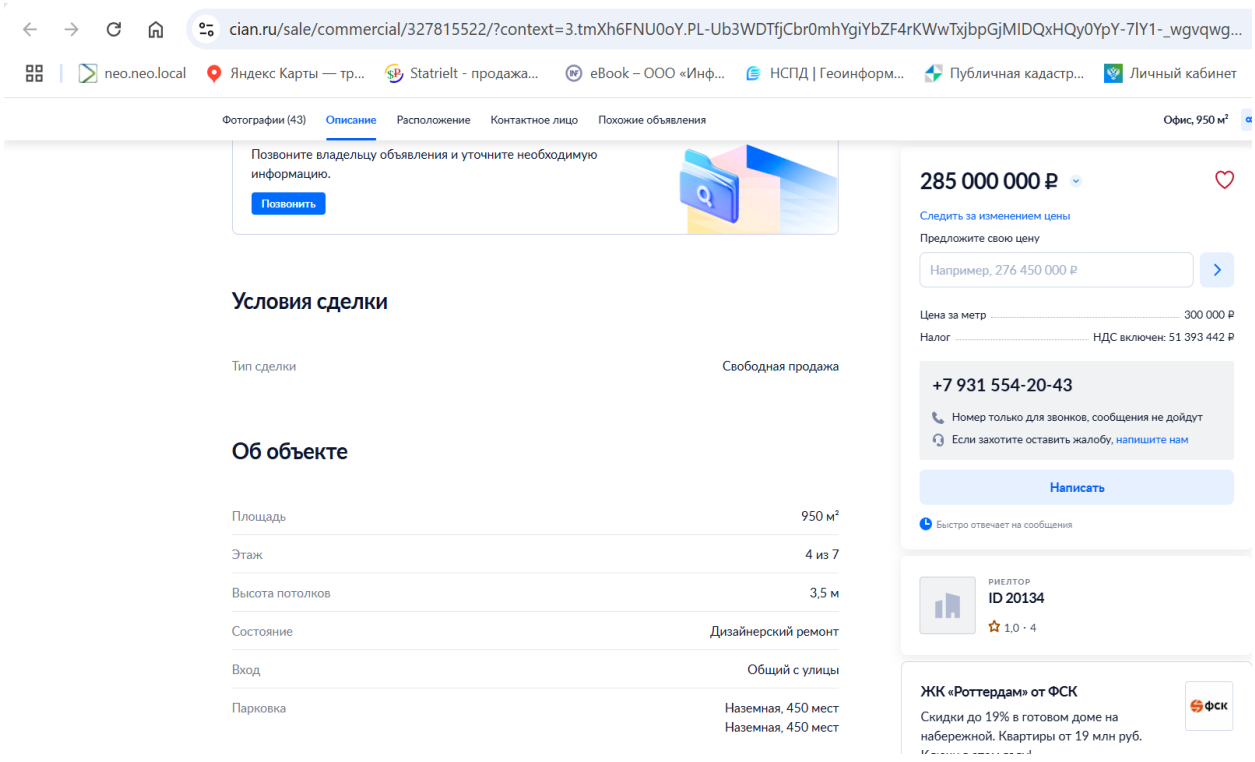
Аналог №3

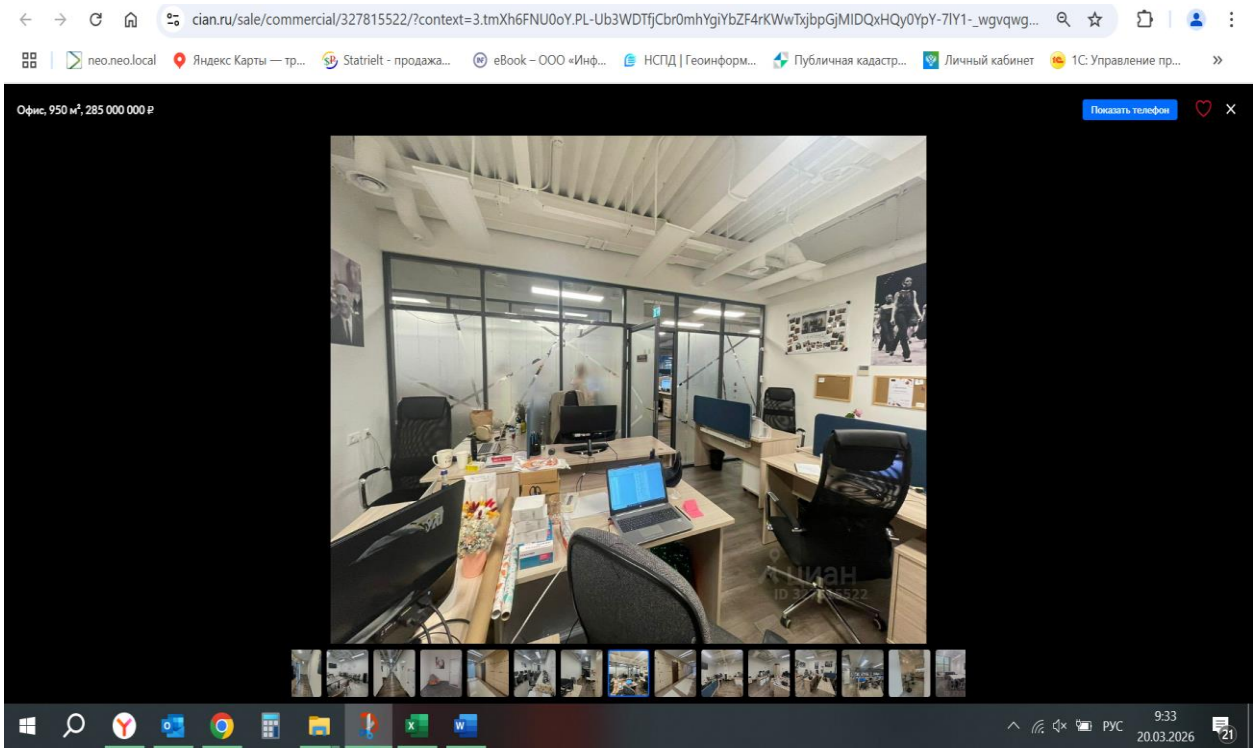
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/327815522/?context=3.tmXh6FNU0oY.PL-Ub3WDTfjCbr0mhYgiYbZF4rKWwTxjbpGjMIDQxHQy0YpY-7lY1-_wgvqwg9-1qufop9S1pBlpDR763kJRUCxkKwjh7zED4PTshdGSQsQ9NdQ&mlSearchSessionGuid=f1499ee7374e5011ddf6e0c2b53b5aa8, т. +7 931 554-20-43

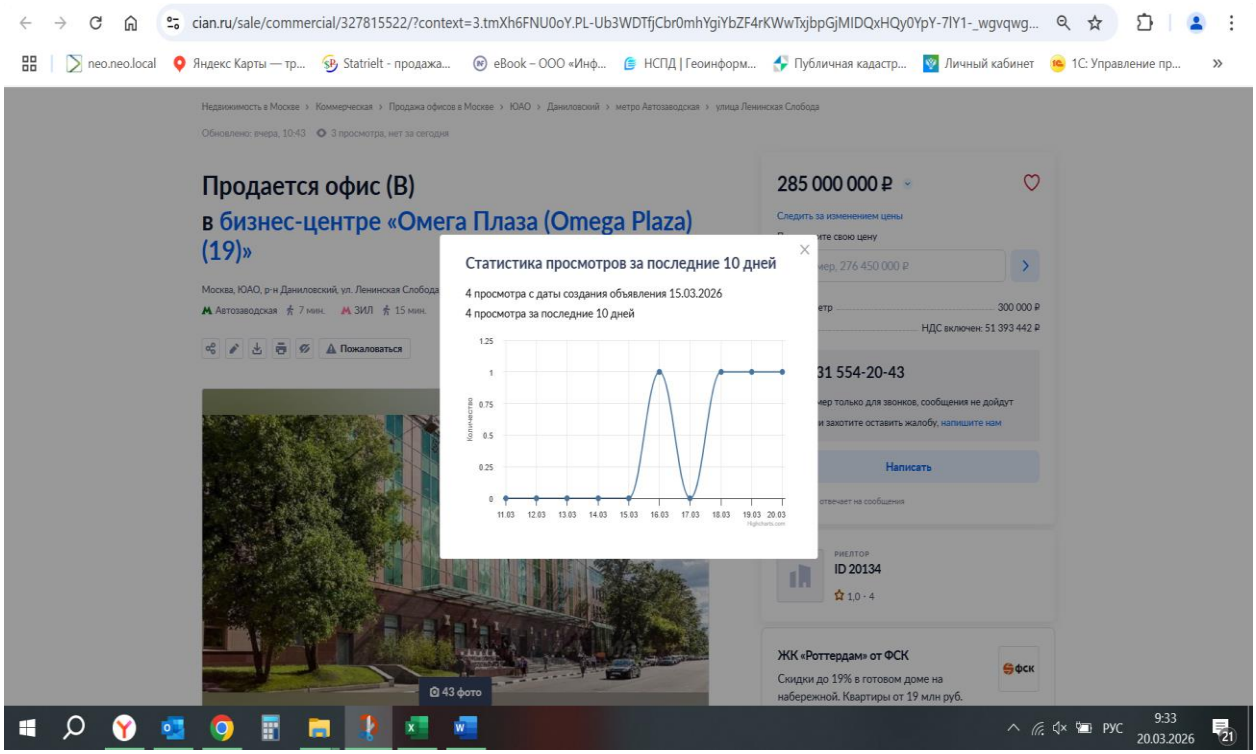


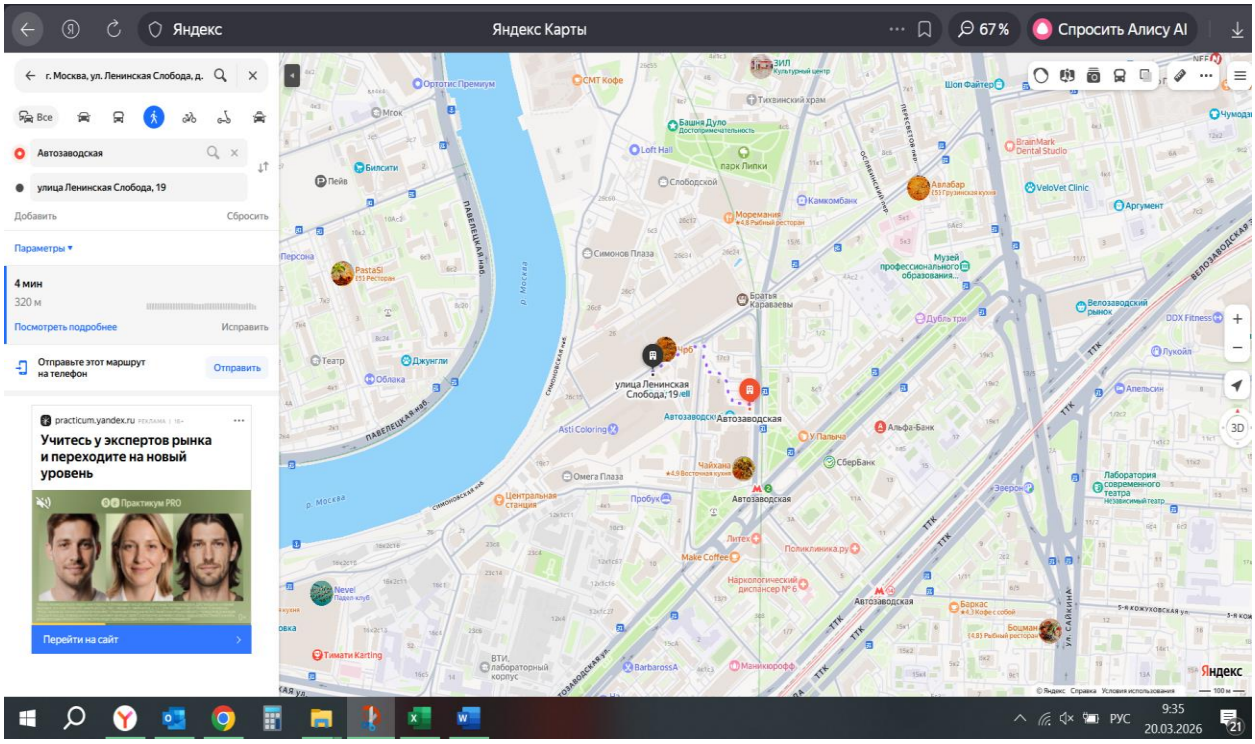



cian.ru/sale/commercial/327815522/?context=3.tmXh6FNU0oY.PL-Ub3WDTfjCbr0mhYgiYbZF4rKWwTxjbpGjMIDQxHQy0YpY-7IY1-_wgvqwg...
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кадастр...
Личный кабинет
Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в отчёт
Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
Прямая продажа от Собственника. Бизнес-центр Омега-Плаза. Продается офисные блоки (возможно увеличение площади на 1600м или 2600м). Этаж 4 в бизнес-центре класса В+, расположенном в 3 минутах пешком от метро Автозаводская. Панорамные окна на улицу. Планировка смешанного типа: open space и кабинеты. Имеется мокрая точка. Помещение с арендатором. Заключен долгосрочный договор (возможно расторжение). Состояние помещения: с ремонтом. Провайдеры: новейшие системы коммуникации. Техническое оснащение: центральная система кондиционирования, система приточно-вытяжной вентиляции с подогревом воздуха, новейшие инженерные системы. Охраняемая территория и парковка на 450 м/м, видеонаблюдение по периметру и внутри бизнес-центра, пропускная система, профессиональная управляющая компания. Развитая инфраструктура в бизнес-центре аптеки, салоны красоты,столовые и кафе,дом быта, турагентства, бутики и многое другое. Более подробную информацию звоните уточняйте. Цена с НДС 22% входит в стоимость.
Свернуть
285 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 276 450 000 ₽
Цена за метр 300 000 ₽
Налог НДС включен: 51 393 442 ₽
+7 931 554-20-43
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
РИЕЛТОР
ID 20134
1,0 · 4
ЖК «Роттердам» от ФСК
Скидки до 19% в готовом доме на набережной. Квартиры от 19 млн руб. Ключи в этом году!
ФСК

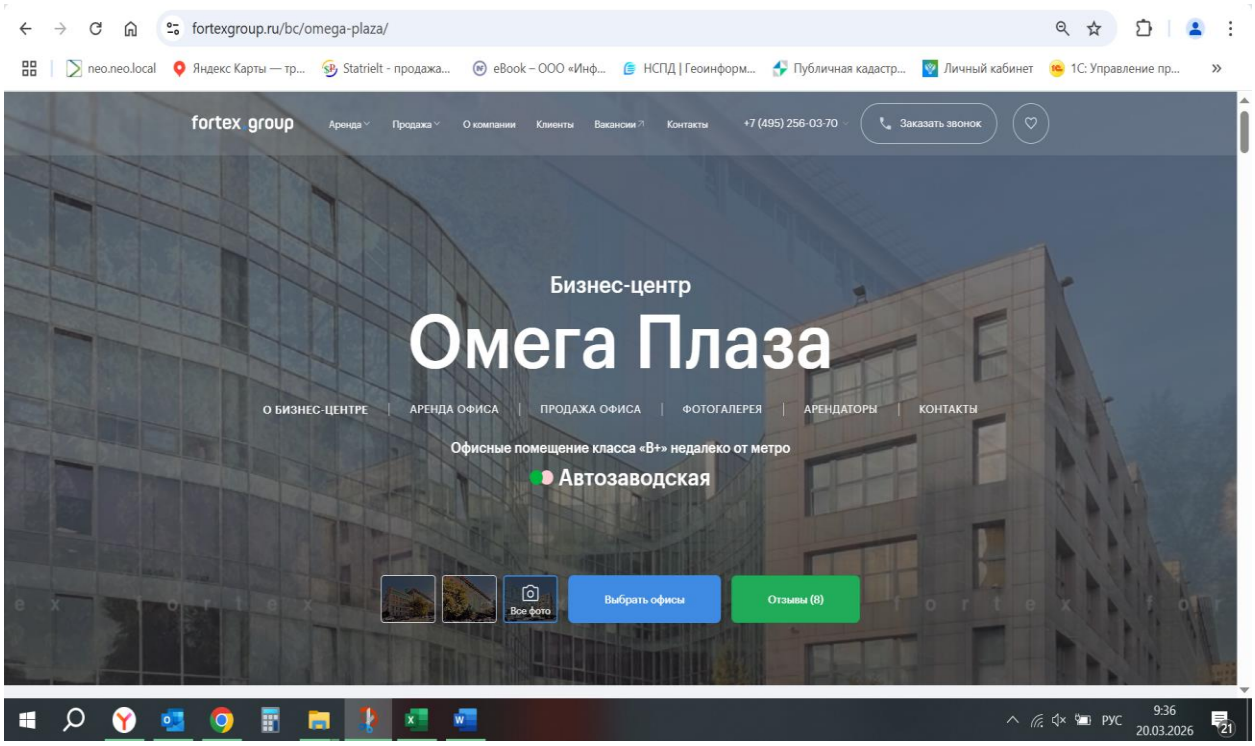

cian.ru/sale/commercial/327815522/?context=3.tmXh6FNU0oY.PL-Ub3WDTfjCbr0mhYgiYbZF4rKWwTxjbpGjMIDQxHQy0YpY-7IY1-_wgvqwg...
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кадастр...
Личный кабинет
Фотографии (43)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Похожие объявления
Офис, 950 м²
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Тип сделки
Свободная продажа
Об объекте
Площадь
950 м²
Этаж
4 из 7
Высота потолков
3,5 м
Состояние
Дизайнерский ремонт
Вход
Общий с улицы
Парковка
Наземная, 450 мест
Наземная, 450 мест
285 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 276 450 000 ₽
Цена за метр 300 000 ₽
Налог НДС включен: 51 393 442 ₽
+7 931 554-20-43
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
РИЕЛТОР
ID 20134
1,0 · 4
ЖК «Роттердам» от ФСК
Скидки до 19% в готовом доме на набережной. Квартиры от 19 млн руб.
ФСК


cian.ru/sale/commercial/327815522/?context=3.tmXh6FNU0oY.PL-Ub3WDTfjCbr0mhYgiYbZF4rKWwTxjbpGjMIDQxHQy0YpY-7lY1-_wgvqwg...
Офис, 950 м², 285 000 000 ₽
Показать телефон
9:33
20.03.2026

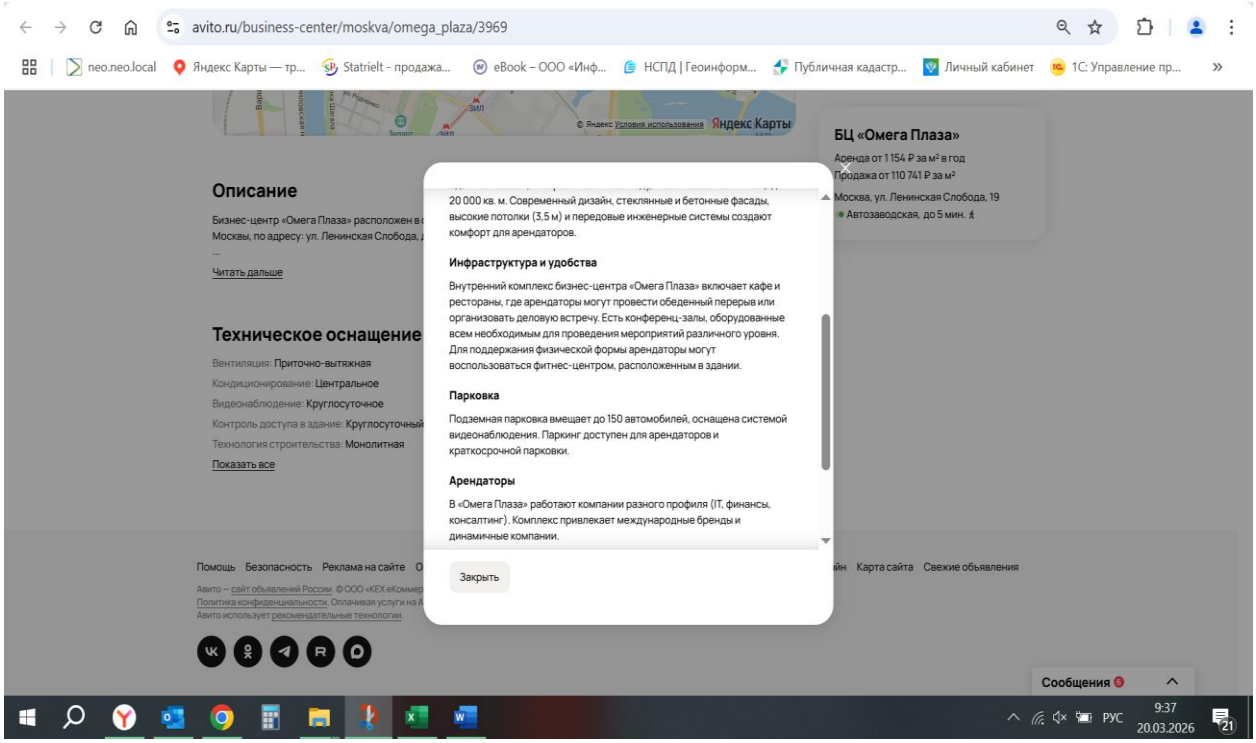

cian.ru/sale/commercial/327815522/?context=3.tmXh6FNU0oY.PL-Ub3WDTfjCbr0mhYgiYbZF4rKWwTxjbpGjMIDQxHQy0YpY-7lY1-_wgvqwg...
Продается офис (В)
в бизнес-центре «Омега Плаза (Omega Plaza) (19)»
285 000 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
4 просмотра с даты создания объявления 15.03.2026
4 просмотра за последние 10 дней
Написать
ID 20134
ЖК «Роттердам» от ФСК
43 фото
9:33
20.03.2026



Дополнительный источник информации: https://fortexgroup.ru/bc/omega-plaza/

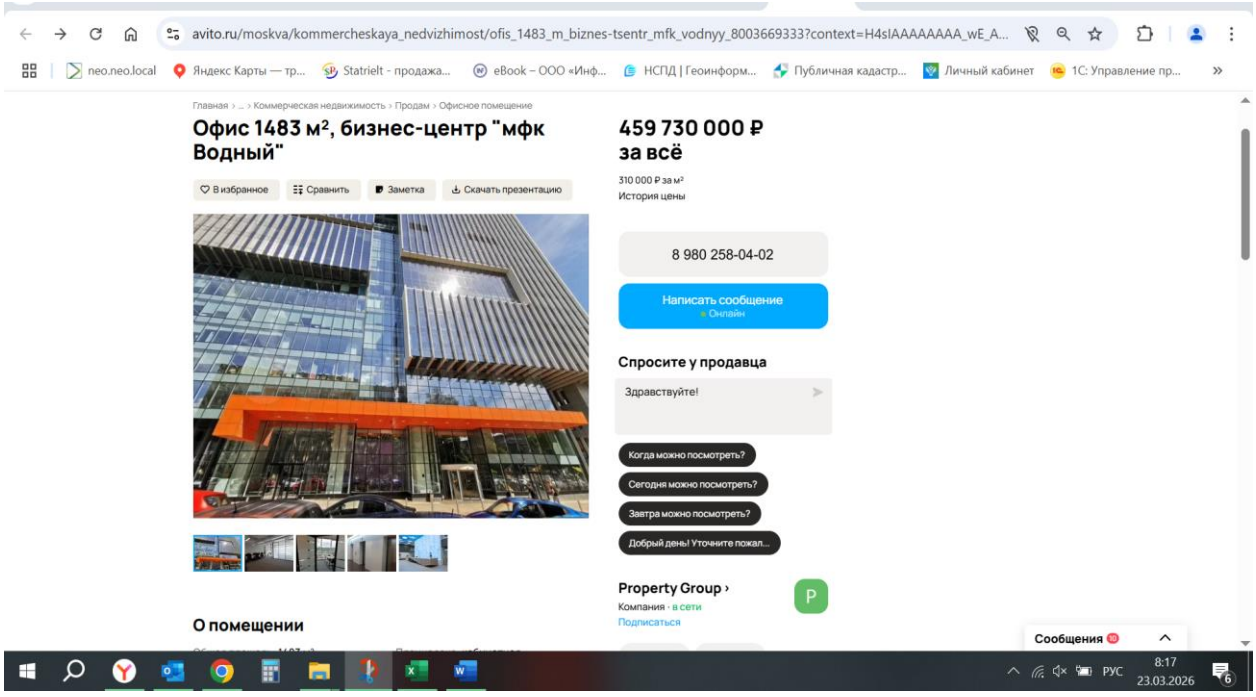


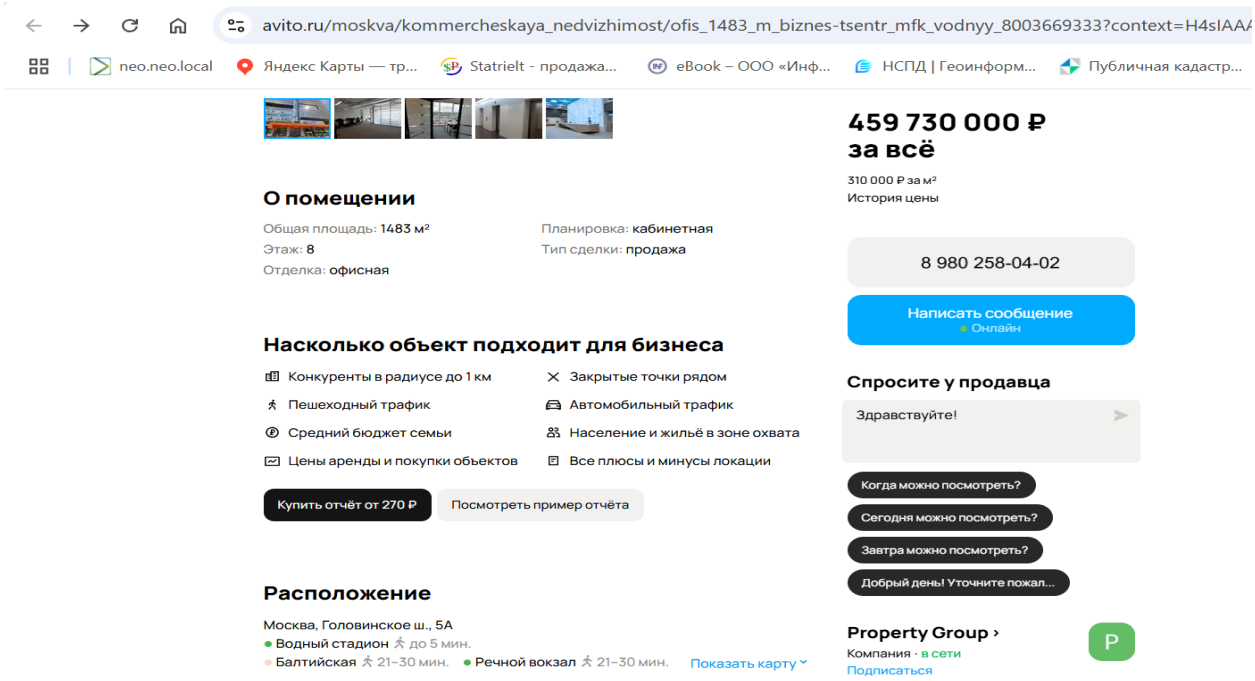
Дополнительный источник информации: https://www.avito.ru/business-center/moskva/omega_plaza/3969

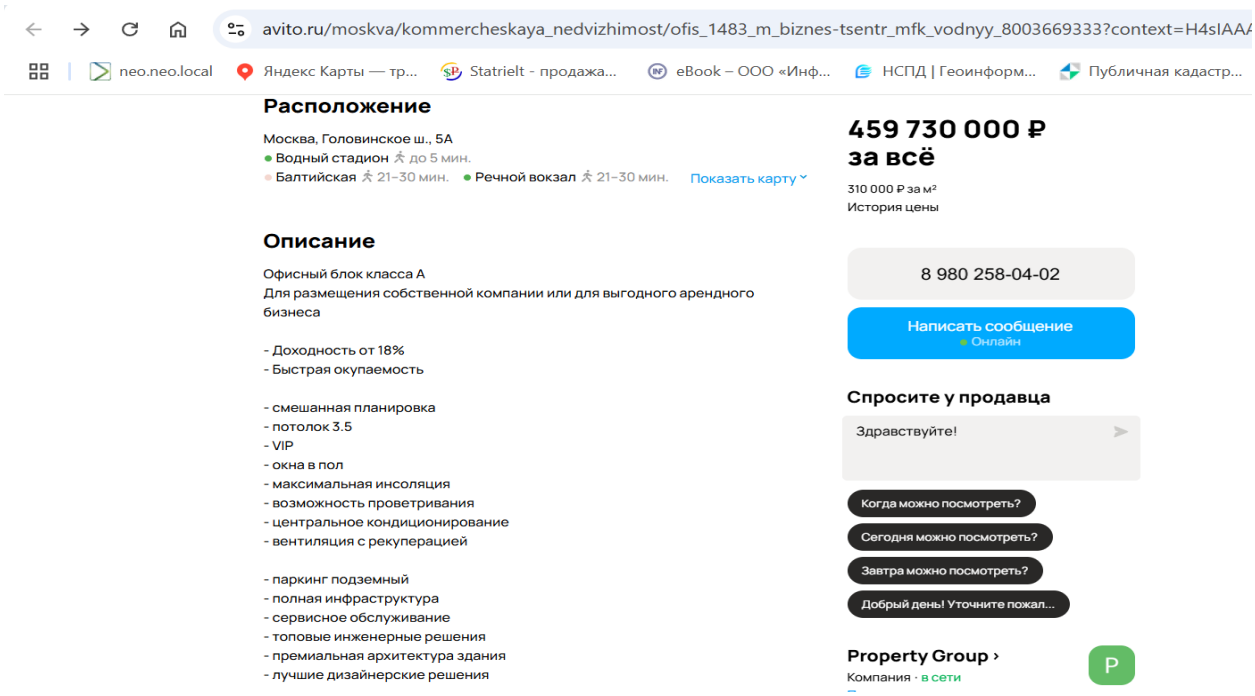


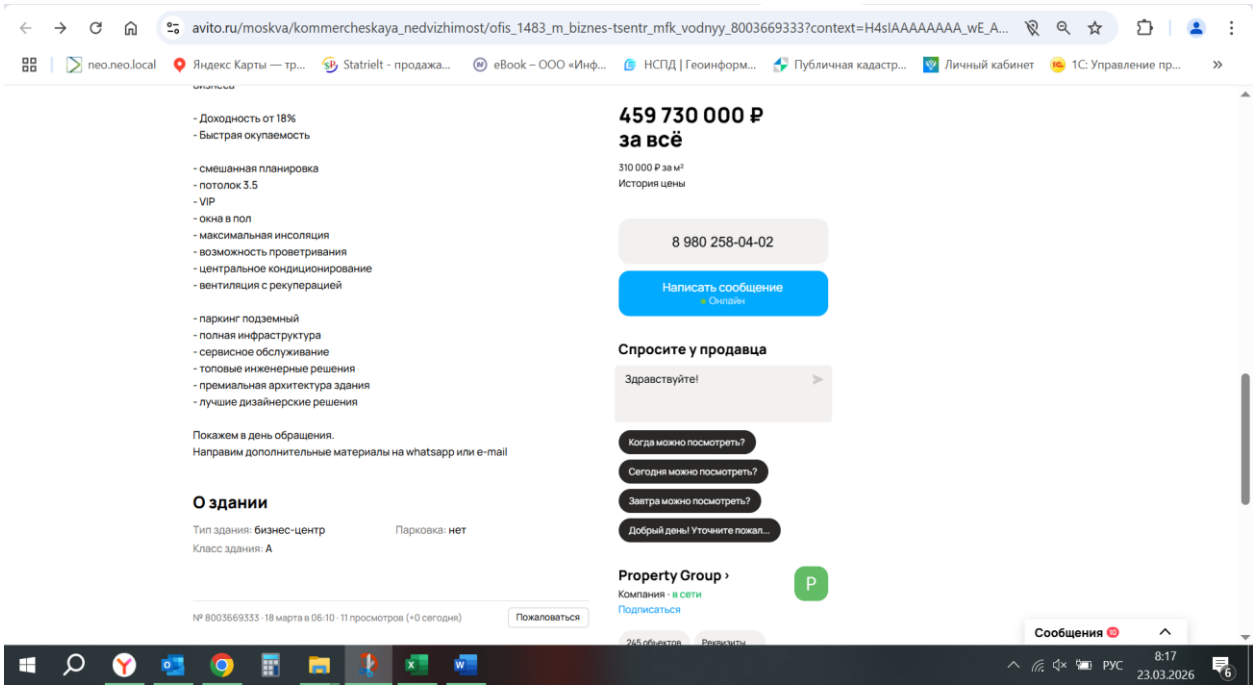
Аналог 4

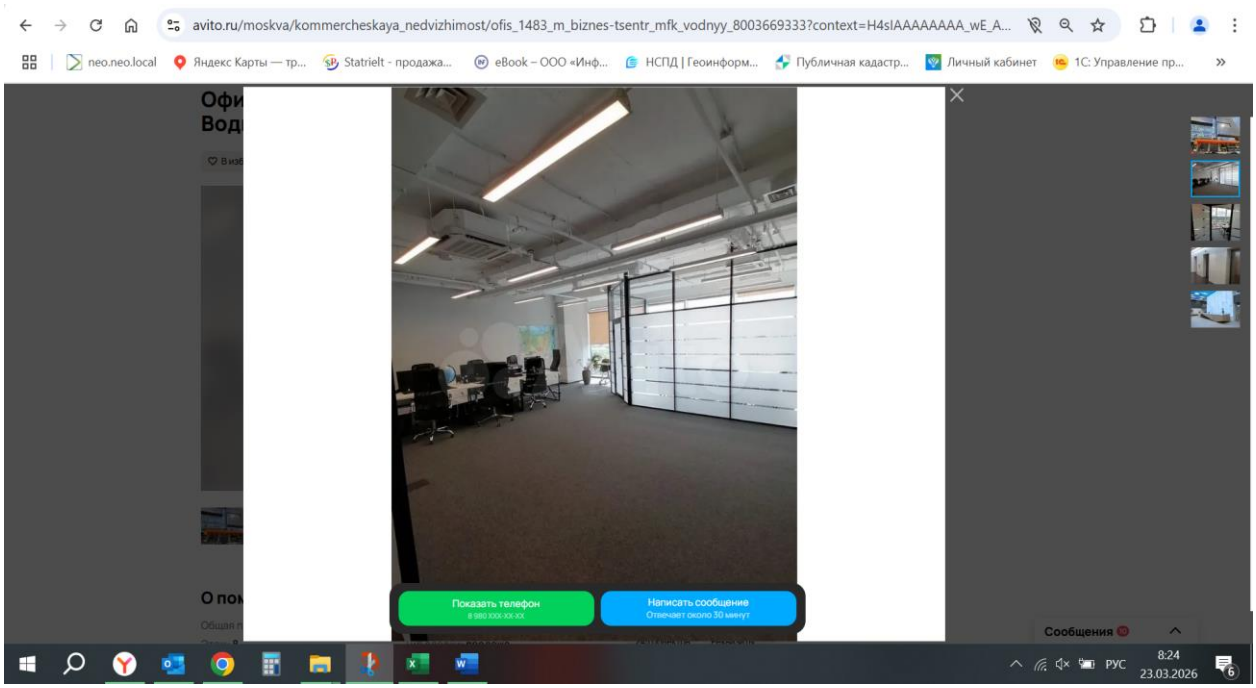
Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1483_m_biznes-tsentr_mfk_vodnyy_8003669333?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKUlBzZ3dWSm12SHhiQlEzIjt9JCI1YT8AAAA, т. +7 980 258-04-02

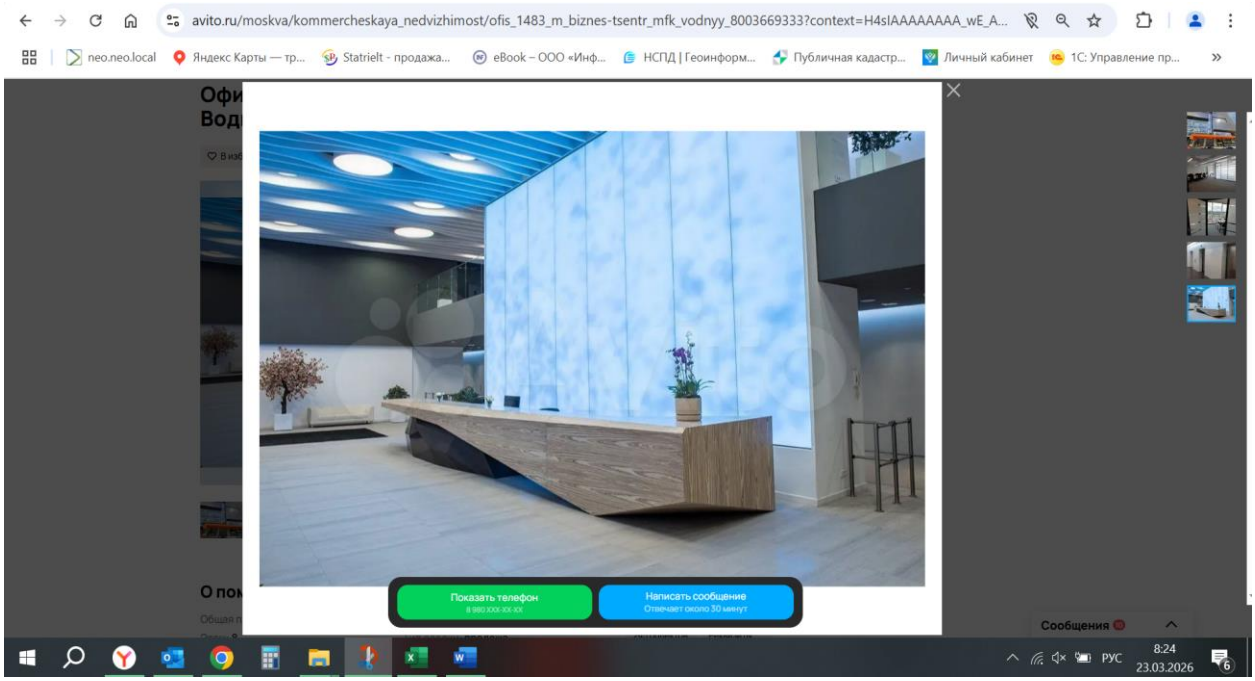


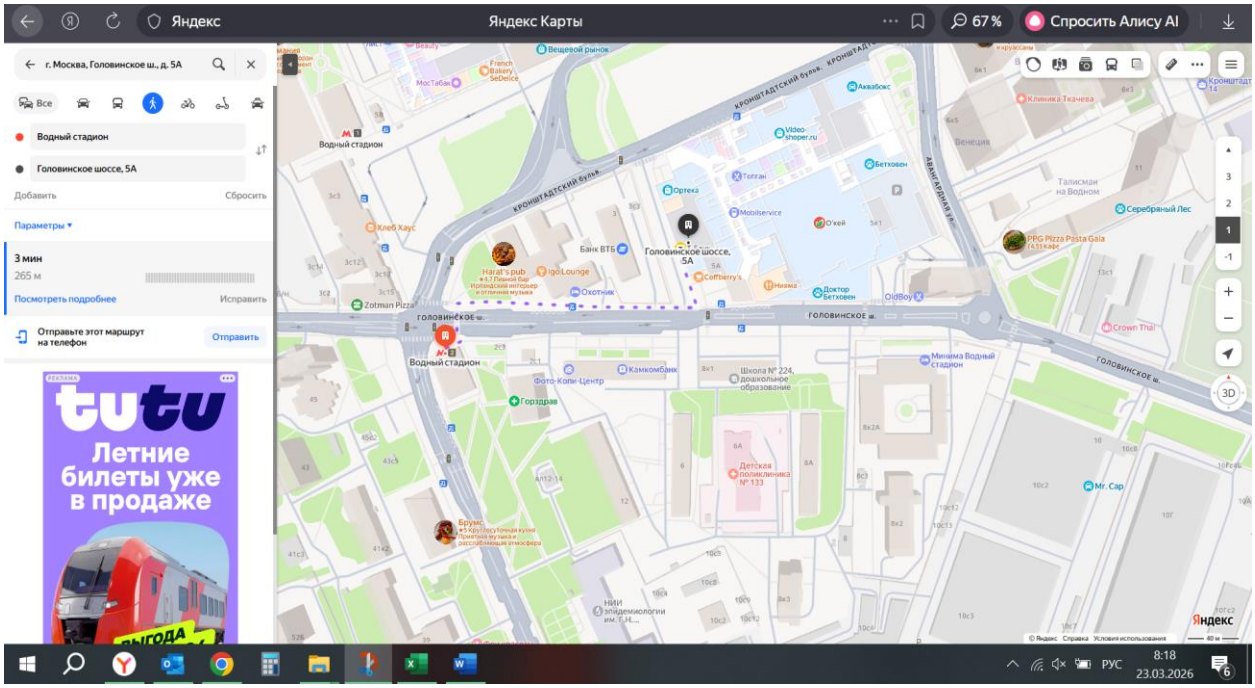

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1483_m_biznes-tsentr_mfk_vodnyy_8003669333?context=H4sIAA
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кадастр...
459 730 000 ₽
за всё
310 000 ₽ за м²
История цены
О помещении
Общая площадь: 1483 м²
Этаж: 8
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная
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, Головинское ш., 5А
Водный стадион до 5 мин.
Балтийская 21–30 мин.
Речной вокзал 21–30 мин.
Показать карту
8 980 258-04-02
Написать сообщение
Онлайн
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый день! Уточните пожал...
Property Group ›
Компания · в сети
Подписаться
P


avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1483_m_biznes-tsentr_mfk_vodnyy_8003669333?context=H4sIAA
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Публичная кадастр...
Расположение
Москва, Головинское ш., 5А
Водный стадион до 5 мин.
Балтийская 21–30 мин.
Речной вокзал 21–30 мин.
Показать карту
Описание
Офисный блок класса А
Для размещения собственной компании или для выгодного арендного бизнеса
- Доходность от 18%
- Быстрая окупаемость
- смешанная планировка
- потолок 3.5
- VIP
- окна в пол
- максимальная инсоляция
- возможность проветривания
- центральное кондиционирование
- вентиляция с рекуперацией
- паркинг подземный
- полная инфраструктура
- сервисное обслуживание
- топовые инженерные решения
- премиальная архитектура здания
- лучшие дизайнерские решения
459 730 000 ₽
за всё
310 000 ₽ за м²
История цены
8 980 258-04-02
Написать сообщение
Онлайн
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый день! Уточните пожал...
Property Group ›
Компания · в сети
P

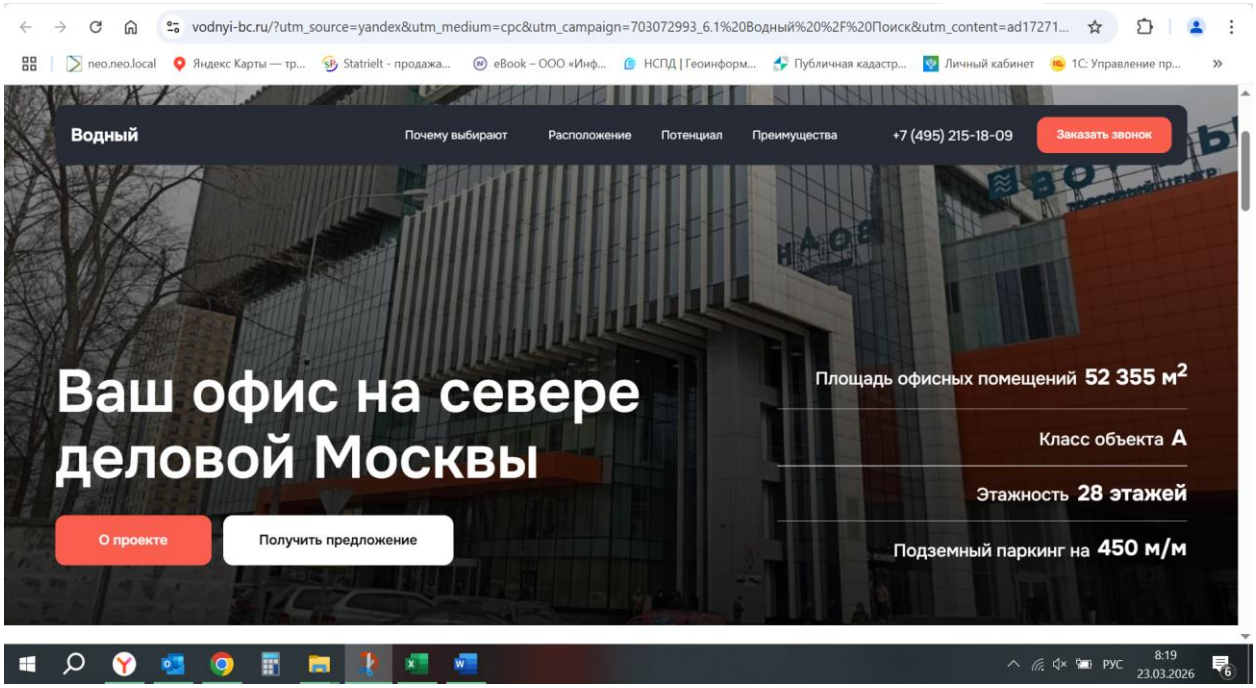

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1483_m_biznes-tsentr_mfk_vodnyy_8003669333?context=H4sIAAAAAAAA_wE_A...
- Доходность от 18%
- Быстрая окупаемость
- смешанная планировка
- потолок 3.5
- VIP
- окна в пол
- максимальная инсоляция
- возможность проветривания
- центральное кондиционирование
- вентиляция с рекуперацией
- паркинг подземный
- полная инфраструктура
- сервисное обслуживание
- топовые инженерные решения
- премиальная архитектура здания
- лучшие дизайнерские решения
Покажем в день обращения.
Направим дополнительные материалы на whatsapp или e-mail
О здании
Тип здания: бизнес-центр
Парковка: нет
Класс здания: А
№ 8003669333 · 18 марта в 06:10 · 11 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться
459 730 000 ₽
за всё
310 000 ₽ за м²
История цены
8 980 258-04-02
Написать сообщение
Онлайн
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый день! Уточните пожал...
Property Group ›
Компания · в сети
Подписаться
Сообщения
8:17
23.03.2026


avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1483_m_biznes-tsentr_mfk_vodnyy_8003669333?context=H4sIAAAAAAAA_wE_A...
Показать телефон
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут
Сообщения
8:24
23.03.2026

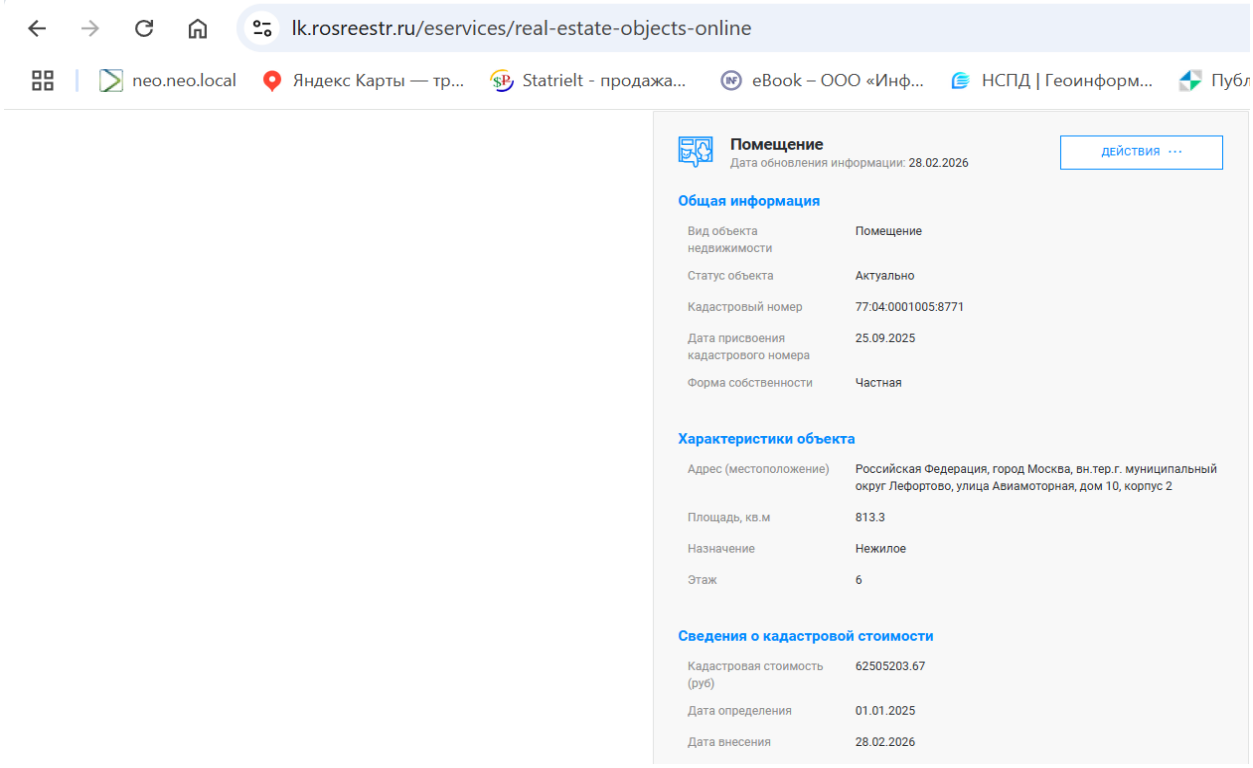

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1483_m_biznes-tsentr_mfk_vodnyy_8003669333?context=H4sIAAAAAAAA_wE_A...
Показать телефон
Написать сообщение
Сообщения
РУС
8:24
23.03.2026

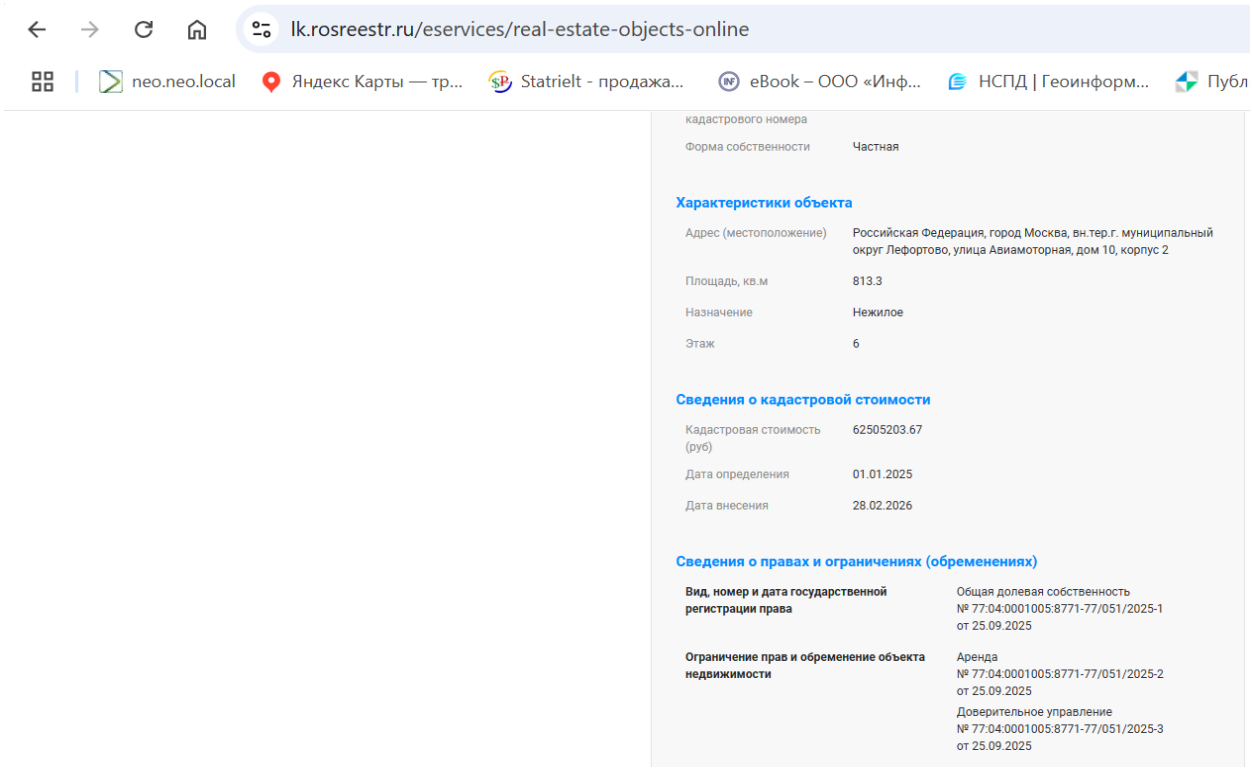

Яндекс
Яндекс Карты
67%
Спросить Алису AI
г. Москва, Головинское ш., д. 5А
Водный стадион
Головинское шоссе, 5А
Добавить
Сбросить
Параметры
3 мин
265 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
tutu
Летние билеты уже в продаже
Головинское ш.
Кронштадтский бул.
Банк ВТБ
Зотман Пицца
Камкомбанк
Школа № 224, дошкольное образование
Детская поликлиника № 133
РУС
8:18
23.03.2026

Дополнительный источник информации: https://vodnyi-bc.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=703072993_6.1%20%D0%92%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%2F%20%D0%9F%D0%BE%D0%B8%D1%81%D0%BA&utm_content=ad17271109159_gr5636683915&utm_term=%D0%B1%D1%86%20%D0%92%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9&etext=2202.ZL6E6OZZiY0Z2c_McU9gzc-

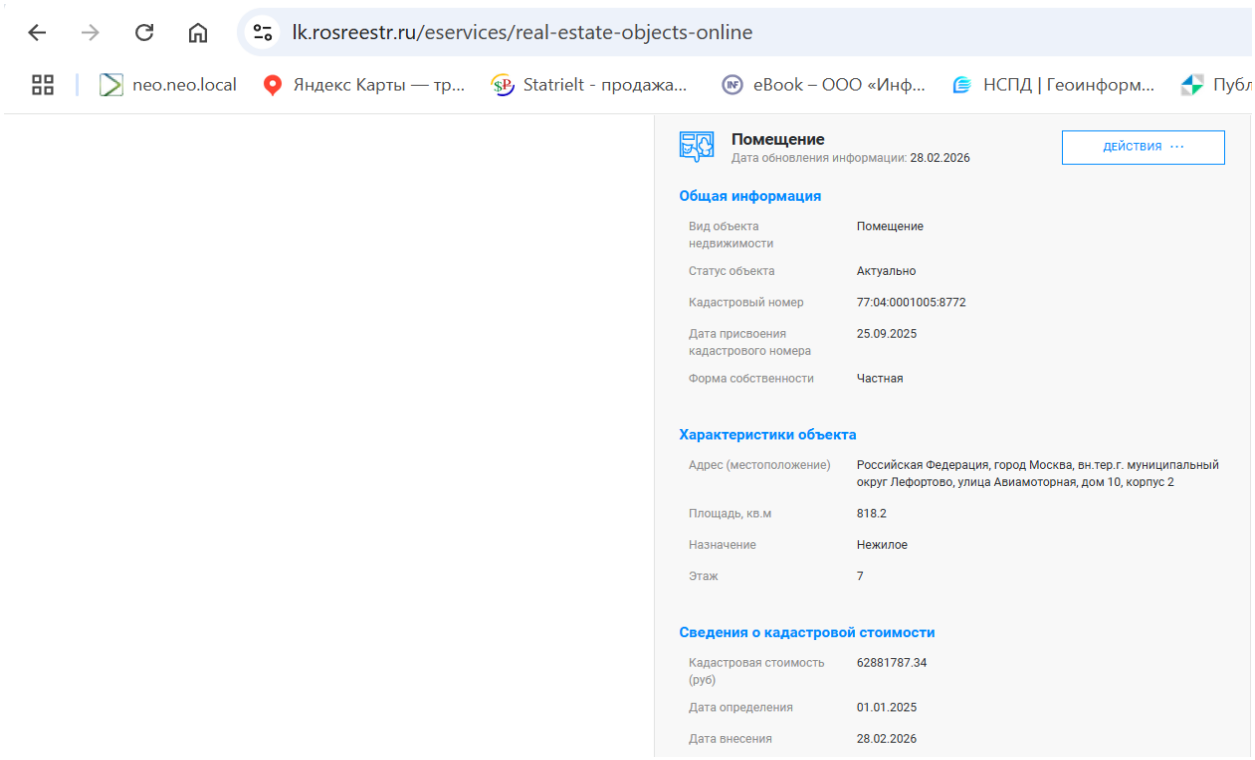


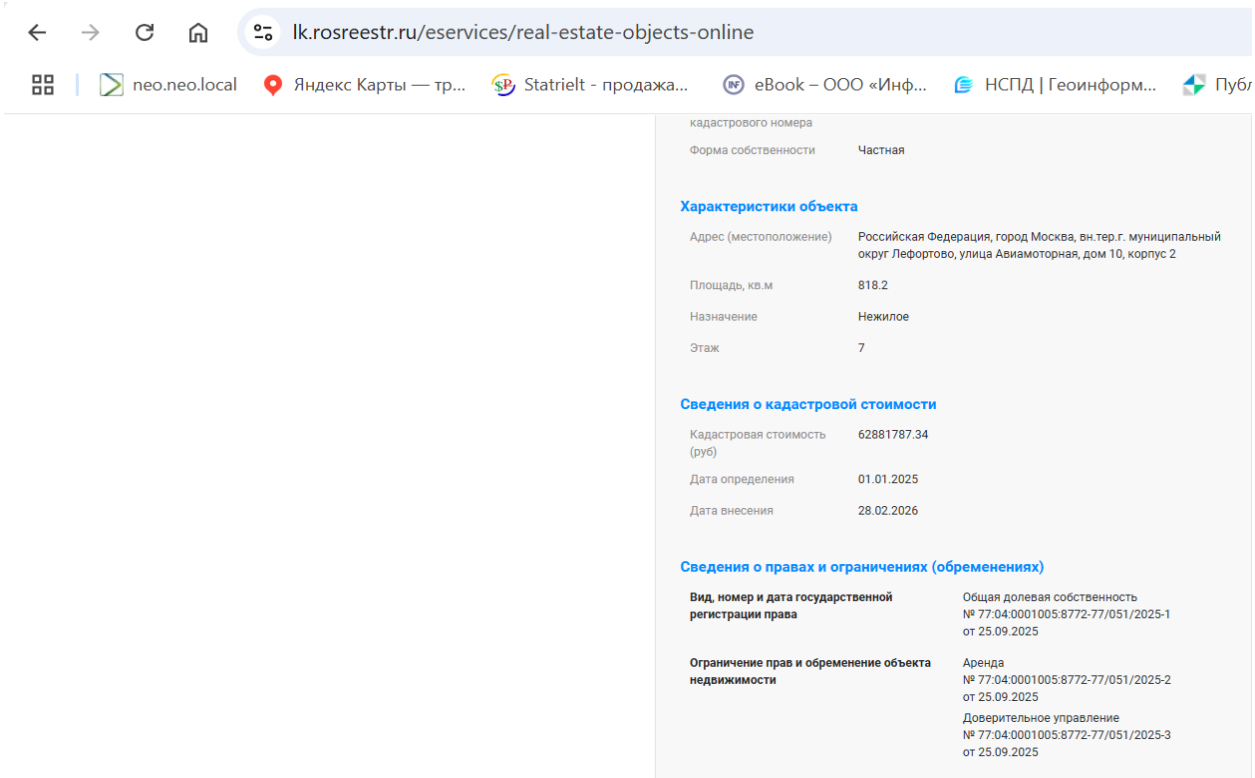
Данные об объекте оценки (согласно данным сайта Росреестр)[277]

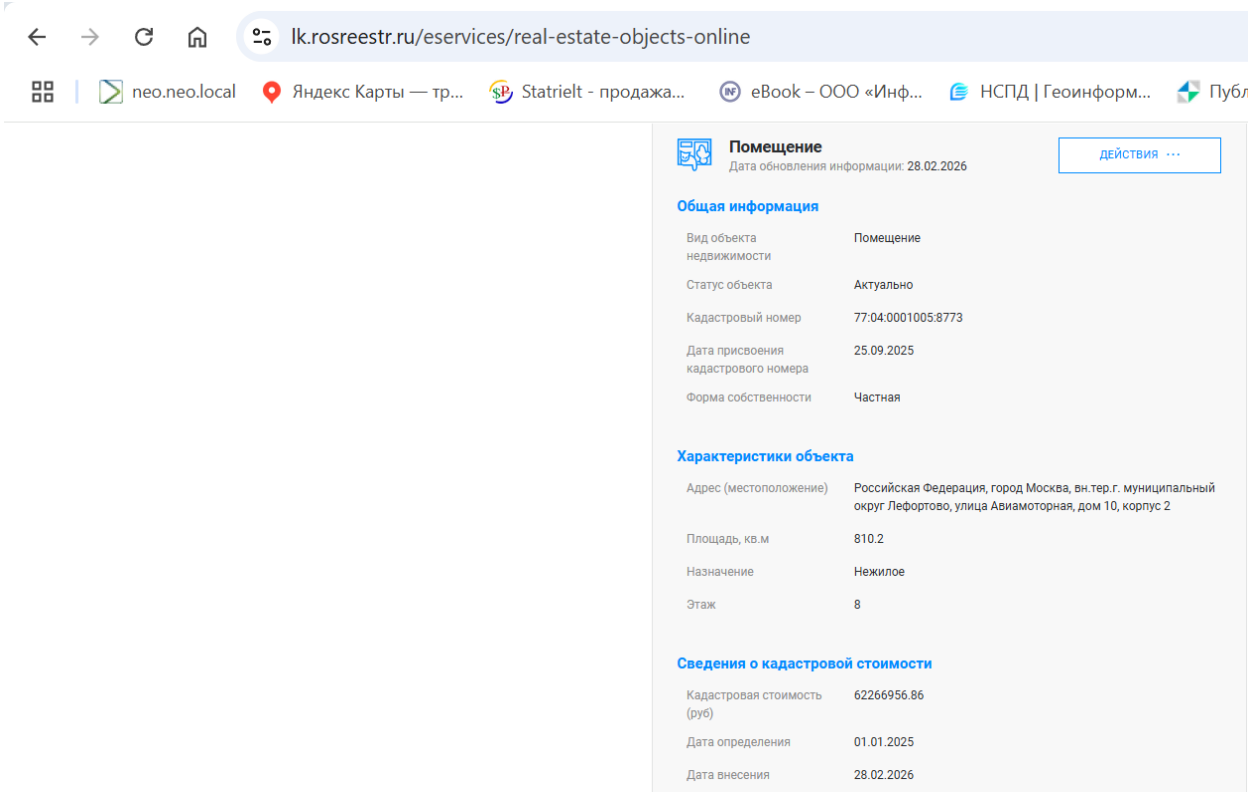


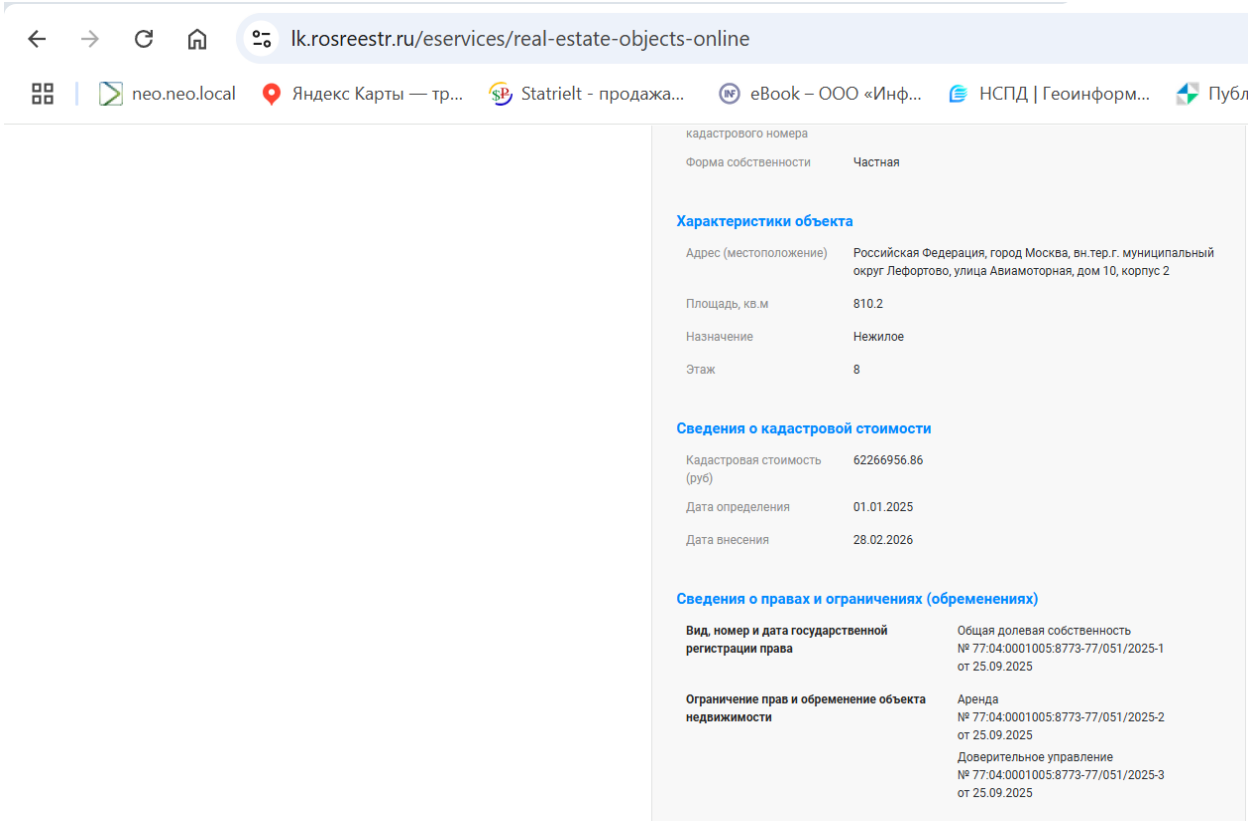


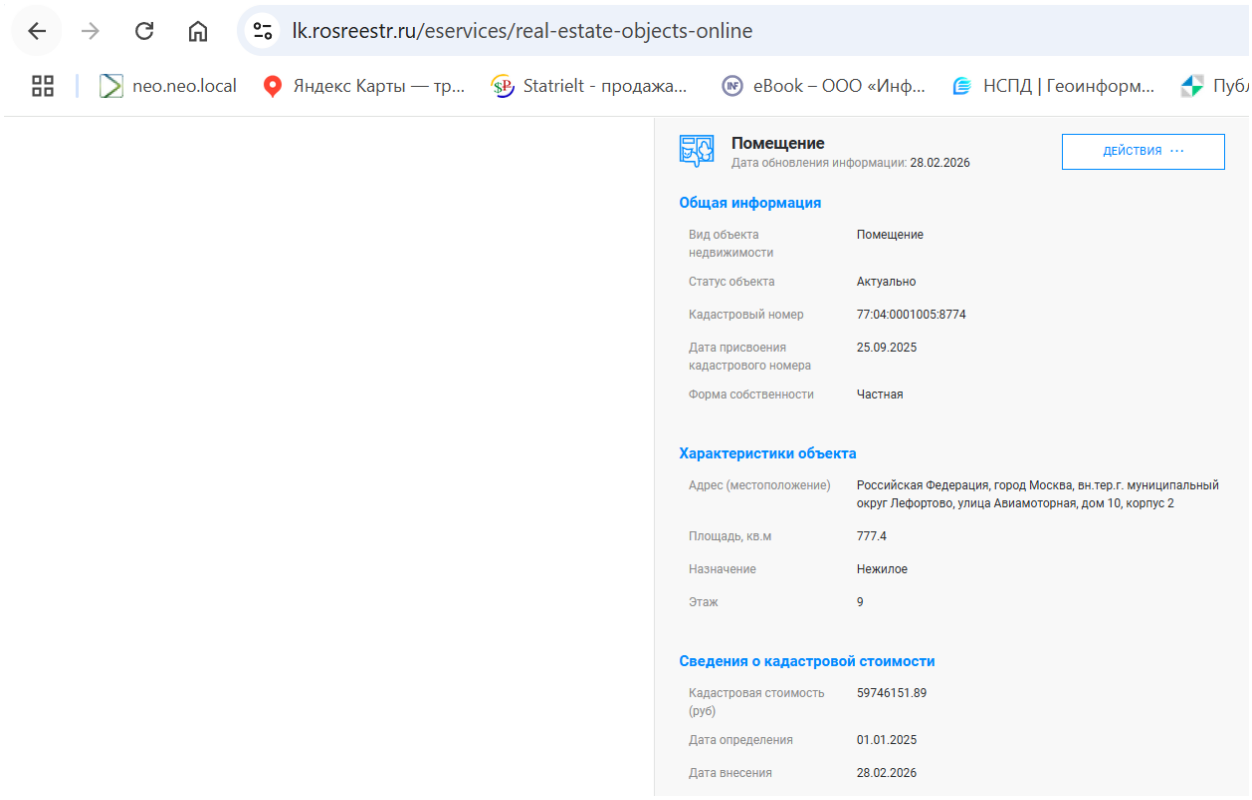
[277] https://lk.rosreestr.ru/

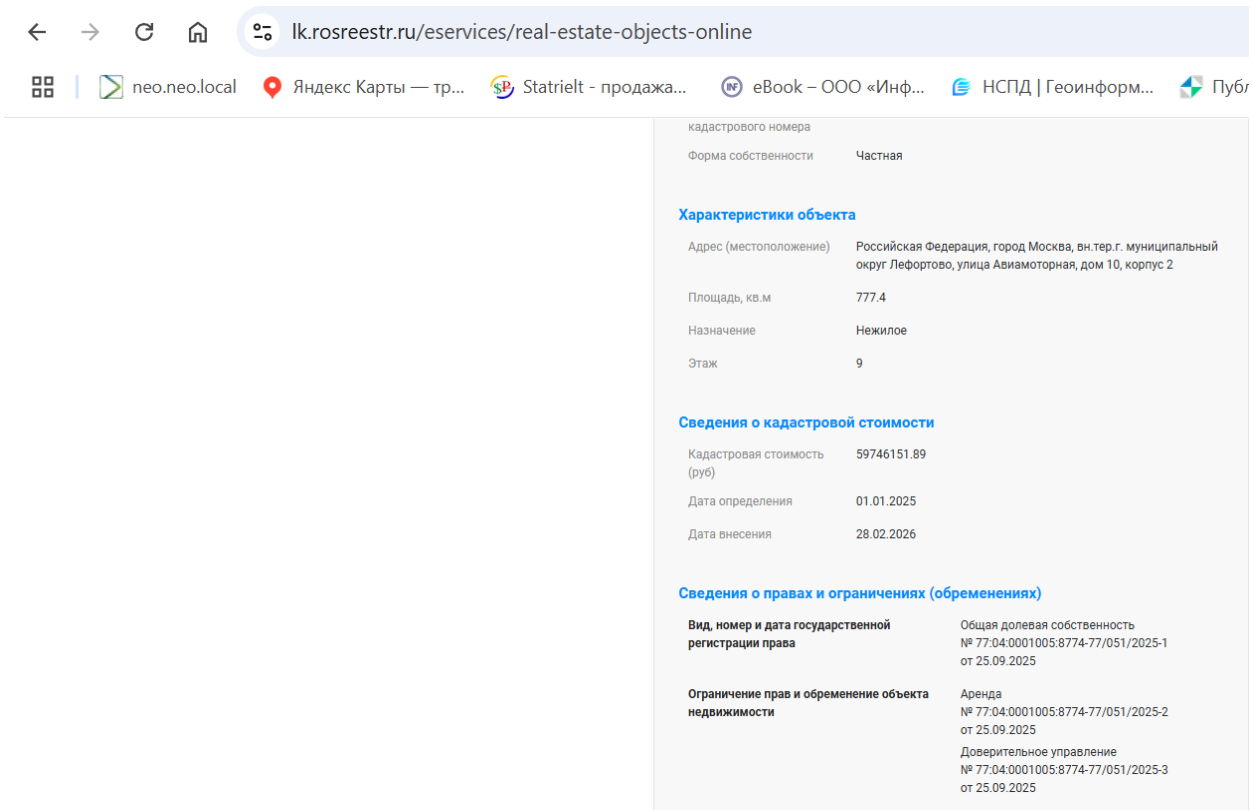

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Помещение
Дата обновления информации: 28.02.2026
ДЕЙСТВИЯ
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Помещение
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
77:04:0001005:8772
Дата присвоения кадастрового номера
25.09.2025
Форма собственности
Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, кв.м
818.2
Назначение
Нежилое
Этаж
7
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
62881787.34
Дата определения
01.01.2025
Дата внесения
28.02.2026

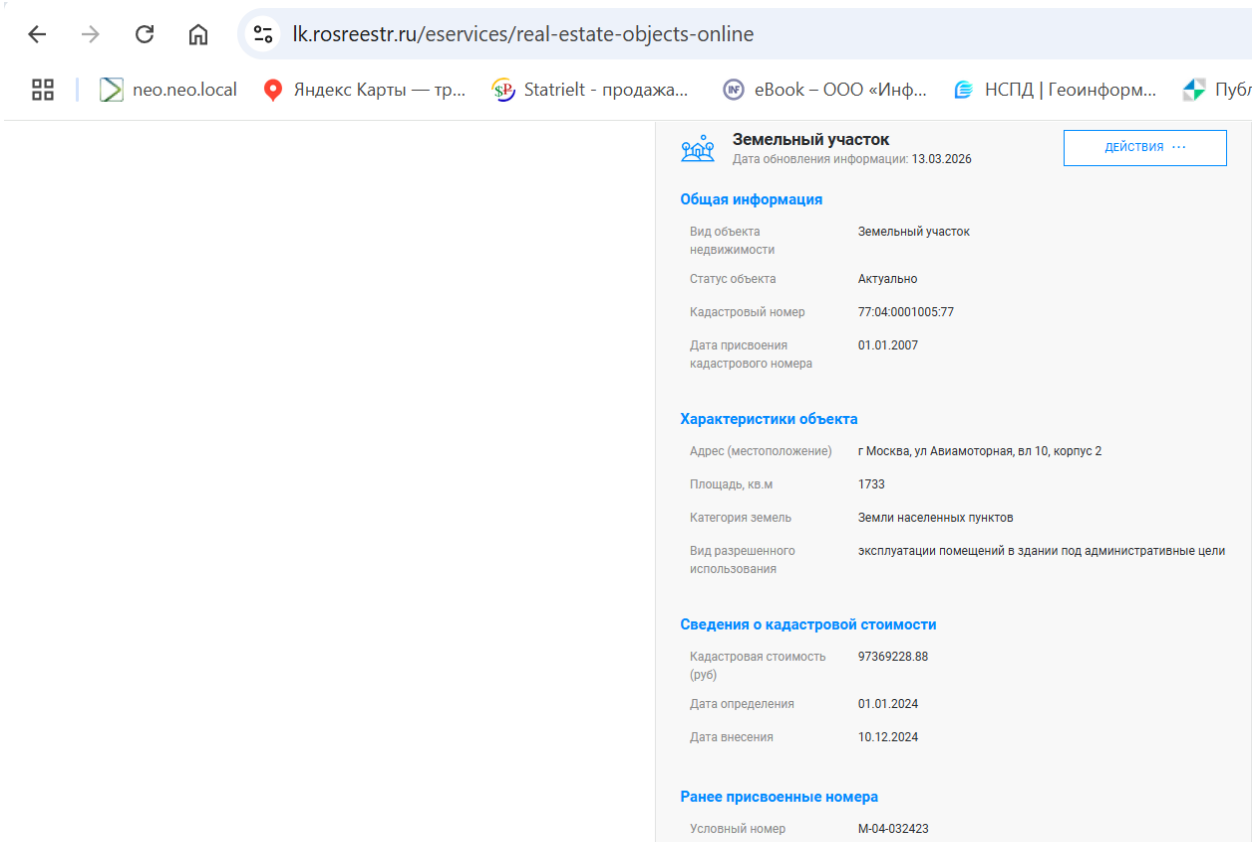

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
кадастрового номера
Форма собственности
Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, кв.м
818.2
Назначение
Нежилое
Этаж
7
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
62881787.34
Дата определения
01.01.2025
Дата внесения
28.02.2026
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права
Общая долевая собственность
№ 77:04:0001005:8772-77/051/2025-1
от 25.09.2025
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Аренда
№ 77:04:0001005:8772-77/051/2025-2
от 25.09.2025
Доверительное управление
№ 77:04:0001005:8772-77/051/2025-3
от 25.09.2025

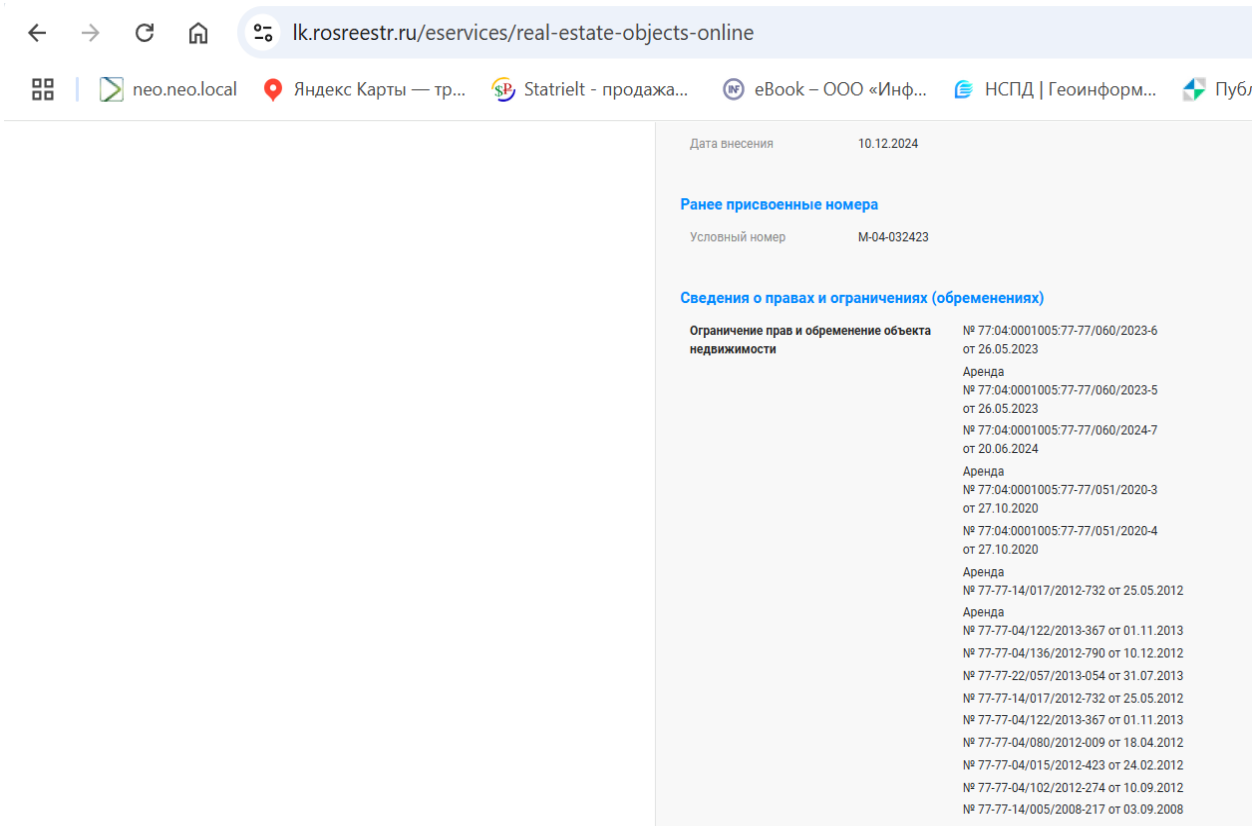

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Помещение
Дата обновления информации: 28.02.2026
ДЕЙСТВИЯ
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Помещение
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
77:04:0001005:8773
Дата присвоения кадастрового номера
25.09.2025
Форма собственности
Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, кв.м
810.2
Назначение
Нежилое
Этаж
8
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
62266956.86
Дата определения
01.01.2025
Дата внесения
28.02.2026


lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
кадастрового номера
Форма собственности
Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, кв.м
810.2
Назначение
Нежилое
Этаж
8
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
62266956.86
Дата определения
01.01.2025
Дата внесения
28.02.2026
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права
Общая долевая собственность
№ 77:04:0001005:8773-77/051/2025-1
от 25.09.2025
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Аренда
№ 77:04:0001005:8773-77/051/2025-2
от 25.09.2025
Доверительное управление
№ 77:04:0001005:8773-77/051/2025-3
от 25.09.2025

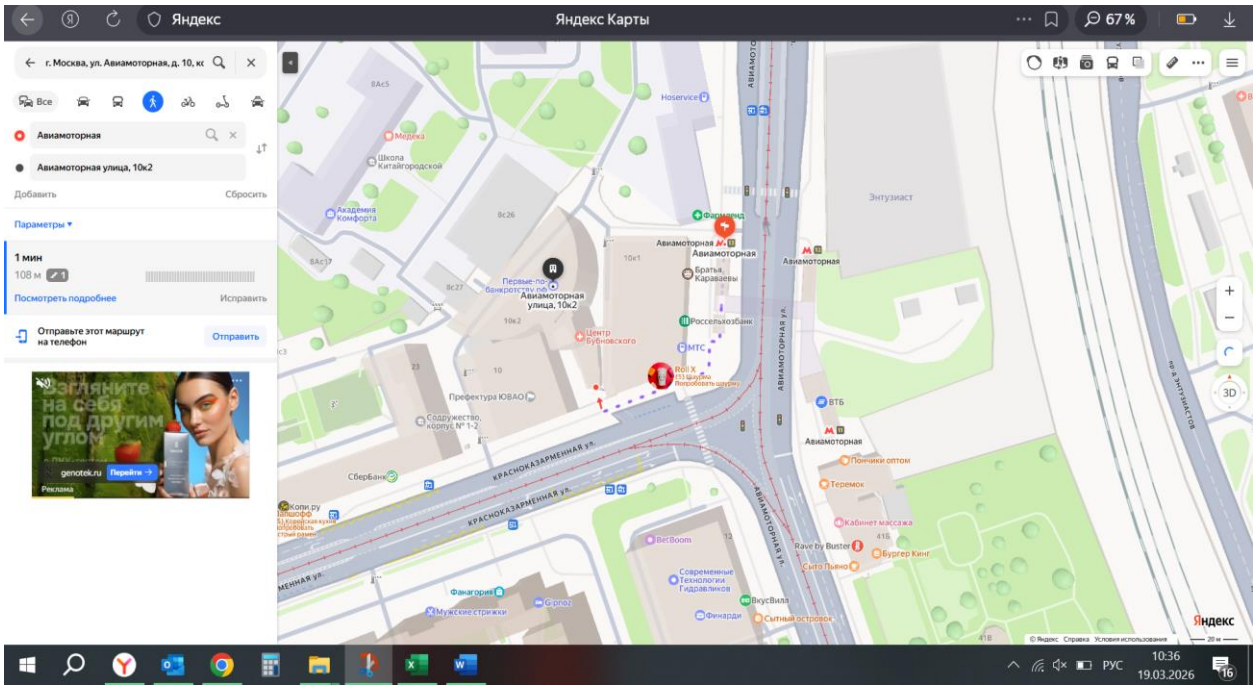

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Помещение
Дата обновления информации: 28.02.2026
ДЕЙСТВИЯ
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Помещение
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
77:04:0001005:8774
Дата присвоения кадастрового номера
25.09.2025
Форма собственности
Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, кв.м
777.4
Назначение
Нежилое
Этаж
9
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
59746151.89
Дата определения
01.01.2025
Дата внесения
28.02.2026


lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
кадастрового номера
Форма собственности
Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, кв.м
777.4
Назначение
Нежилое
Этаж
9
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
59746151.89
Дата определения
01.01.2025
Дата внесения
28.02.2026
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права
Общая долевая собственность
№ 77:04:0001005:8774-77/051/2025-1
от 25.09.2025
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Аренда
№ 77:04:0001005:8774-77/051/2025-2
от 25.09.2025
Доверительное управление
№ 77:04:0001005:8774-77/051/2025-3
от 25.09.2025


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: 13.03.2026
ДЕЙСТВИЯ
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
77:04:0001005:77
Дата присвоения кадастрового номера
01.01.2007
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
г Москва, ул Авиамоторная, вл 10, корпус 2
Площадь, кв.м
1733
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
эксплуатации помещений в здании под административные цели
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
97369228.88
Дата определения
01.01.2024
Дата внесения
10.12.2024
Ранее присвоенные номера
Условный номер
М-04-032423


lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Дата внесения
10.12.2024
Ранее присвоенные номера
Условный номер
М-04-032423
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
№ 77:04:0001005:77-77/060/2023-6 от 26.05.2023
Аренда
№ 77:04:0001005:77-77/060/2023-5 от 26.05.2023
№ 77:04:0001005:77-77/060/2024-7 от 20.06.2024
Аренда
№ 77:04:0001005:77-77/051/2020-3 от 27.10.2020
№ 77:04:0001005:77-77/051/2020-4 от 27.10.2020
Аренда
№ 77-77-14/017/2012-732 от 25.05.2012
Аренда
№ 77-77-04/122/2013-367 от 01.11.2013
№ 77-77-04/136/2012-790 от 10.12.2012
№ 77-77-22/057/2013-054 от 31.07.2013
№ 77-77-14/017/2012-732 от 25.05.2012
№ 77-77-04/122/2013-367 от 01.11.2013
№ 77-77-04/080/2012-009 от 18.04.2012
№ 77-77-04/015/2012-423 от 24.02.2012
№ 77-77-04/102/2012-274 от 10.09.2012
№ 77-77-14/005/2008-217 от 03.09.2008

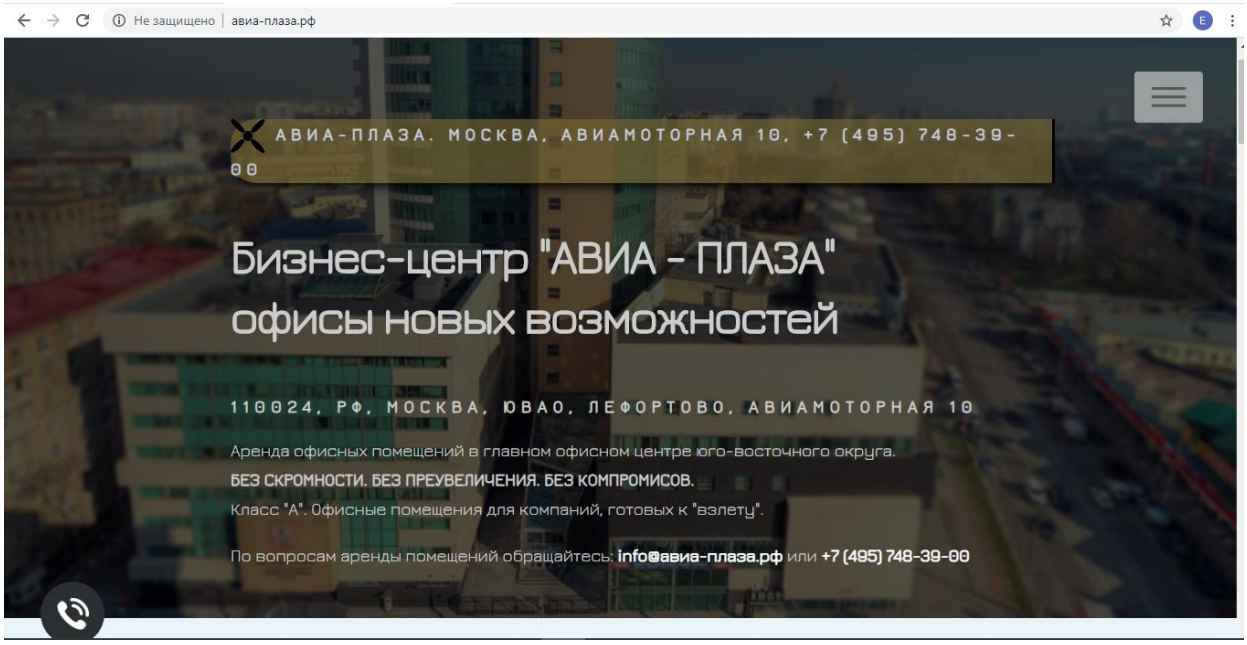
Удаленность объекта оценки от метро



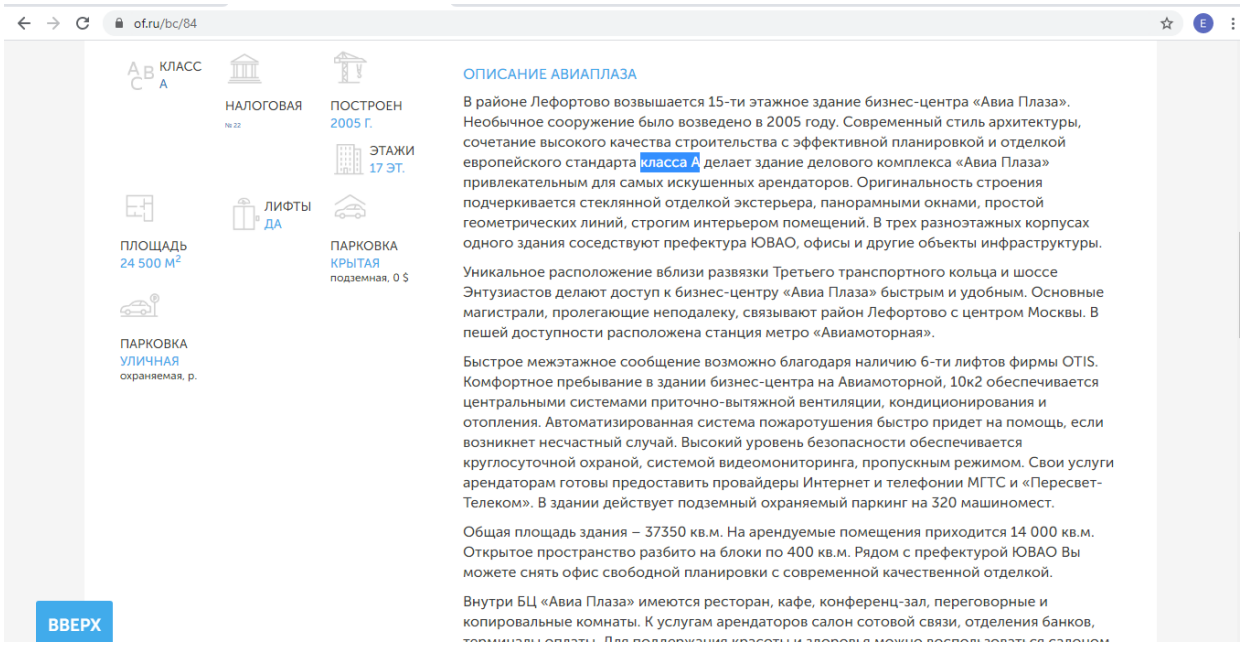
Копии информационно-аналитического материала

Подтверждение класса объекта оценки

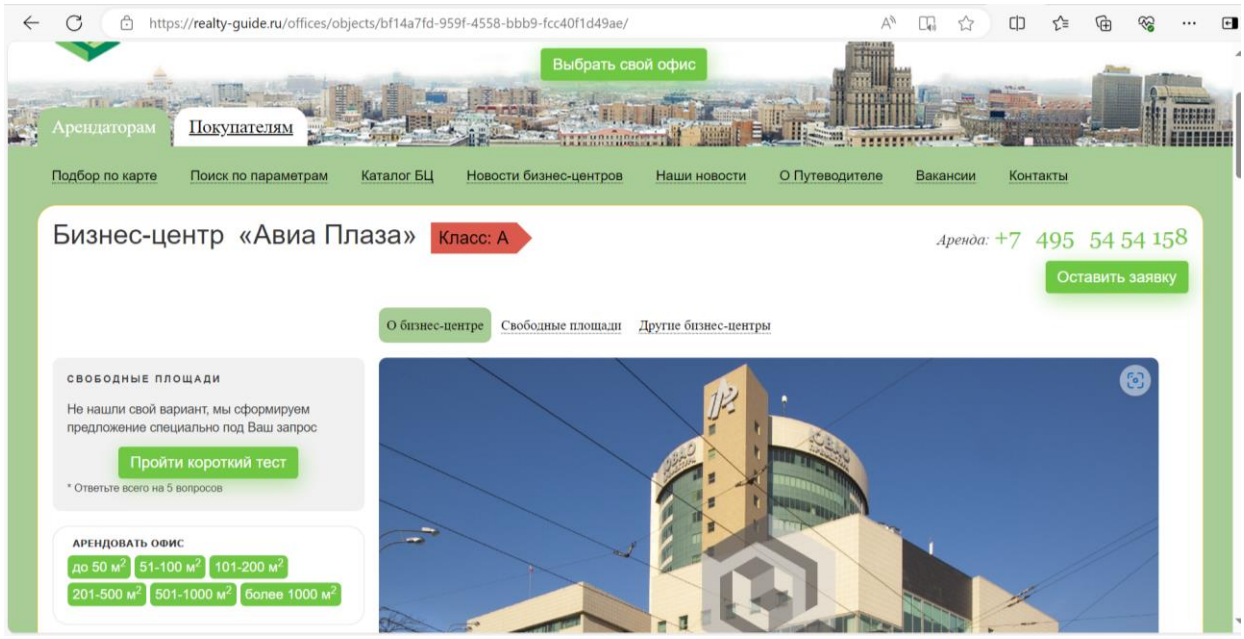
Данные открытых источников: http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/



Данные открытых источников: https://of.ru/bc/84



Данные открытых источников: https://realty-guide.ru/offices/objects/bf14a7fd-959f-4558-bbb9-fcc40f1d49ae/



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. 77/9, 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.

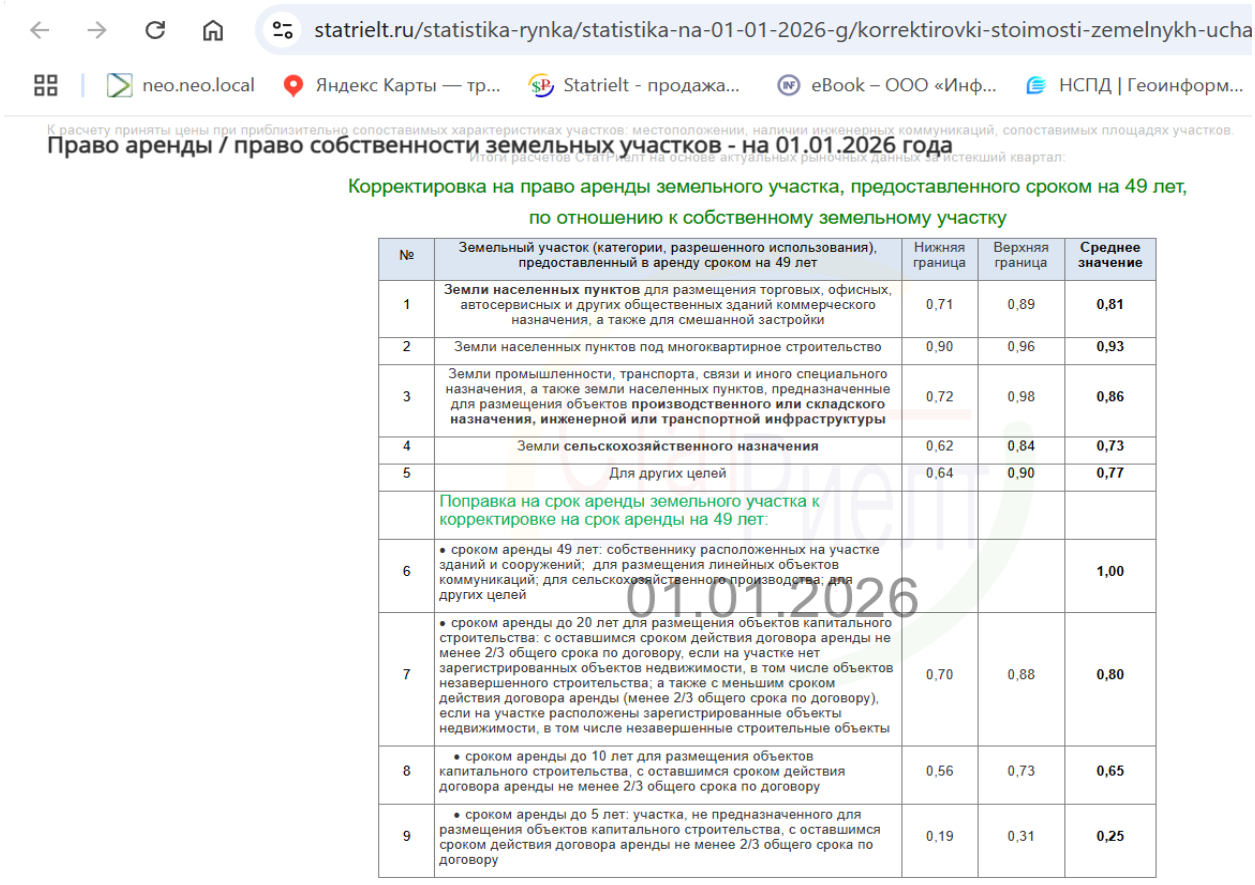
Информация, представленная в разделе «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru, в том числе корректировки и другие данные статистики, основана на значительном объёме опубликованных на открытых интернет-площадках объявлений о продаже и о покупке конкретных объектов недвижимости всех регионов Российской 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

Корректировка на состав передаваемых прав для земельного участка

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4061-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda



К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.01.2026 года

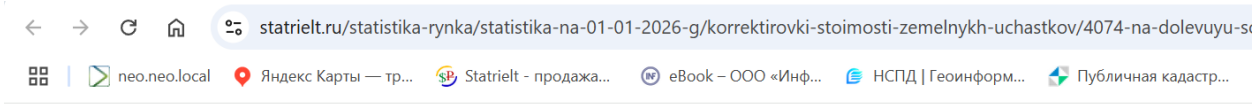
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

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	0,71	0,89	**0,81**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,96	**0,93**
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**	0,72	0,98	**0,86**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,62	0,84	**0,73**
5	Для других целей	0,64	0,90	**0,77**
	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	0,70	0,88	**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	0,56	0,73	**0,65**
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	0,19	0,31	**0,25**

Коэффициенты корректировки на долевую собственность для земельного участка

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4074-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-na-01-01-2026-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 Долевую собственность земельного участка - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 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 *	0,88	0,93	**0,91**
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,74	0,92	0,85

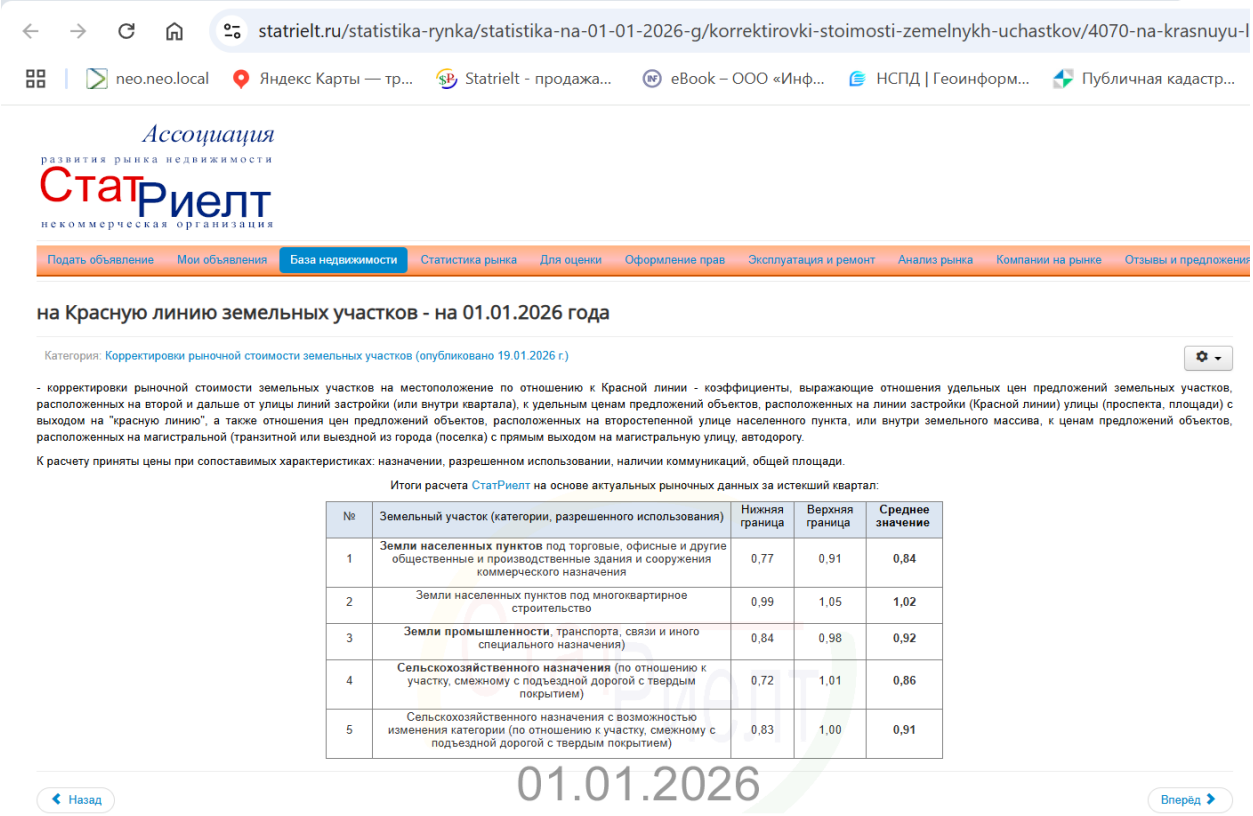
При условии соблюдения преимущественного права других сособственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения),

* - 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»).

Корректировка на линию домов для земельного участка

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4070-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4070-na-krasnuyu-l

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 предложения

на Красную линию земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 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:

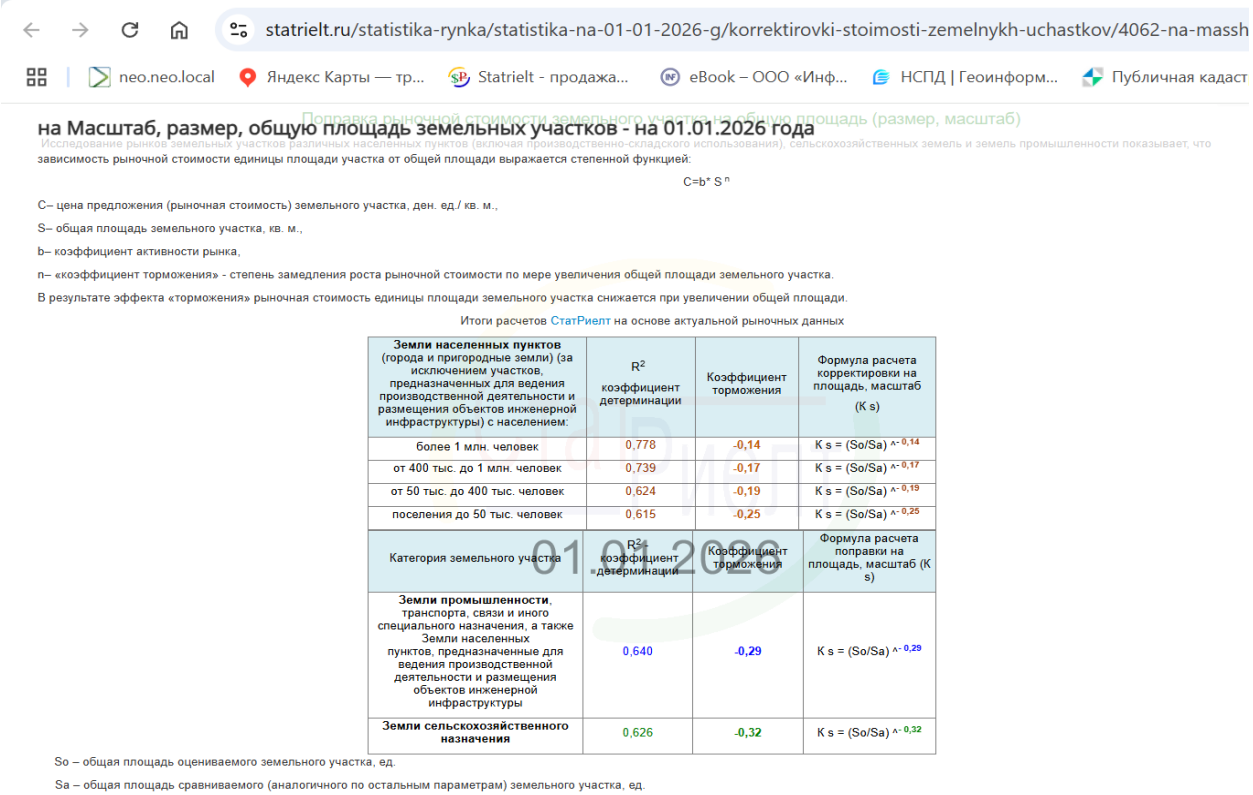
№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,77	0,91	**0,84**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,05	**1,02**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,84	0,98	**0,92**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,72	1,01	**0,86**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,83	1,00	**0,91**

Назад | Вперёд

01.01.2026

Корректировка на общую площадь для земельного участка

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4062-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4062-na-massh

neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадаст

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.01.2026 года

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	0,778	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	$K s = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,615	-0,25	$K s = (So/Sa)^{-0,25}$

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	0,640	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,626	-0,32	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

01.01.2026

Расчет прибыли предпринимателя

"Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №36, ноябрь 2025 г.)" под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

СРД №36, ноябрь 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				
						ноябрь 2025 г.	№35, май 2025 г.	№34, май 2024 г.	№33, октябрь 2023 г.	№32, май 2023 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Архангельск	Середина	Офисные	3, 6	«В»	5	5	24	26	21
		Середина	Торговые	1	«С»	8	17	29	28	26
		Окраина	Производственные	1	«С»	10	8	15	17	11
2	Астрахань	Середина	Офисные	1	«С»	11	35	19	17	18
		Середина	Офисные	1, 3	«В»	5	18	31	29	27
		Середина	Торговые	1, 3	«С»	12	13	29	31	24
		Окраина	Производственные	1, 4	«С»	15	14	14	11	12
3	Белгород	Центр	Торговые	1, 3	«А»	19	56	34	30	31
		Середина	МКД типовые	4	«В»	13	16	27	25	23
		Середина	Офисные	1	«С»	19	39	25	27	20
		Середина	Офисные	1, 3	«В»	23	58	28	29	23
		Середина	Торговые	1, 3	«С»	43	33	31	29	27
4	Владивосток	Центр	Торговые	1	«С»	41	51	48	43	47
		Центр	Офисные	4	«С»	13	43	33	36	34
		Середина	Гостиничные	1, 3	«В-С»	30	30	42	40	39
		Середина	МКД типовые	4	«С»	18	19	37	34	32
		Окраина	Производственные	4	«С»	44	22	22	21	17
5	Владимир	Центр	Офисные	1	«В»	66	70	24	27	25
		Центр	Торговые	4	«С»	64	33	39	36	38
		Середина	МКД типовые	4	«В»	13	22	29	28	26
		Середина	Офисные	1, 3	«В»	41	10	30	27	23
		Середина	Торговые	1, 4	«С»	28	47	36	35	34
		Окраина	Офисные	1, 4	«С»	8	2	25	23	21
		Окраина	Производственные	1, 4	«С»	11	2	19	18	14
6	Волгоград	Середина	Торговые	1	«С»	24	31	43	40	45
		Середина	Торговые	6, 11	«В»	58	59	49	47	41
		Середина	Офисные	1, 4	«С»	36	47	37	35	34
7	Екатеринбург	Центр	Офисные	1, 4	«С»	32	42	29	27	26
		Центр	Офисные	3, 4	«В»	29	45	39	36	31
		Центр	Торговые	1, 6	«В»	39	77	41	38	32
		Середина	Торговые	1, 6, 11	«В»	32	58	37	35	33
		Середина	МКД типовые	4	«С»	18	21	31	31	30
		Окраина	Производственные	1, 4	«С»	38	58	21	20	19
		Окраина	Торговые	4	«В»	40	11	34	31	30
8	Иркутск	Центр	Офисные	4	«С»	36	38	38	36	34
		Середина	Торговые	1	«С»	44	45	47	45	41
		Середина и окраина	Производственные	4	«С»	8	15	32	30	29

Правообладатель: АО "РВМ Капитал"

СРД №36, ноябрь 2025 г.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
9	Казань	Промзона	Производственные	4	«С»	24	12	19	18	17
10	Калуга	Центр	Производственные	1	«С»	27	34	27	28	29
		Середина	Офисные	4	«С»	19	30	34	31	30
		Середина	МКД типовые	4	«В-С»	29	13	30	29	24
11	Киров	Середина	Торговые	1, 4	«С»	51	45	31	34	32
		Середина	Офисные	4	«С»	15	17	32	30	29
		Середина	Производственные	4	«С»	47	36	28	25	26
12	Кострома	Середина	Офисные	1	«С»	17	36	20	18	17
		Середина	Производственные	1, 4	«С»	11	29	19	17	14
13	Краснодар	Центр	Офисные	2	«С»	70	48	56	51	49
		Центр	Торговые	1	«С»	59	58	39	38	34
		Центр	Торговые	1	«В»	51	54	53	51	47
		Середина	МКД типовые	4	«В-С»	31	47	37	35	32
		Середина и окраина	Производственные	4	«С»	51	22	29	27	24
14	Курск	Середина	Производственные	4	«С»	18	38	23	21	18
		Середина	МКД типовые	4	«В-С»	23	52	29	28	25
15	Москва	Центр	Торговые	1, 4	«С»	47	59	58	56	53
		Центр	Торговые	1, 6	«А-В»	74	62	76	74	72
		Центр	МКД элитное	1, 3	«А»	74	91	56	54	52
		Центр и основные магистрали	Офисные	1	«С»	47	57	59	57	52
		Центр и основные магистрали	Офисные	3, 6	«А»	62	67	71	69	65
		Центр и основные магистрали	Офисные	3, 6	«В»	61	75	68	64	61
		Середина	Гостиничные	3, 6	«В-С»	19	21	45	42	40
		Середина	Офисные	3, 6	«В»	16	41	54	54	53
		Середина	Производственные	1, 4	«С»	39	31	39	38	34
		Середина	Складские	1, 4	«С»	26	57	44	45	45
		Середина	Складские	4	«В»	28	84	68	66	63
		Середина	МКД типовые	4	«В-С»	49	57	47	46	42
		Середина	Торговые	1, 6	«В»	23	82	76	72	71
		Приближенно ко МКАД	Складские	4	«В»	81	47	56	58	59
		Окраина	Офисные	1, 4	«С»	4	40	35	34	31
		Окраина	Офисные	3, 6	«В»	4	24	38	36	32
		Окраина	Производственные	1, 3, 4	«С»	6	45	33	31	30
		Окраина	Торговые	4, 6	«В»	53	43	57	56	58
		Окраина	МКД элитное	1, 3	«В»	49	46	52	50	47

Правообладатель ...

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. 130, Табл.2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2024 г.

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

ТЕЛ: 7706[illegible]39

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

Печать страницы https://id-option.ru/query.php?pobj=ruX0.27.069.0001

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

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»

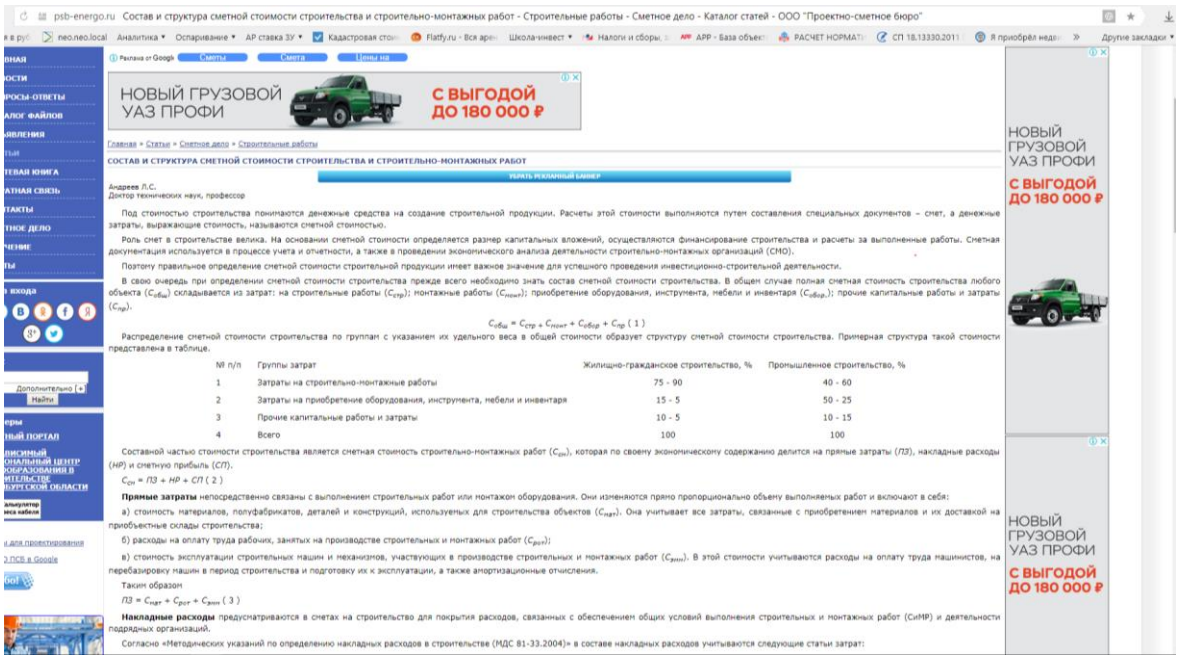
БЕЗ НДС

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	0,9106	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	0,9852
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	1,0126	1,0121	1,0099	1,0099	1,0118	1,0090
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

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17



psb-energo.ru Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

Главная » Статьи » Сметное дело » Строительные работы

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

УБРАТЬ РЕКЛАМНЫЙ БАННЕР

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{общ}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{стр}$); монтажные работы ($C_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

$$C_{общ} = C_{стр} + C_{монт} + C_{обор} + C_{пр} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{см}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП).

$$C_{см} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;

б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{рот}$);

в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{маш}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$$ПЗ = C_{мат} + C_{рот} + C_{маш} \quad (3)$$

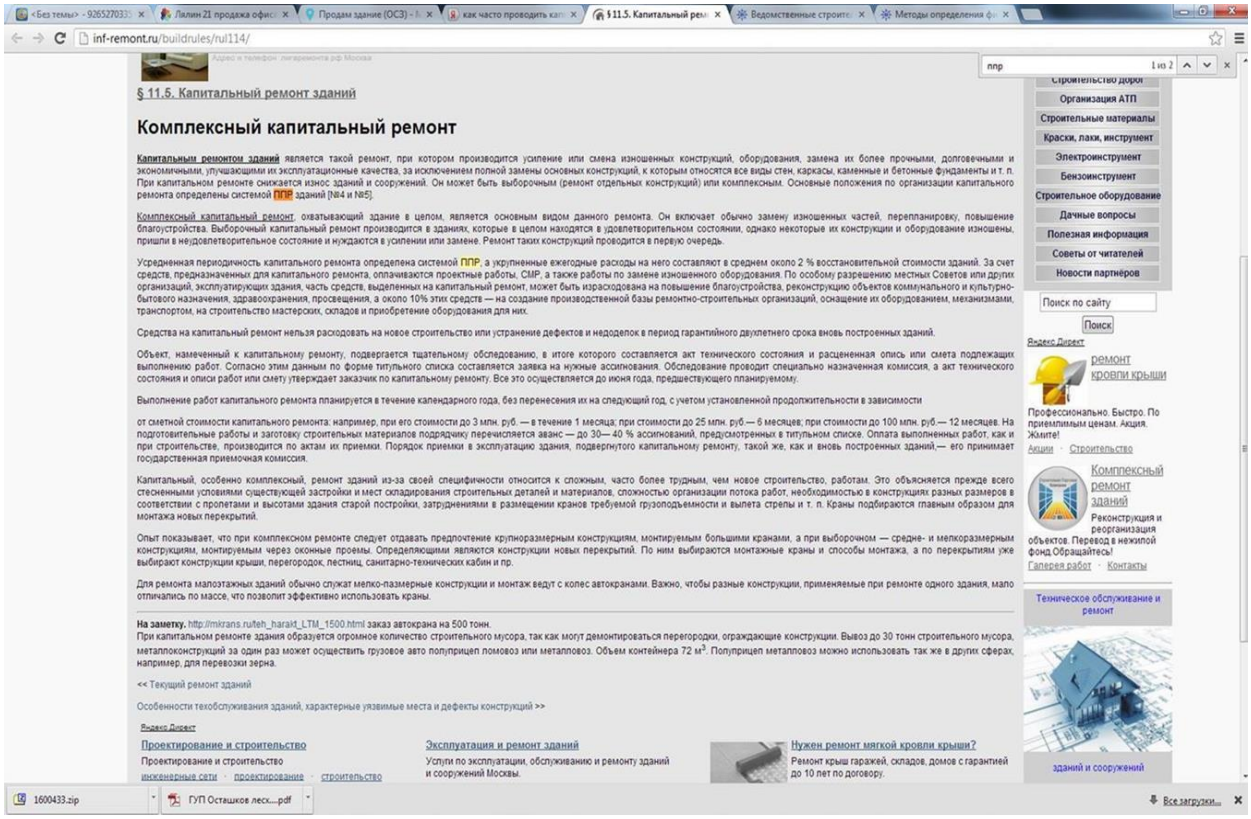
Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СиМР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методических указаний по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

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-пазмерные 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.

Строительство дорог
Организация АТП
Строительные материалы
Краски, лаки, инструмент
Электроинструмент
Бензоинструмент
Строительное оборудование
Дачные вопросы
Полезная информация
Советы от читателей
Новости партнёров

Поиск по сайту
Поиск

Яндекс Директ
ремонт кровли крыши
Профессионально. Быстро. По приемлимым ценам. Акция. Жмите!
Акции · Строительство

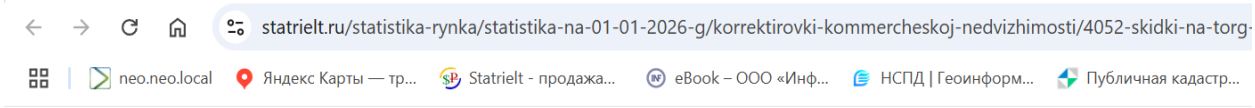
Комплексный ремонт зданий
Реконструкция и реорганизация объектов. Перевод в нежилой фонд.Обращайтесь!
Галерея работ · Контакты

Техническое обслуживание и ремонт

зданий и сооружений

Величина корректировки на торг

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 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, расположенные на земельном участке	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	0,86	0,84	0,81
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,70	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85

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,
- 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.

01.01.2026

"Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №36, ноябрь 2025 г.)" под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

СРД №36, ноябрь 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	5...6	7...8	3...6	6...8	4...9	7...9	6...8	8...11	8...12
		5,5	7,5	4,5	7,0	6,5	8,0	7,0	9,5	10,0
2	Екатеринбург	4...6	6...7	9...10	3...6	8...10	3...5	4...6	4...5	9...13
		5,0	6,5	9,5	4,5	9,0	4,0	5,0	4,5	11,0
3	Краснодар	4...5	6...8	9...11	4...6	4...5	5...7	6...8	11...12	10...12
		4,5	7,0	10,0	5,0	4,5	6,0	7,0	11,5	11,0
4	Москва	5...6	6...7	10...13	10...12	11...13	6...7	4...5	5...6	9...13
		5,5	6,5	11,5	11,0	12,0	6,5	4,5	5,5	11,0
5	Новосибирск	3...5	5...6	9...11	3...5	6...11	8...11	3...6	3...7	10...12
		4,0	5,5	10,0	4,0	8,5	9,5	4,5	5,0	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...5	7...8	9...11	10...14	8...10	8...12	6...8	5...7	10...14
		4,0	7,5	10,0	12,0	9,0	10,0	7,0	6,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...8	8...12	3...6	10...12	4...6	3...5	3...5	10...13
		4,0	7,0	10,0	4,5	11,0	5,0	4,0	4,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,6	6,8	9,4	6,9	8,6	7,0	5,6	6,6	11,1
Средние города										
9	Владивосток	3...5	7...9	4...7	10...12	6...9	9...11	3...5	3...5	10...14
		4,0	8,0	5,5	11,0	7,5	10,0	4,0	4,0	12,0
10	Омск	3...5	7...9	10...13	9...12	5...7	10...12	10...12	11...13	9...12
		4,0	8,0	11,5	10,5	6,0	11,0	11,0	12,0	10,5
11	Севастополь	6...7	9...10	10...15	9...14	6...8	9...13	9...14	5...10	10...12,5
		6,5	9,5	12,5	11,5	7,0	11,0	11,5	7,5	11,0
12	Ставрополь	4...7	7...10	10...15	10...11	3...5	10...14	10...12	6...7	10...13
		5,5	8,5	12,5	10,5	4,0	12,0	11,0	6,5	11,5
13	Тамбов	4...6	7...11	10...14	8...12	8...12	6...8	4...5	8...11	12...15
		5,0	9,0	12,0	10,0	10,0	7,0	4,5	9,5	13,5
14	Тверь	4...6	7...8	4...5	4...5	5...8	5...8	3...5	7...10	11...14
		5,0	7,5	4,5	4,5	6,5	6,5	4,0	8,5	12,5
15	Среднее по средним городам	5,0	8,4	9,8	9,7	6,8	9,6	7,7	8,0	11,8
Небольшие города и населенные пункты										
16	Московская область	5...7	8...10	4...6	5...7	6...8	5...6	2...5	3...6	11...14
		6,0	9,0	5,0	6,0	7,0	5,5	3,5	4,5	12,5

Предоставлено ООО "НПЦ "ЭКСПЕРТ"

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" 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.

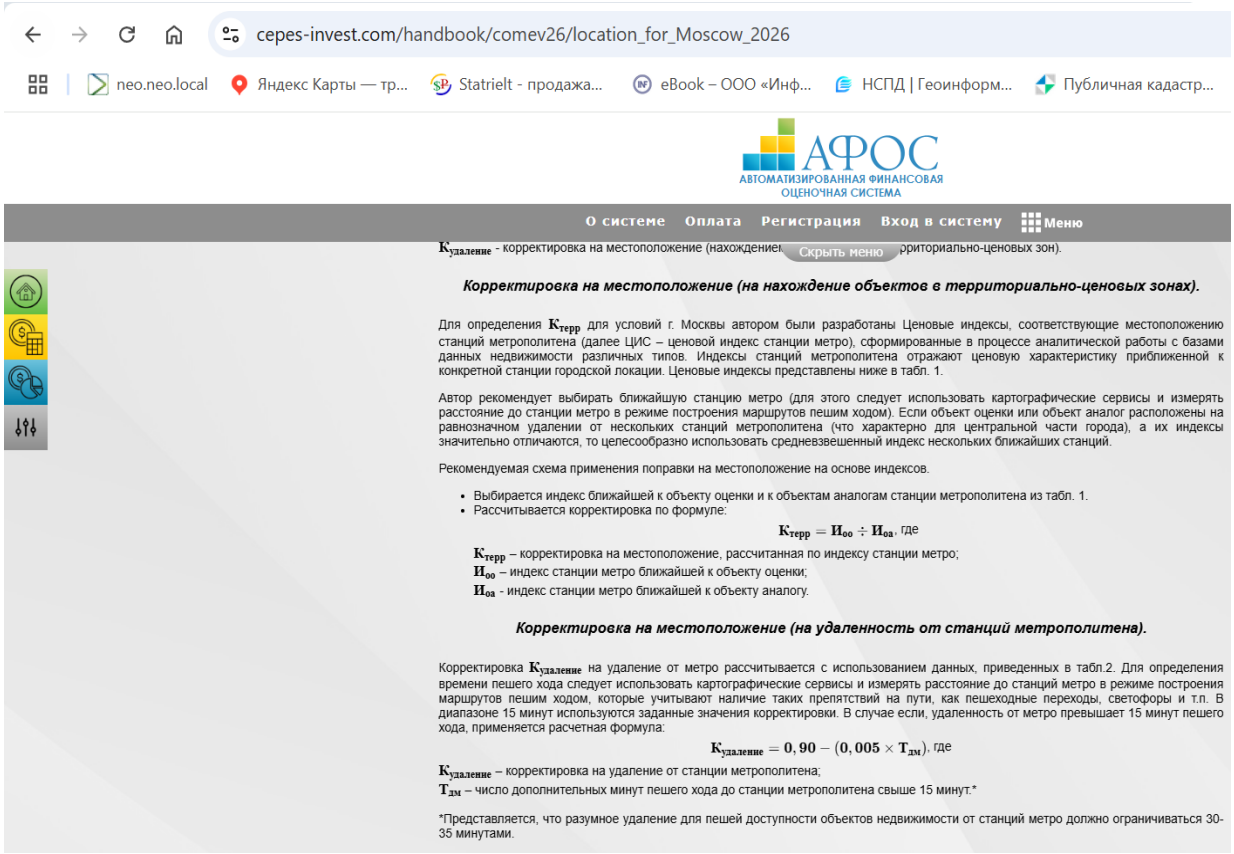
Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,7%	3,4%	11,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,1%	12,9%
3. Объекты свободного назначения	9,3%	5,2%	13,3%
4. Недвижимость, предназначенная 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%

1/26 АО «НЭО ЦЕНТР»

"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)

Величина корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости

"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)



cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

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

$К_{удаление}$ - корректировка на местоположение (нахождение [illegible] ориториально-ценовых зон).

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $К_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

- Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$К_{терр} = И_{оо} \div И_{оа}, \text{ где}$$

$К_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;
$И_{оо}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;
$И_{оа}$ - индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

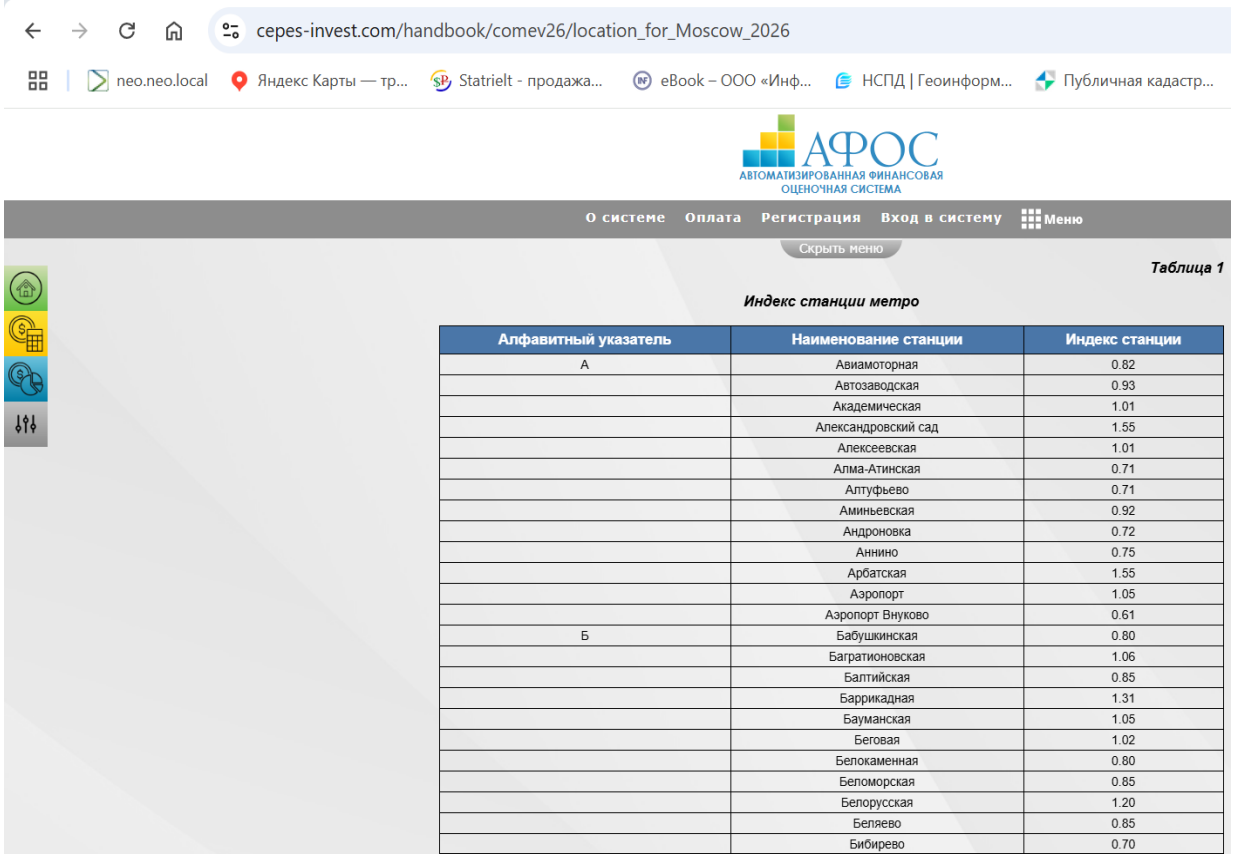
Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $К_{удаление}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$К_{удаление} = 0,90 - (0,005 \times Т_{дм}), \text{ где}$$

$К_{удаление}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;
$Т_{дм}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.*

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



cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

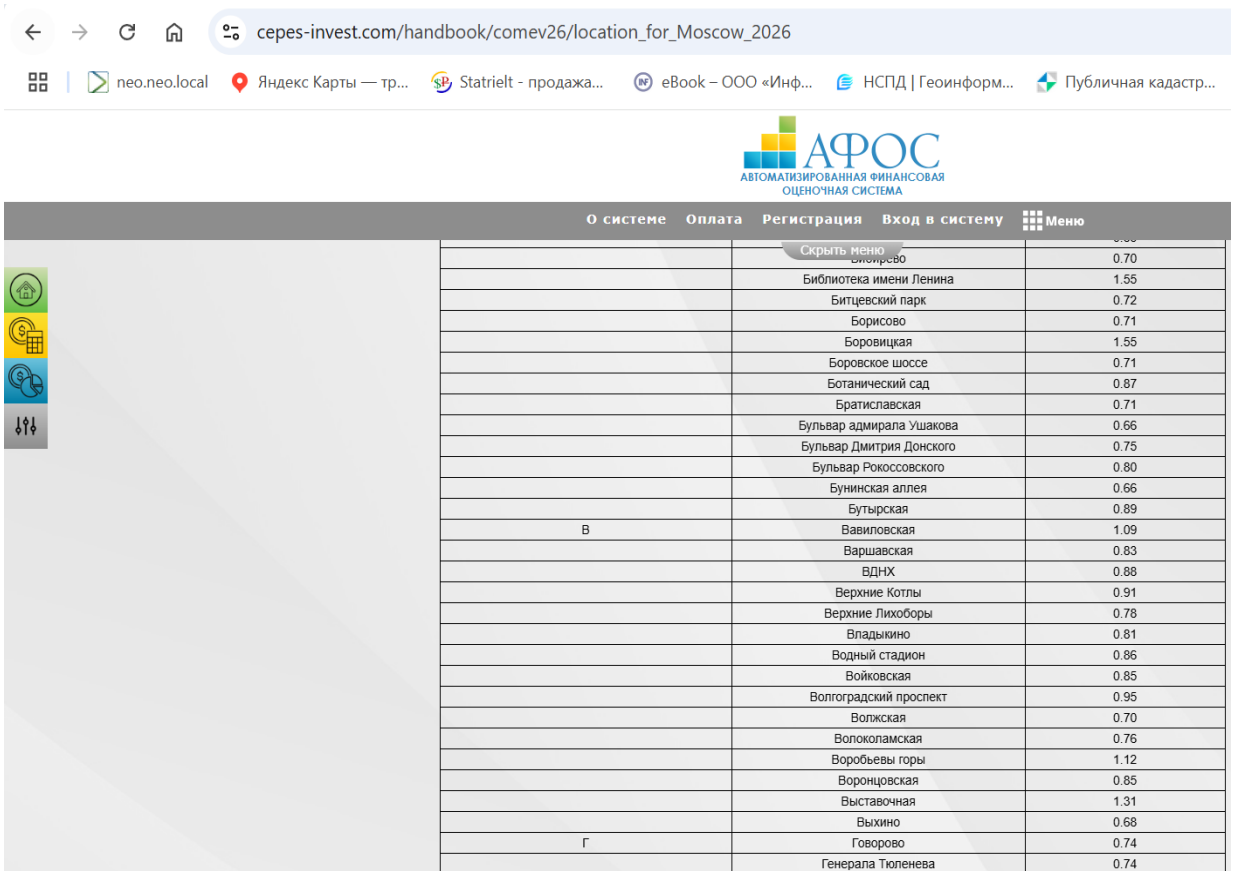
О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

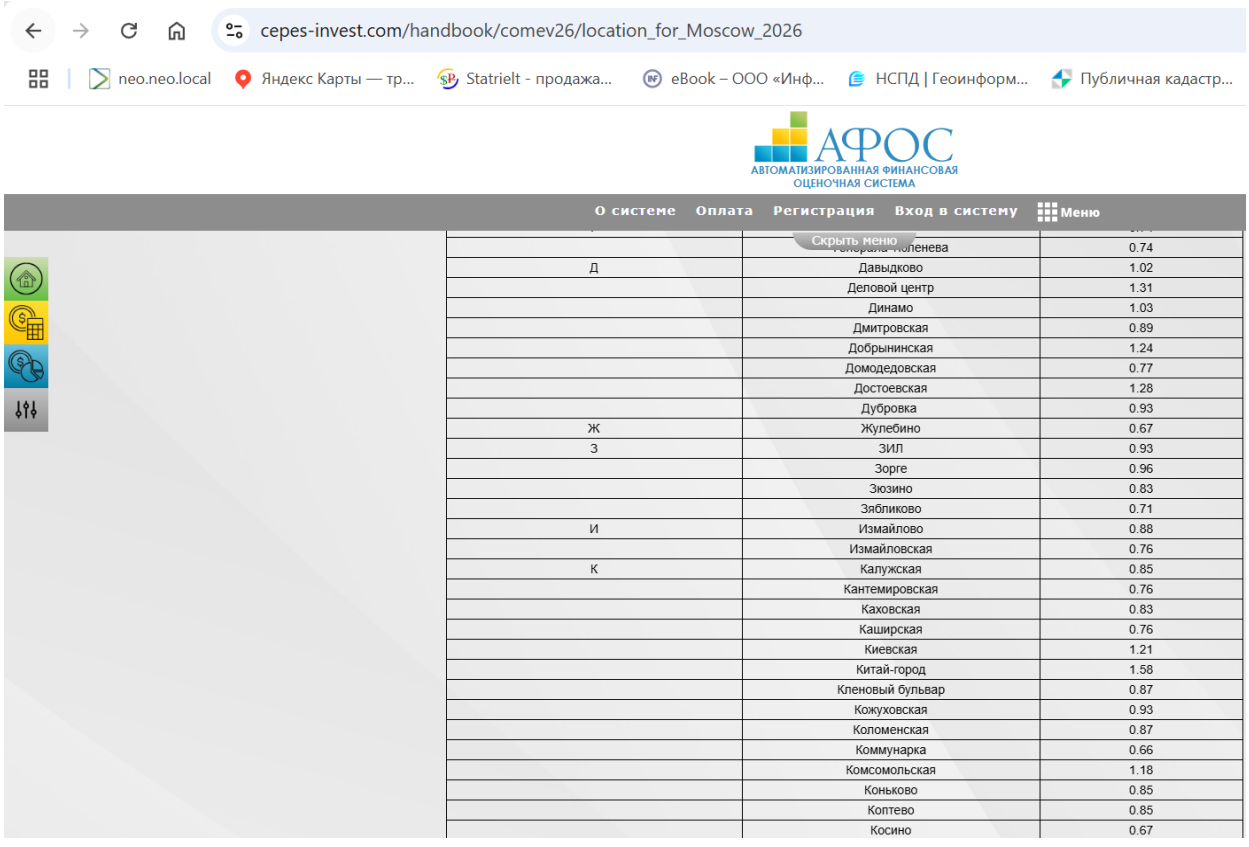
Таблица 1

Индекс станции метро

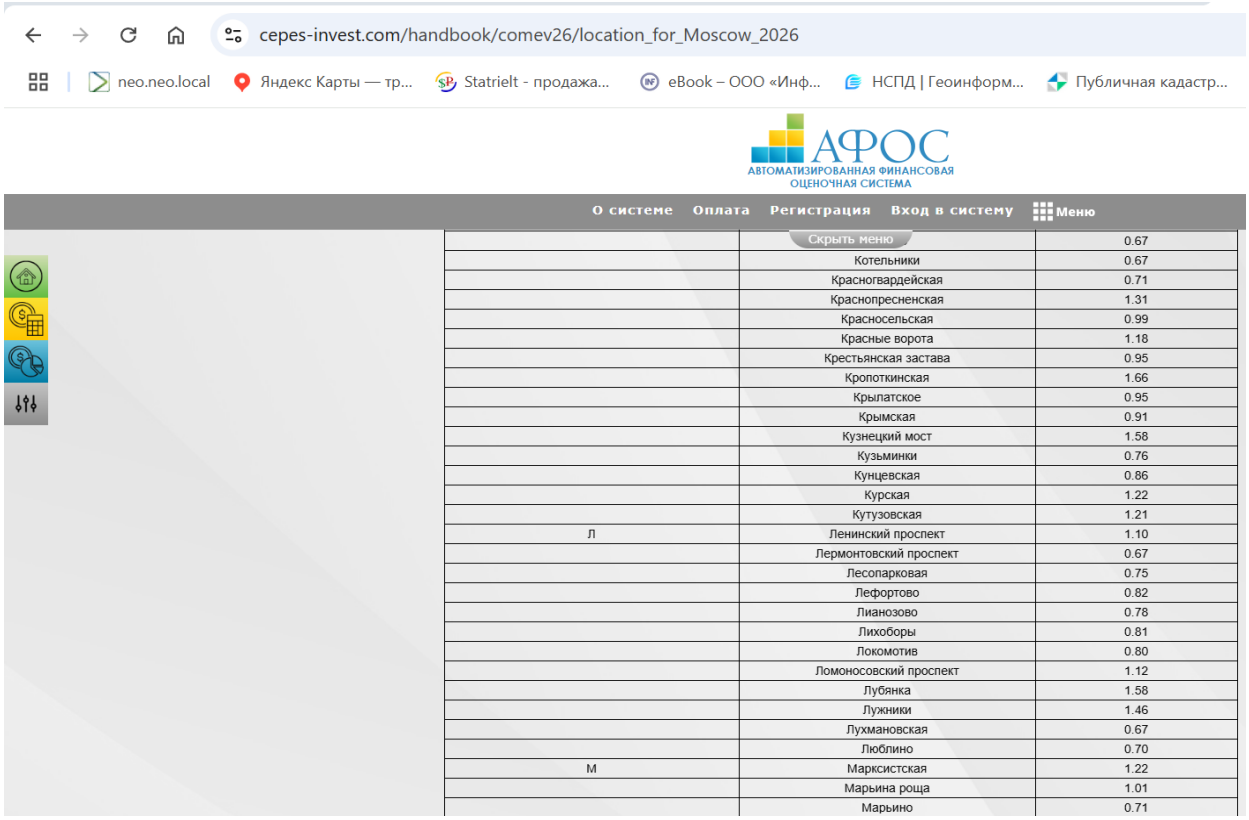
Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
А	Авиамоторная	0.82
	Автозаводская	0.93
	Академическая	1.01
	Александровский сад	1.55
	Алексеевская	1.01
	Алма-Атинская	0.71
	Алтуфьево	0.71
	Аминьевская	0.92
	Андроновка	0.72
	Аннино	0.75
	Арбатская	1.55
	Аэропорт	1.05
	Аэропорт Внуково	0.61
Б	Бабушкинская	0.80
	Багратионовская	1.06
	Балтийская	0.85
	Баррикадная	1.31
	Бауманская	1.05
	Беговая	1.02
	Белокаменная	0.80
	Беломорская	0.85
	Белорусская	1.20
	Беляево	0.85
	Бибирево	0.70



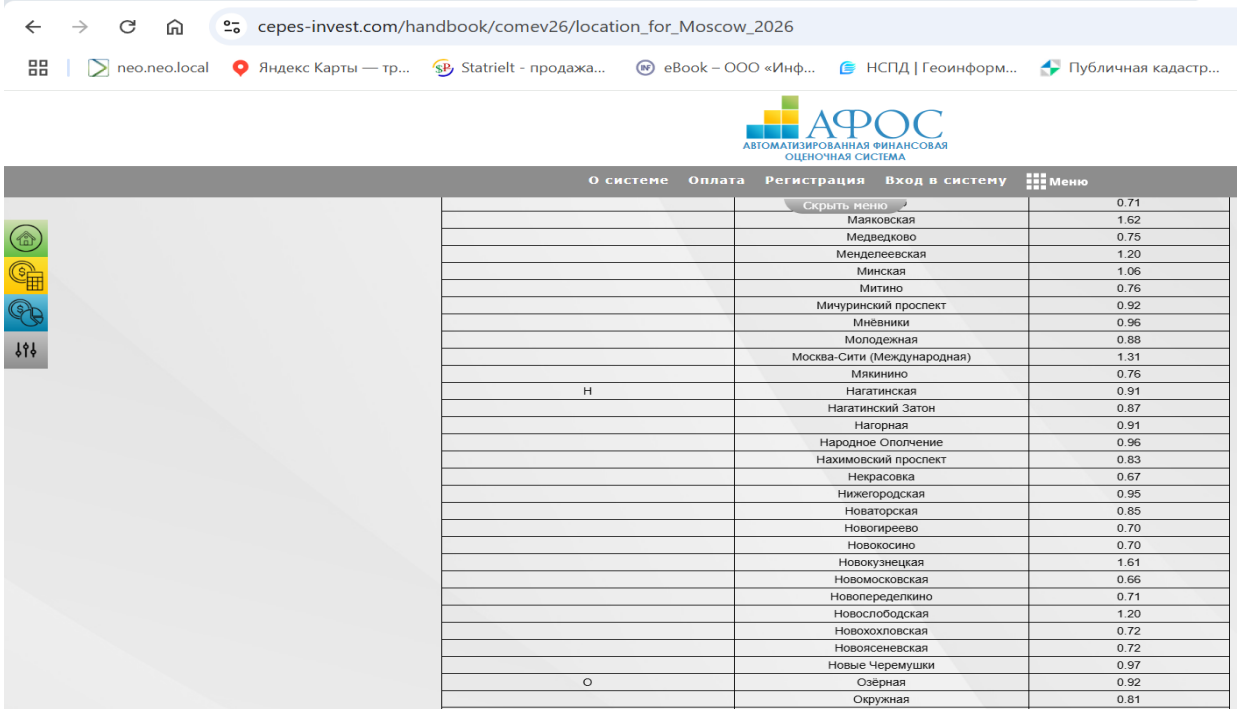
	Библиотека имени Ленина	1.55
	Битцевский парк	0.72
	Борисово	0.71
	Боровицкая	1.55
	Боровское шоссе	0.71
	Ботанический сад	0.87
	Братиславская	0.71
	Бульвар адмирала Ушакова	0.66
	Бульвар Дмитрия Донского	0.75
	Бульвар Рокоссовского	0.80
	Бунинская аллея	0.66
	Бутырская	0.89
В	Вавиловская	1.09
	Варшавская	0.83
	ВДНХ	0.88
	Верхние Котлы	0.91
	Верхние Лихоборы	0.78
	Владыкино	0.81
	Водный стадион	0.86
	Войковская	0.85
	Волгоградский проспект	0.95
	Волжская	0.70
	Волоколамская	0.76
	Воробьевы горы	1.12
	Воронцовская	0.85
	Выставочная	1.31
	Выхино	0.68
Г	Говорово	0.74
	Генерала Тюленева	0.74



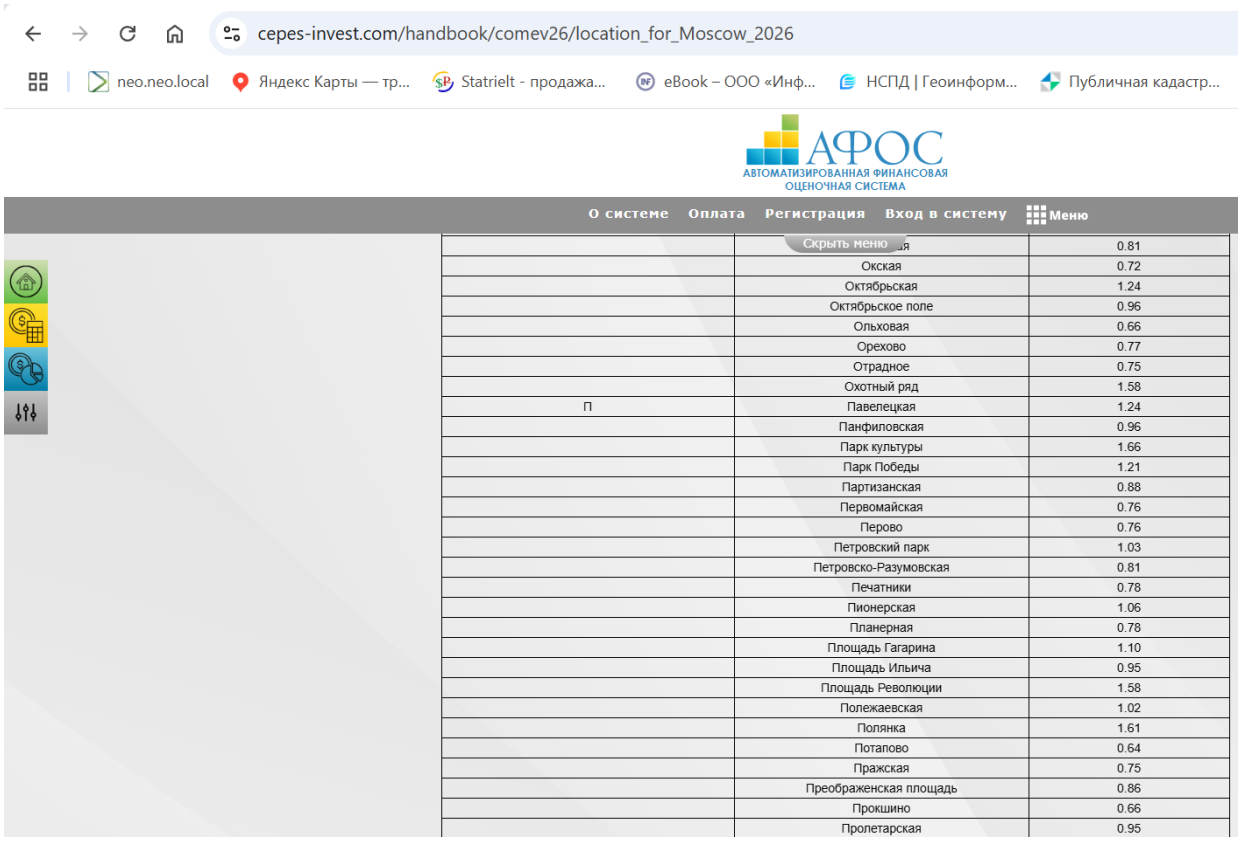
	Генерала Тюленева	0.74
Д	Давыдково	1.02
	Деловой центр	1.31
	Динамо	1.03
	Дмитровская	0.89
	Добрынинская	1.24
	Домодедовская	0.77
	Достоевская	1.28
	Дубровка	0.93
Ж	Жулебино	0.67
З	ЗИЛ	0.93
	Зорге	0.96
	Зюзино	0.83
	Зябликово	0.71
И	Измайлово	0.88
	Измайловская	0.76
К	Калужская	0.85
	Кантемировская	0.76
	Каховская	0.83
	Каширская	0.76
	Киевская	1.21
	Китай-город	1.58
	Кленовый бульвар	0.87
	Кожуховская	0.93
	Коломенская	0.87
	Коммунарка	0.66
	Комсомольская	1.18
	Коньково	0.85
	Коптево	0.85
	Косино	0.67



		0.67
	Котельники	0.67
	Красногвардейская	0.71
	Краснопресненская	1.31
	Красносельская	0.99
	Красные ворота	1.18
	Крестьянская застава	0.95
	Кропоткинская	1.66
	Крылатское	0.95
	Крымская	0.91
	Кузнецкий мост	1.58
	Кузьминки	0.76
	Кунцевская	0.86
	Курская	1.22
	Кутузовская	1.21
Л	Ленинский проспект	1.10
	Лермонтовский проспект	0.67
	Лесопарковая	0.75
	Лефортово	0.82
	Лианозово	0.78
	Лихоборы	0.81
	Локомотив	0.80
	Ломоносовский проспект	1.12
	Лубянка	1.58
	Лужники	1.46
	Лухмановская	0.67
	Люблино	0.70
М	Марксистская	1.22
	Марьина роща	1.01
	Марьино	0.71



		0.71
	Маяковская	1.62
	Медведково	0.75
	Менделеевская	1.20
	Минская	1.06
	Митино	0.76
	Мичуринский проспект	0.92
	Мнёвники	0.96
	Молодежная	0.88
	Москва-Сити (Международная)	1.31
	Мякинино	0.76
Н	Нагатинская	0.91
	Нагатинский Затон	0.87
	Нагорная	0.91
	Народное Ополчение	0.96
	Нахимовский проспект	0.83
	Некрасовка	0.67
	Нижегородская	0.95
	Новаторская	0.85
	Новогиреево	0.70
	Новокосино	0.70
	Новокузнецкая	1.61
	Новомосковская	0.66
	Новопеределкино	0.71
	Новослободская	1.20
	Новохохловская	0.72
	Новоясеневская	0.72
	Новые Черемушки	0.97
О	Озёрная	0.92
	Окружная	0.81



cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

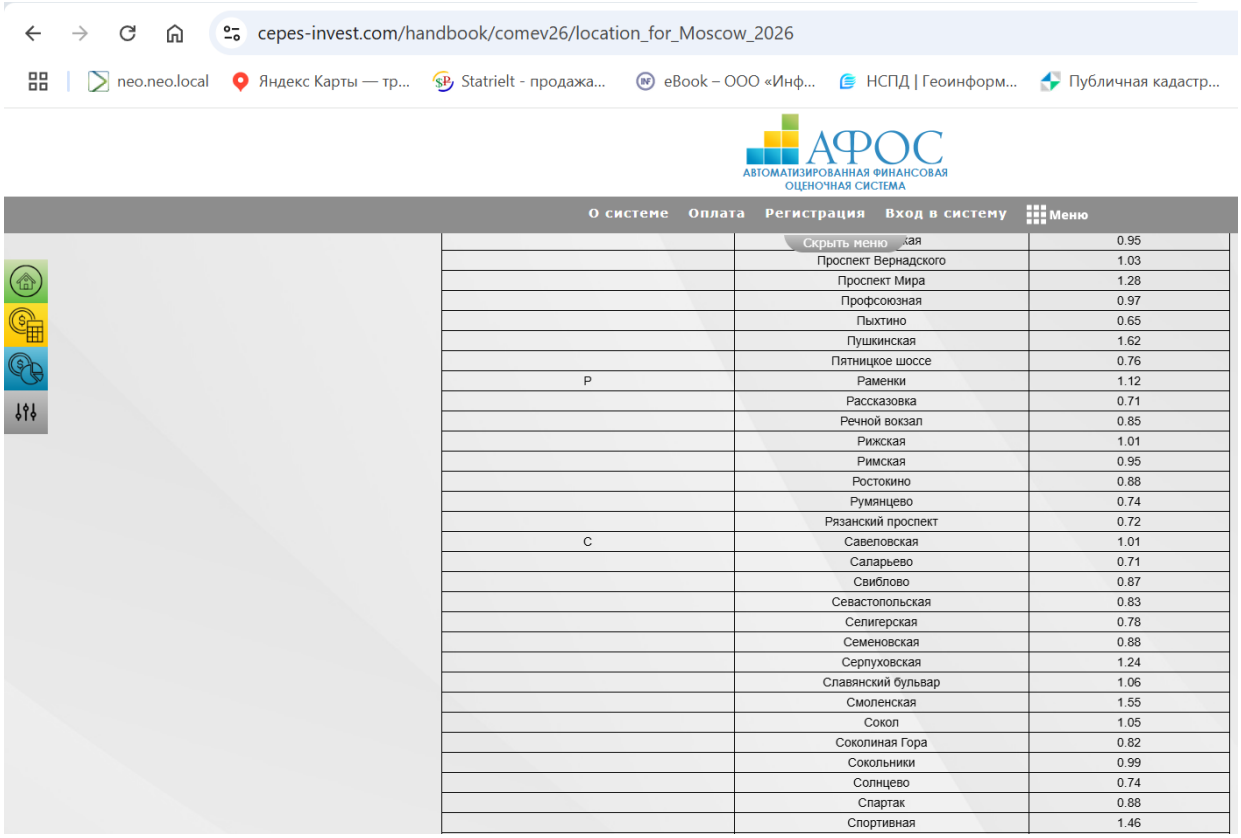
neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

	ая	0.81
	Окская	0.72
	Октябрьская	1.24
	Октябрьское поле	0.96
	Ольховая	0.66
	Орехово	0.77
	Отрадное	0.75
	Охотный ряд	1.58
П	Павелецкая	1.24
	Панфиловская	0.96
	Парк культуры	1.66
	Парк Победы	1.21
	Партизанская	0.88
	Первомайская	0.76
	Перово	0.76
	Петровский парк	1.03
	Петровско-Разумовская	0.81
	Печатники	0.78
	Пионерская	1.06
	Планерная	0.78
	Площадь Гагарина	1.10
	Площадь Ильича	0.95
	Площадь Революции	1.58
	Полежаевская	1.02
	Полянка	1.61
	Потапово	0.64
	Пражская	0.75
	Преображенская площадь	0.86
	Прокшино	0.66
	Пролетарская	0.95



cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

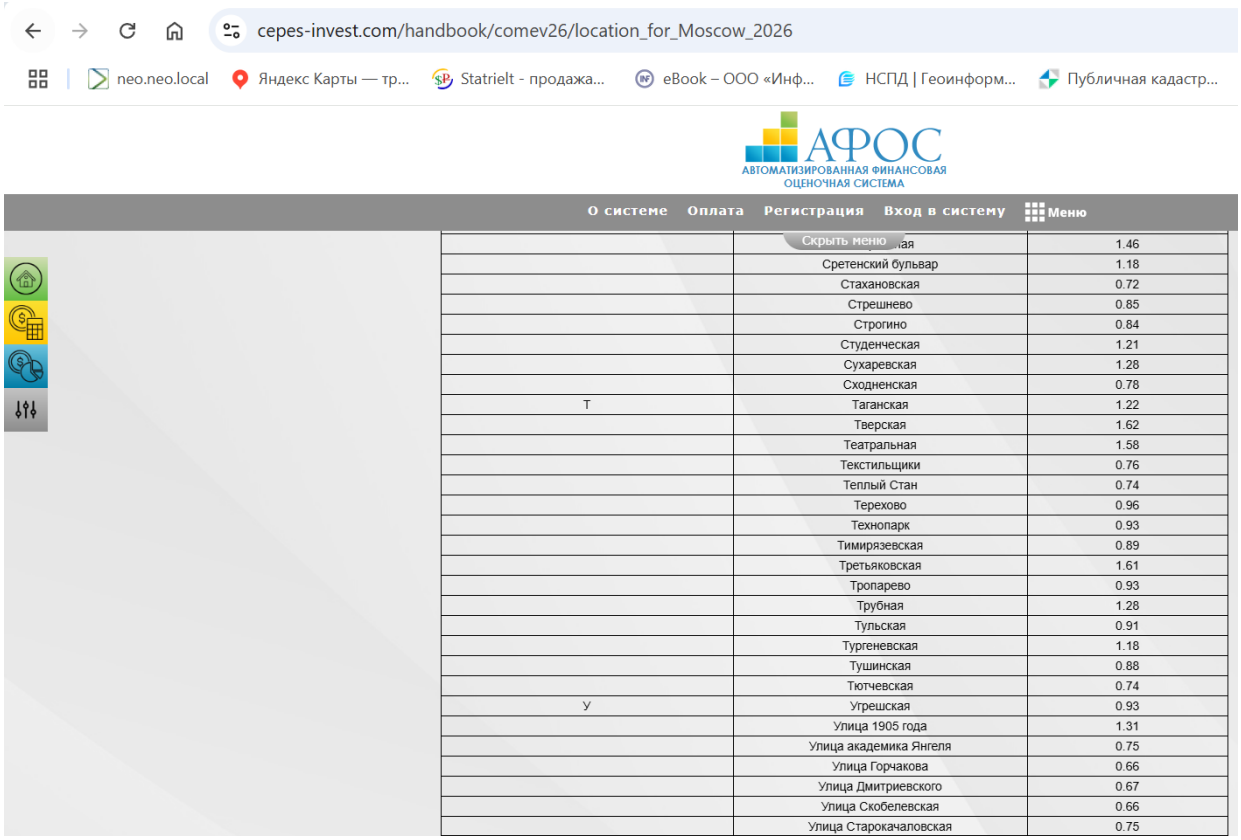
neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

	кая	0.95
	Проспект Вернадского	1.03
	Проспект Мира	1.28
	Профсоюзная	0.97
	Пыхтино	0.65
	Пушкинская	1.62
	Пятницкое шоссе	0.76
Р	Раменки	1.12
	Рассказовка	0.71
	Речной вокзал	0.85
	Рижская	1.01
	Римская	0.95
	Ростокино	0.88
	Румянцево	0.74
	Рязанский проспект	0.72
С	Савеловская	1.01
	Саларьево	0.71
	Свиблово	0.87
	Севастопольская	0.83
	Селигерская	0.78
	Семеновская	0.88
	Серпуховская	1.24
	Славянский бульвар	1.06
	Смоленская	1.55
	Сокол	1.05
	Соколиная Гора	0.82
	Сокольники	0.99
	Солнцево	0.74
	Спартак	0.88
	Спортивная	1.46



cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

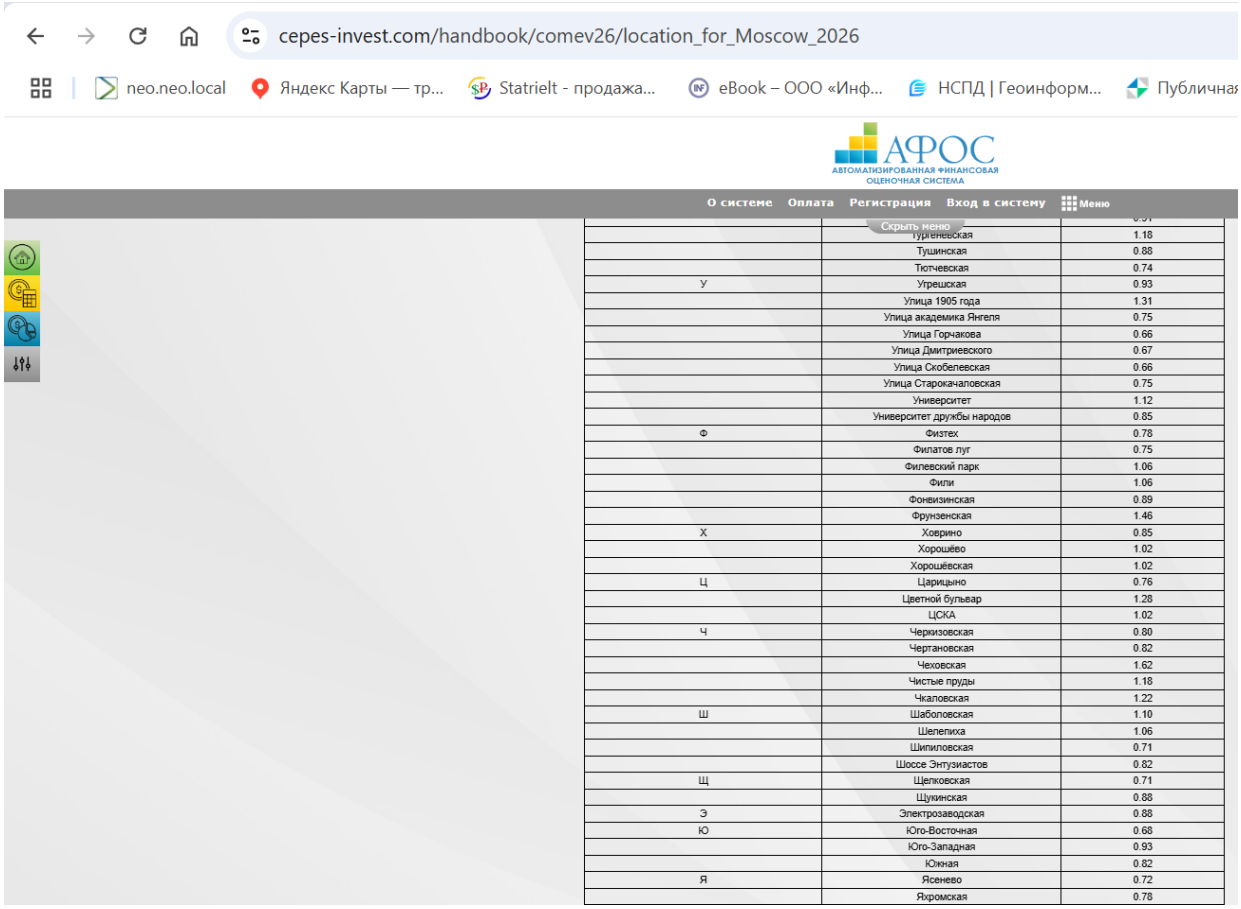
neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

	...ая	1.46
	Сретенский бульвар	1.18
	Стахановская	0.72
	Стрешнево	0.85
	Строгино	0.84
	Студенческая	1.21
	Сухаревская	1.28
	Сходненская	0.78
Т	Таганская	1.22
	Тверская	1.62
	Театральная	1.58
	Текстильщики	0.76
	Теплый Стан	0.74
	Терехово	0.96
	Технопарк	0.93
	Тимирязевская	0.89
	Третьяковская	1.61
	Тропарево	0.93
	Трубная	1.28
	Тульская	0.91
	Тургеневская	1.18
	Тушинская	0.88
	Тютчевская	0.74
У	Угрешская	0.93
	Улица 1905 года	1.31
	Улица академика Янгеля	0.75
	Улица Горчакова	0.66
	Улица Дмитриевского	0.67
	Улица Скобелевская	0.66
	Улица Старокачаловская	0.75



cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

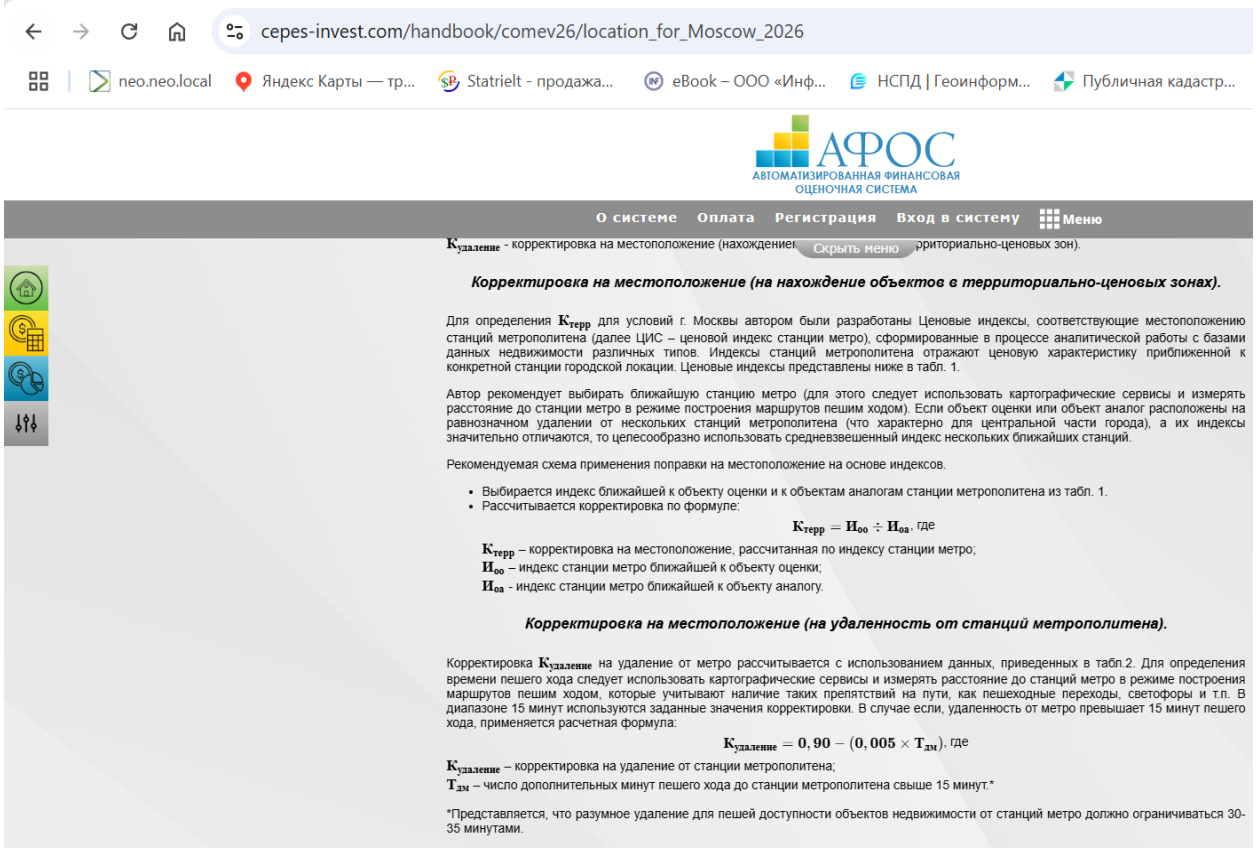
О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

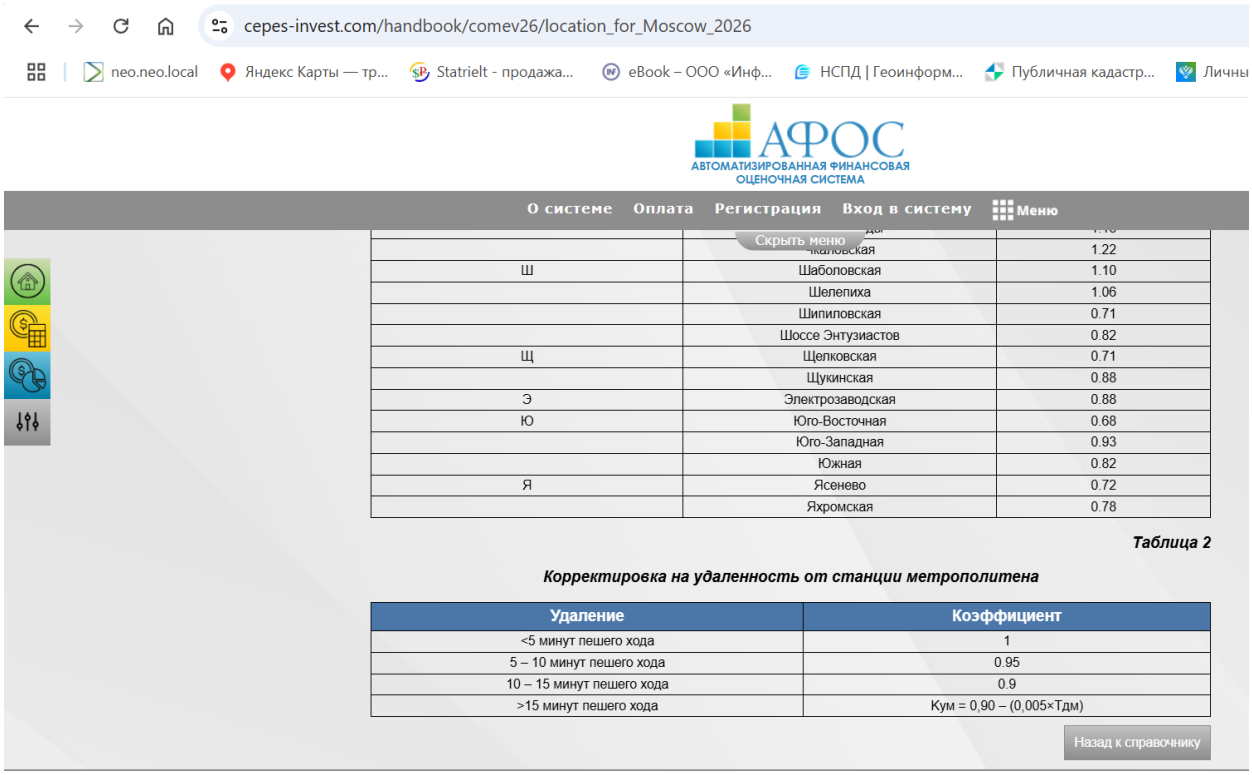
Скрыть меню

	Тургеневская	1.18
	Тушинская	0.88
	Тютчевская	0.74
У	Угрешская	0.93
	Улица 1905 года	1.31
	Улица академика Янгеля	0.75
	Улица Горчакова	0.66
	Улица Дмитриевского	0.67
	Улица Скобелевская	0.66
	Улица Старокачаловская	0.75
	Университет	1.12
	Университет дружбы народов	0.85
Ф	Физтех	0.78
	Филатов луг	0.75
	Филевский парк	1.06
	Фили	1.06
	Фонвизинская	0.89
	Фрунзенская	1.46
Х	Ховрино	0.85
	Хорошёво	1.02
	Хорошёвская	1.02
Ц	Царицыно	0.76
	Цветной бульвар	1.28
	ЦСКА	1.02
Ч	Черкизовская	0.80
	Чертановская	0.82
	Чеховская	1.62
	Чистые пруды	1.18
	Чкаловская	1.22
Ш	Шаболовская	1.10
	Шелепиха	1.06
	Шипиловская	0.71
	Шоссе Энтузиастов	0.82
Щ	Щелковская	0.71
	Щукинская	0.88
Э	Электрозаводская	0.88
Ю	Юго-Восточная	0.68
	Юго-Западная	0.93
	Южная	0.82
Я	Ясенево	0.72
	Яхромская	0.78

Величина корректировки на удаленность от метро

"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)





cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

	Чкаловская	1.22
Ш	Шаболовская	1.10
	Шелепиха	1.06
	Шипиловская	0.71
	Шоссе Энтузиастов	0.82
Щ	Щелковская	0.71
	Щукинская	0.88
Э	Электрозаводская	0.88
Ю	Юго-Восточная	0.68
	Юго-Западная	0.93
	Южная	0.82
Я	Ясенево	0.72
	Яхромская	0.78

Таблица 2

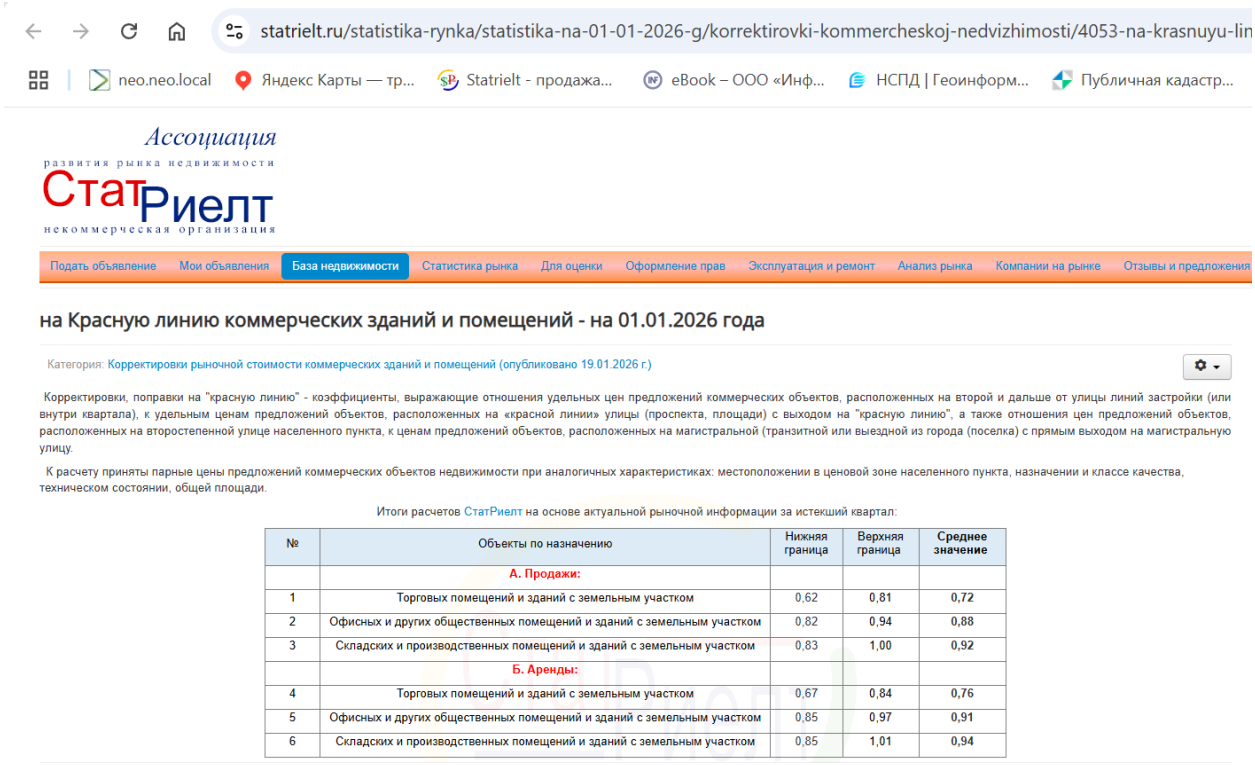
Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Назад к справочнику

Величина корректировки на линию домов для оцениваемых помещений

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4053-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4053-na-krasnuyu-lin

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 коммерческих зданий и помещений - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 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.

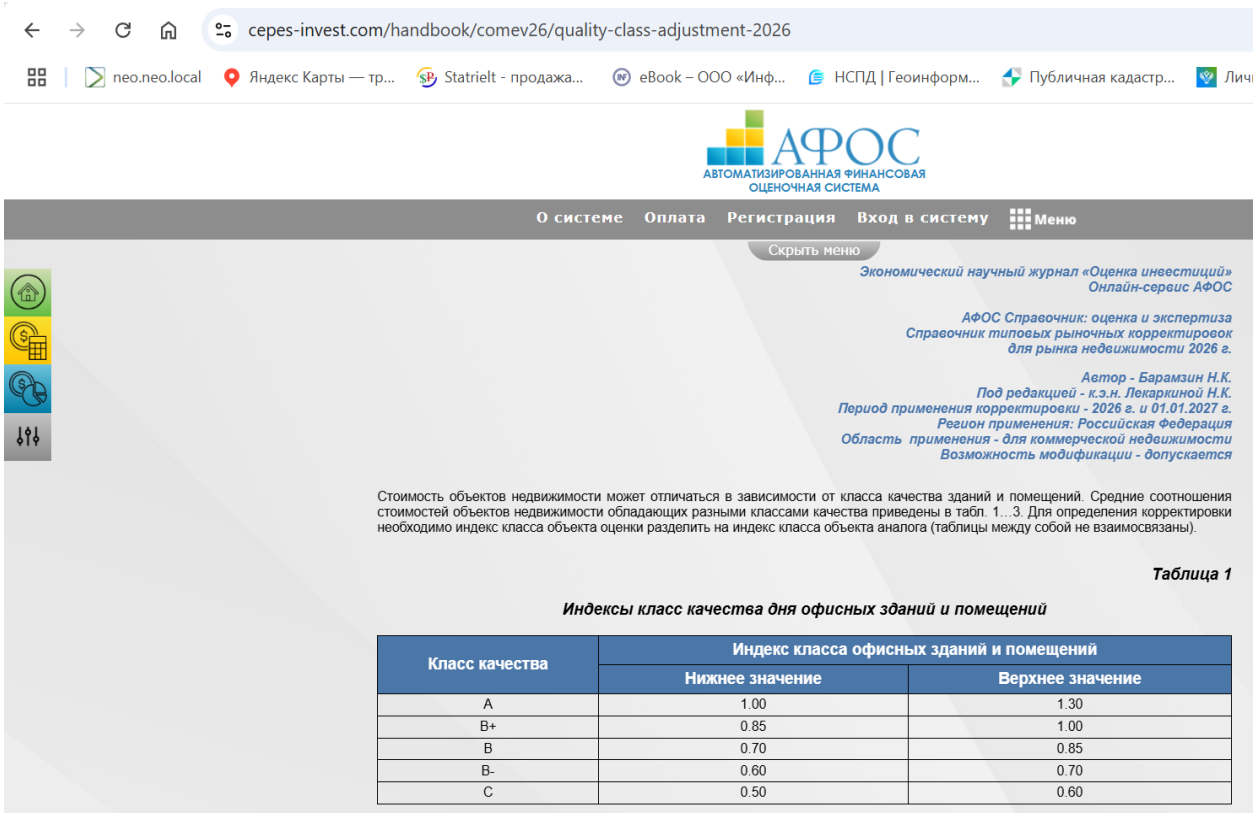
К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

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	0,62	0,81	0,72
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	1,00	0,92
	Б. Аренды:			
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,84	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,97	0,91
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	1,01	0,94

Величина корректировки на класс объекта недвижимости

"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/quality-class-adjustment-2026)



cepes-invest.com/handbook/comev26/quality-class-adjustment-2026

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости 2026 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 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).

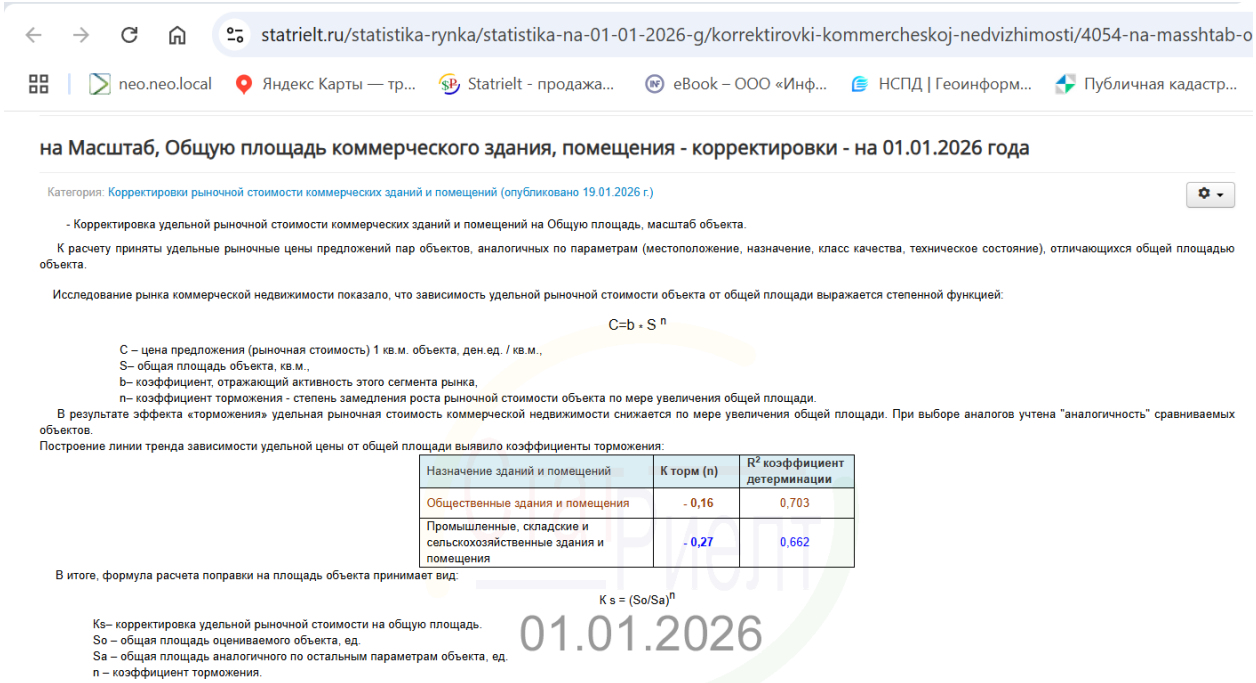
Таблица 1

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

Величина корректировки на площадь для оцениваемых помещений

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4054-na-masshtab-o

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,703
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,662

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

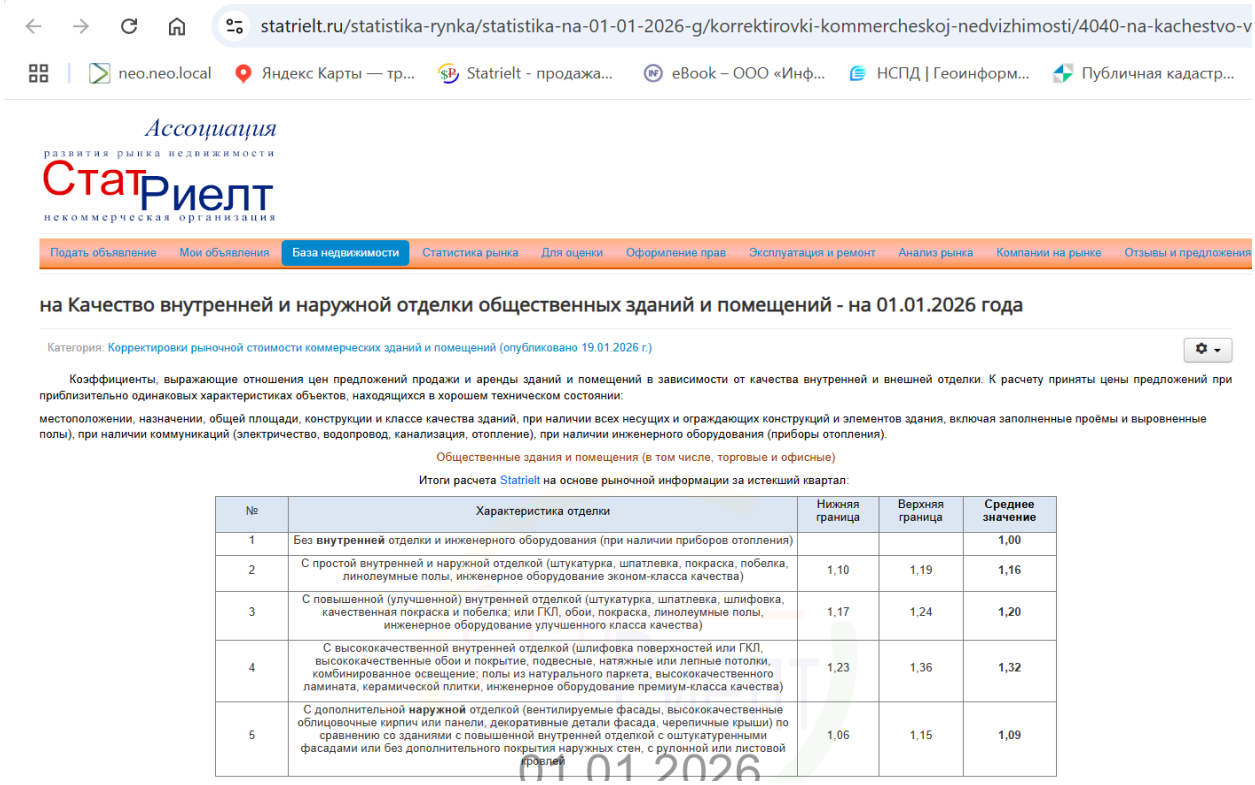
$$K_s = (So/Sa)^{n}$$

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.

ЗПИФ
01.01.2026

Величина корректировки на состояние/уровень отделки

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4040-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4040-na-kachestvo-v

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 предложения

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			**1,00**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	**1,16**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,17	1,24	**1,20**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,23	1,36	**1,32**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	**1,09**

01.01.2026

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

"Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №36, ноябрь 2025 г." под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

Правопользователь: ООО "Центр оценки "Профессионал"

СРД №36, ноябрь 2025 г.

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			Класс B			Класс C		
				медианные величины	диапазон данных	диапазон взвешенных ставок аренды	медианные величины	диапазон данных	диапазон взвешенных ставок аренды	медианные величины	диапазон данных	диапазон взвешенных ставок аренды
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Москва	Торговые помещения	Операционные расходы	13 673	от 9 065 до 25 180	от 18 000 до 473 684	11 712	от 5 856 до 28 646	от 10 724 до 451 128	9 852	от 5 729 до 21 121	от 15 000 до 144 000
			Эксплуатационные расходы	8 881	от 3 806 до 12 688		4 830	от 1 903 до 12 441		6 300	от 2 591 до 12 614	
2	Москва	Офисные помещения	Операционные расходы	12 656	от 5 760 до 24 000	от 15 600 до 123 030	9 735	от 4 247 до 16 258	от 9 600 до 92 485	7 740	от 6 840 до 11 280	от 10 800 до 107 088
			Эксплуатационные расходы	7 800	от 3 600 до 11 682		4 200	от 1 560 до 10 200		6 000	от 2 160 до 8 400	
3	Москва	Производственно–складские помещения	Операционные расходы	4 920	от 3 262 до 9 061	от 12 000 до 55 197	4 661	от 2 330 до 11 400	от 7 200 до 40 000	3 941	от 2 291 до 8 448	от 4 800 до 28 983
			Эксплуатационные расходы	3 371	от 1 445 до 4 816		2 520	от 993 до 6 491		3 181	от 1 308 до 6 369	
4	Санкт-Петербург	Торговые помещения	Операционные расходы	12 250	от 8 121 до 22 559	от 18 016 до 55 102	12 149	от 6 075 до 29 716	от 10 440 до 96 000	8 954	от 5 207 до 19 196	от 3 588 до 78 947
5	Санкт-Петербург	Офисные помещения	Операционные расходы	10 064	от 6 672 до 18 534	от 10 000 до 78 720	9 404	от 4 702 до 23 003	от 6 343 до 74 664	6 166	от 3 586 до 13 219	от 5 042 до 63 750
6	Санкт-Петербург	Производственно–складские помещения	Операционные расходы	3 895	от 2 583 до 7 174	от 10 800 до 35 280	3 556	от 1 778 до 8 699	от 4 892 до 22 512	2 951	от 1 716 до 6 327	от 2 028 до 25 920
			Эксплуатационные расходы	2 056	от 881 до 2 938		2 268	от 893 до 5 842		2 101	от 864 до 4 207	
7	Московская обл.	Торговые помещения	Операционные расходы	11 759	от 7 796 до 21 655	от 11 556 до 80 000	10 072	от 5 036 до 24 636	от 7 468 до 56 250	8 473	от 4 927 до 18 164	от 4 200 до 72 857
8	Московская обл.	Офисные помещения	Операционные расходы	10 884	от 4 954 до 20 640	от 9 156 до 72 000	8 372	от 3 652 до 13 982	от 8 000 до 42 000	6 656	от 5 882 до 9 701	от 4 000 до 36 000
9	Московская обл.	Производственно–складские помещения	Операционные расходы	3 569	от 2 366 до 6 573	от 6 500 до 36 000	3 556	от 1 778 до 8 699	от 3 600 до 27 383	2 655	от 1 544 до 5 693	от 1 500 до 24 215

Структура эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov (9-е издание)

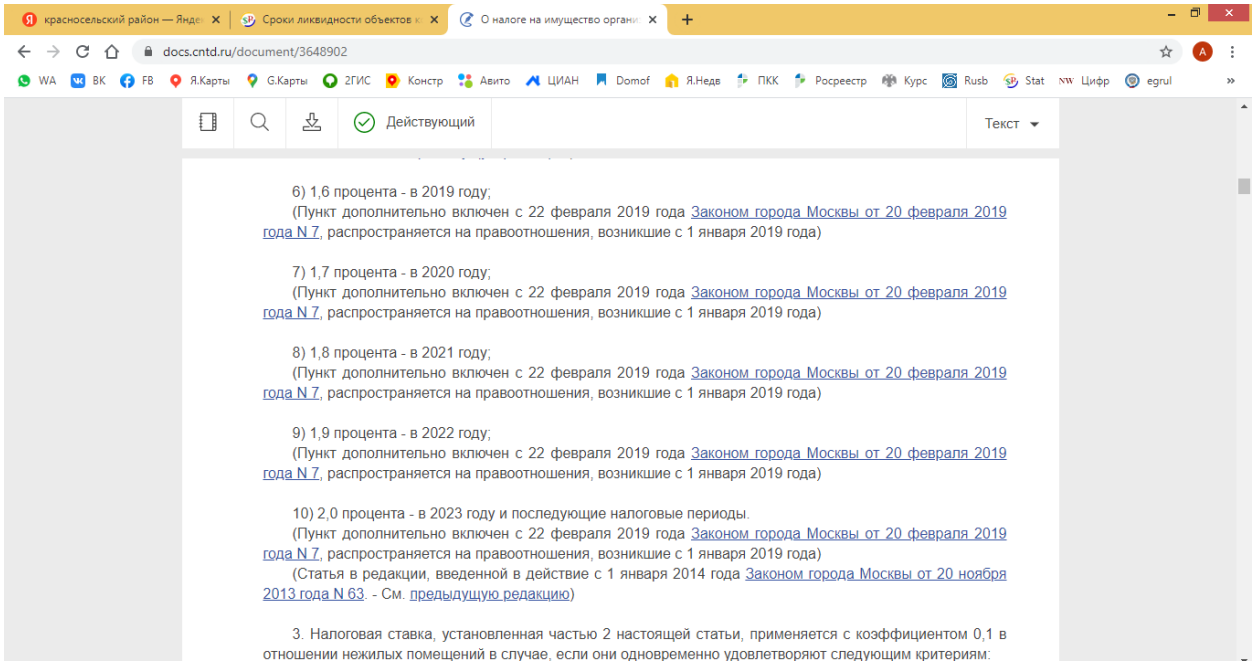
13. Состав операционных расходов

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**

Ставка налога на имущество

Данные открытых источников: http://docs.cntd.ru/document/3648902



Базовые тарифы по страхованию имущества юр. лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год

https://www.rgs.ru/for-companies/imushchestvo/strakhovanie-imushchestva-predpriyatiy?ysclid=misjpz3w8k585759549

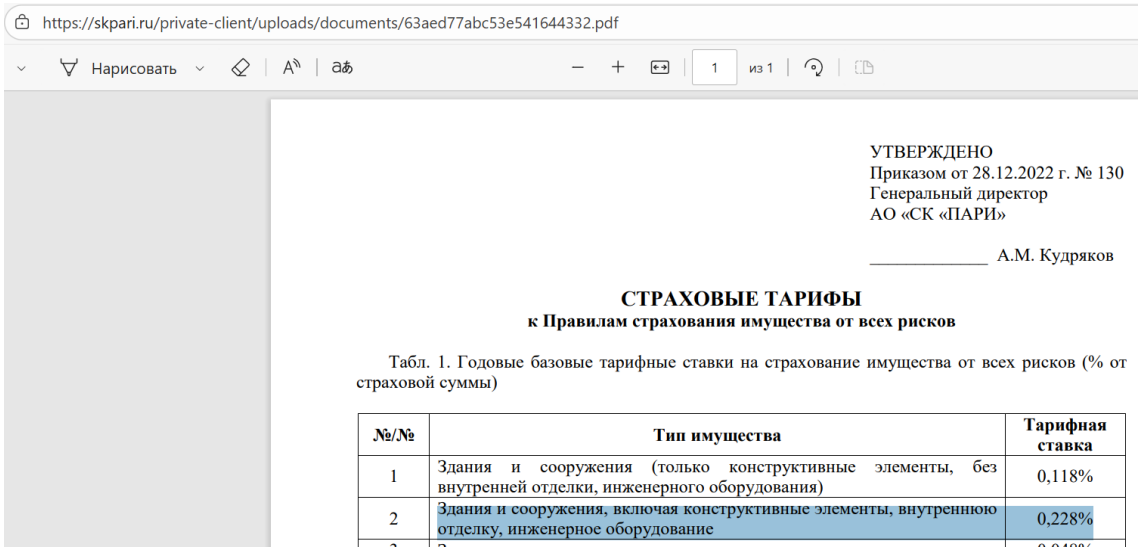
https://www.rgs.ru/for-companies/imushchestvo/strakhovanie-imushchestva-predpriyatiy?ysclid=misjpz3w8k585759549

Диапазон значений ставок страховой премии

Диапазон значений ставок страховой премии для некоторых объектов имущественного фонда* (в % в год от страховой суммы):

Класс покрытия «Поименованные риски»	Здания	Оборудование	Товарные запасы
Офисные центры, гостиницы	0,03...0,06	0,03...0,08	по запросу
Предприятия торговли	0,03...0,08	0,04...0,10	0,05...0,12
Производственные предприятия	0,04...0,06	0,04...0,08	0,04...0,10

https://skpari.ru/private-client/uploads/documents/63aed77abc53e541644332.pdf


https://skpari.ru/private-client/uploads/documents/63aed77abc53e541644332.pdf

Нарисовать | 1 из 1

УТВЕРЖДЕНО
Приказом от 28.12.2022 г. № 130
Генеральный директор
АО «СК «ПАРИ»

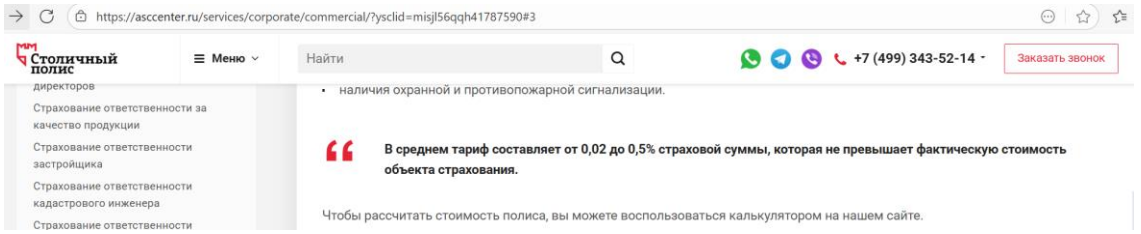
_____ А.М. Кудряков

СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ
к Правилам страхования имущества от всех рисков

Табл. 1. Годовые базовые тарифные ставки на страхование имущества от всех рисков (% от страховой суммы)

№/№	Тип имущества	Тарифная ставка
1	Здания и сооружения (только конструктивные элементы, без внутренней отделки, инженерного оборудования)	0,118%
2	Здания и сооружения, включая конструктивные элементы, внутреннюю отделку, инженерное оборудование	0,228%

https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/?ysclid=misjl56qqh41787590#3


https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/?ysclid=misjl56qqh41787590#3

Столичный полис | Меню | Найти | +7 (499) 343-52-14 | Заказать звонок

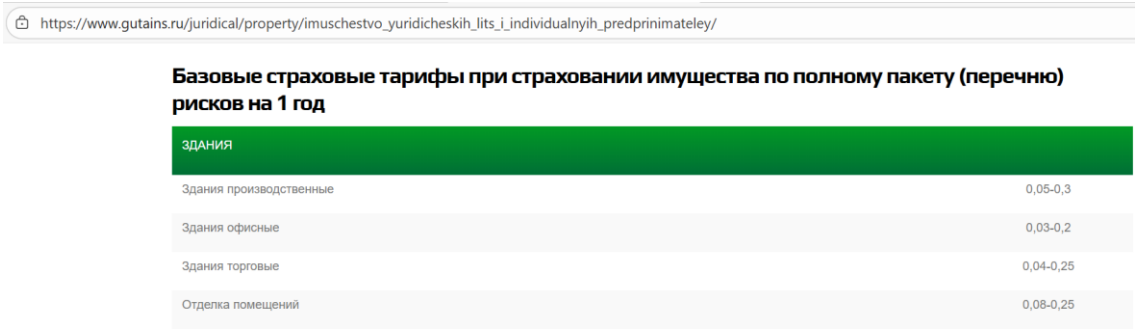
директоров
Страхование ответственности за качество продукции
Страхование ответственности застройщика
Страхование ответственности кадастрового инженера
Страхование ответственности

• наличия охранной и противопожарной сигнализации.

В среднем тариф составляет от 0,02 до 0,5% страховой суммы, которая не превышает фактическую стоимость объекта страхования.

Чтобы рассчитать стоимость полиса, вы можете воспользоваться калькулятором на нашем сайте.

https://www.gutains.ru/juridical/property/imuschestvo_yuridicheskih_lits_i_individualnyih_predprinimateley/

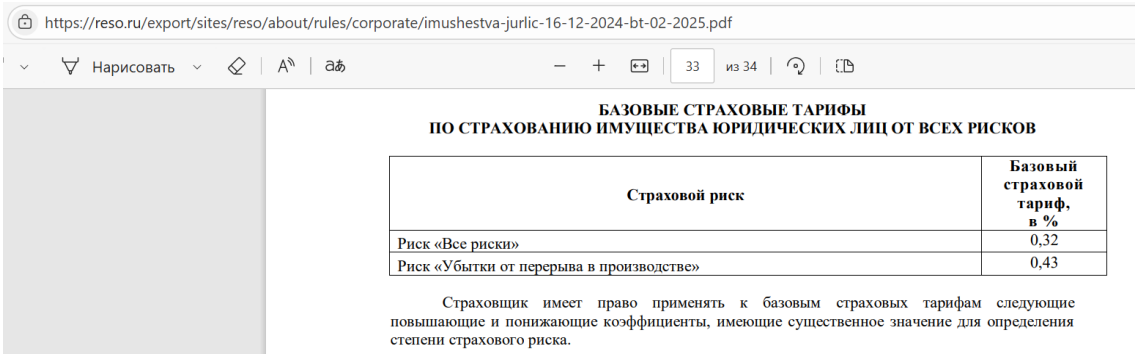


https://www.gutains.ru/juridical/property/imuschestvo_yuridicheskih_lits_i_individualnyih_predprinimateley/

Базовые страховые тарифы при страховании имущества по полному пакету (перечню) рисков на 1 год

ЗДАНИЯ	
Здания производственные	0,05-0,3
Здания офисные	0,03-0,2
Здания торговые	0,04-0,25
Отделка помещений	0,08-0,25

https://reso.ru/export/sites/reso/about/rules/corporate/imushestva-jurlic-16-12-2024-bt-02-2025.pdf



https://reso.ru/export/sites/reso/about/rules/corporate/imushestva-jurlic-16-12-2024-bt-02-2025.pdf

Нарисовать | 33 из 34

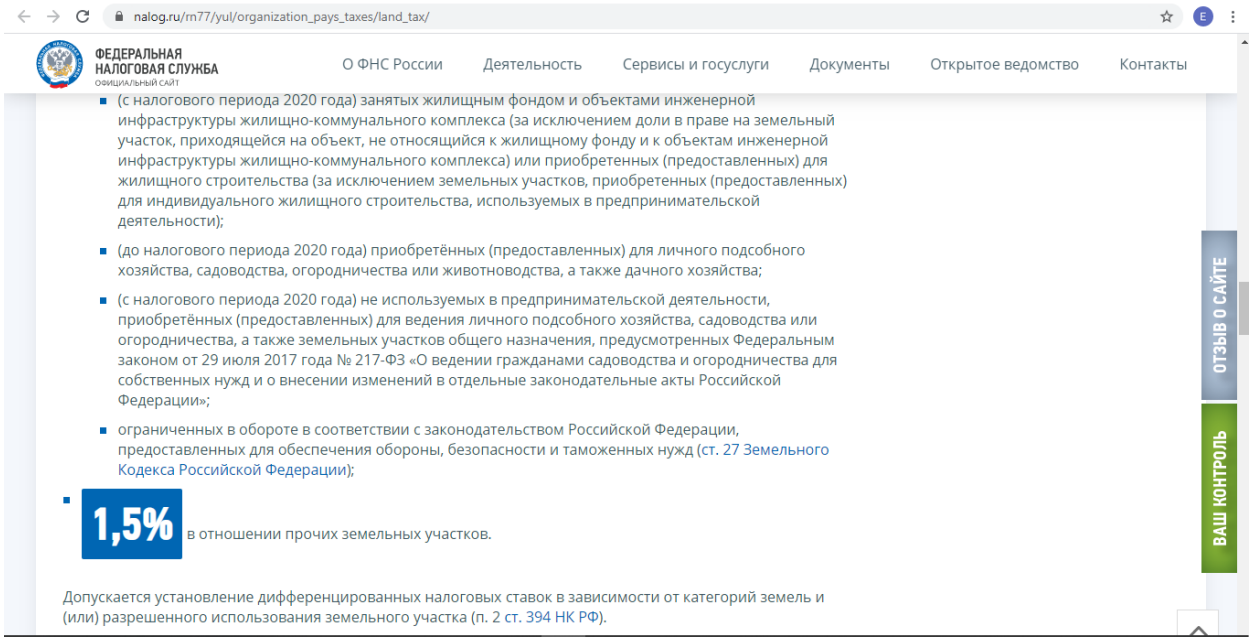
БАЗОВЫЕ СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ
ПО СТРАХОВАНИЮ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ОТ ВСЕХ РИСКОВ

Страховой риск	Базовый страховой тариф, в %
Риск «Все риски»	0,32
Риск «Убытки от перерыва в производстве»	0,43

Страховщик имеет право применять к базовым страховых тарифам следующие повышающие и понижающие коэффициенты, имеющие существенное значение для определения степени страхового риска.

Плата за пользование земельным участком

Данные открытых источников: https://www.nalog.ru/rn77/yul/organization_pays_taxes/land_tax/



nalog.ru/rn77/yul/organization_pays_taxes/land_tax/

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ

О ФНС России | Деятельность | Сервисы и госуслуги | Документы | Открытое ведомство | Контакты

- (с налогового периода 2020 года) 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 приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности);
- (до налогового периода 2020 года) приобретённых (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;
- (с налогового периода 2020 года) не используемых в предпринимательской деятельности, приобретённых (предоставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельных участков общего назначения, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд (ст. 27 Земельного Кодекса Российской Федерации);
- **1,5%** в отношении прочих земельных участков.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка (п. 2 ст. 394 НК РФ).

ОТЗЫВ О САЙТЕ
ВАШ КОНТРОЛЬ

Значение безрисковой ставки

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

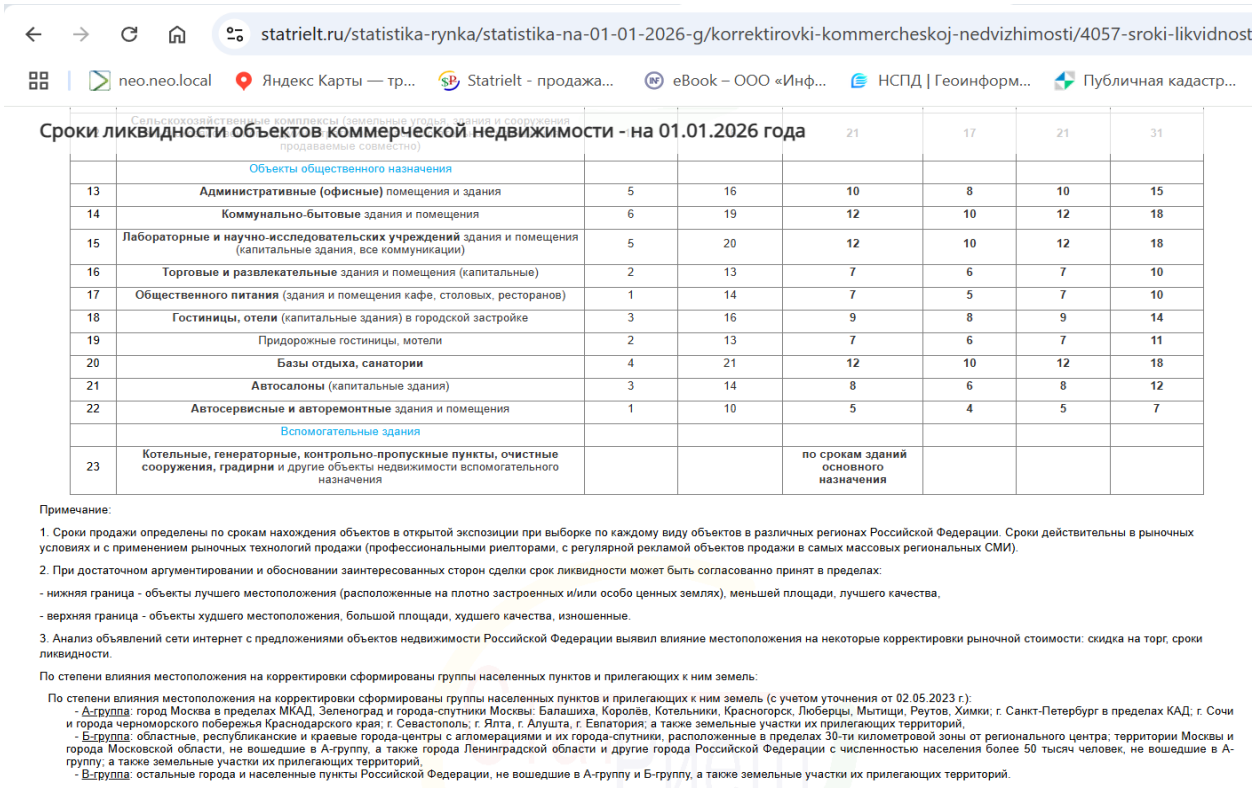
Выбрать дату: 20.03.2026

Значения КБД Московской биржи 20.03.2026

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20
Y(t), %	12,27	12,59	12,86	13,08	13,71	14,06	14,36	14,39	14,26	14,03	13,88

Сроки экспозиции

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda


statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnost

neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения продаваемые совместно)			21	17	21	31
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	5	16	**10**	8	10	15
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	6	19	**12**	10	12	18
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	20	**12**	10	12	18
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	2	13	**7**	6	7	10
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	1	14	**7**	5	7	10
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	3	16	**9**	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	13	**7**	6	7	11
20	**Базы отдыха, санатории**	4	21	**12**	10	12	18
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	3	14	**8**	6	8	12
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	1	10	**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,

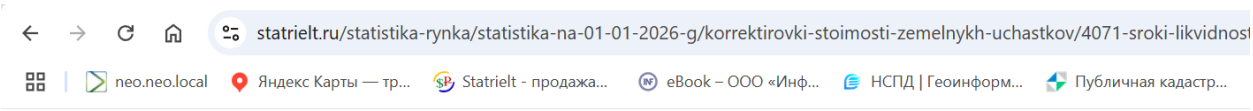
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

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.

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4071-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2026-goda



Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

- типичные для рынка сроки[1] продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	**5**	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	5	11	**7**	6	7	10
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	**14**	11	14	21
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	**18**	15	18	27

Примечания:

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 – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

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 (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.

01.01.2026

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

АО УК "РВМ Капитал"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Neo

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"23" 03 2026 г.

В соответствии с Заданием на оценку №15 от 18.03.2026 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, Кресткина Е.Н.
(фамилия, инициалы)

представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(должность)

(фамилия, инициалы)

произвел осмотр следующего недвижимого имущества:

1. **Нежилое помещение** общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 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, 27, 28 (КН: 77:04:0001005:8771)
2. **Нежилое помещение** общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 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, 27 (КН: 77:04:0001005:8772)
3. **Нежилое помещение** общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 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, 27, 28, 29, 30 (КН: 77:04:0001005:8773)
4. **Нежилое помещение** общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 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, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (КН: 77:04:0001005:8774)
5. **Право аренды земельного участка** площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733.

Стороны:

Представитель на объекте _____ / _____

Представитель АО "НЭО Центр" _____ / Кресткина Е.Н.

АО "НЭО Центр", 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31
+7 495 739-39-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru

Neo

Дата проведения осмотра: "23" 03 2026 г.

Объект оценки представляет собой:

1. **Нежилое помещение** общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 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, 27, 28 (КН: 77:04:0001005:8771)
2. **Нежилое помещение** общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 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, 27 (КН: 77:04:0001005:8772)
3. **Нежилое помещение** общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 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, 27, 28, 29, 30 (КН: 77:04:0001005:8773)
4. **Нежилое помещение** общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 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, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (КН: 77:04:0001005:8774)
5. **Право аренды земельного участка** площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733.

Окружающая застройка: офисы, жилые здания

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): высокий

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 дня; территория участка охраняется/не охраняется):

Ландшафт земельного участка (описывается благоустройство территории, наличие древесно-кустарниковой растительности и т. д.): оч. хор.

Наличие парковки (организованная/стихийная): платная городская

Внешнее благоустройство: хорошее

2

Характеристики осматриваемых объектов:

№ п/п	Характеристика	Помещения
1	Текущее использование помещений	
2	Внутреннее инженерное оборудование здания	Электроснабжение: гор Газоснабжение: нет Водоснабжение: гор Канализация: гор Лифт: + Кондиционирование: + Вентиляция: + Система оповещения в случае пожара: + Система контроля доступа: +
3	Техническое состояние здания	Отхорошее
4	Состояние внутренней отделки помещений	хор
5	Иные характеристики	

Дополнительные примечания: _____

3

Акт осмотра ТС №_____ Лист №_____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

АО УК "РВМ Капитал"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Фото 1. Прилегающая территория

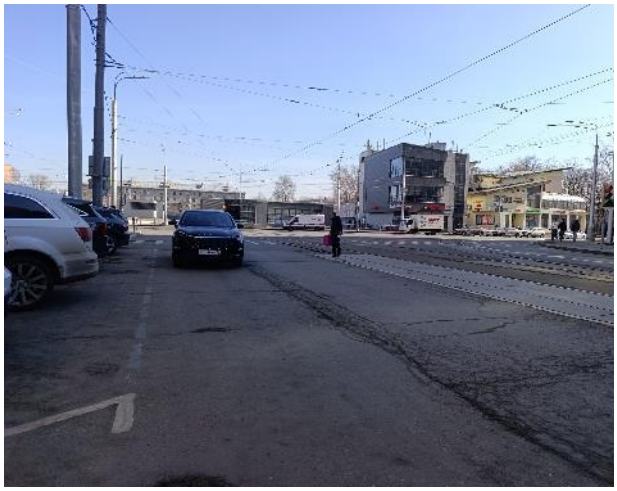


Фото 2. Прилегающая территория

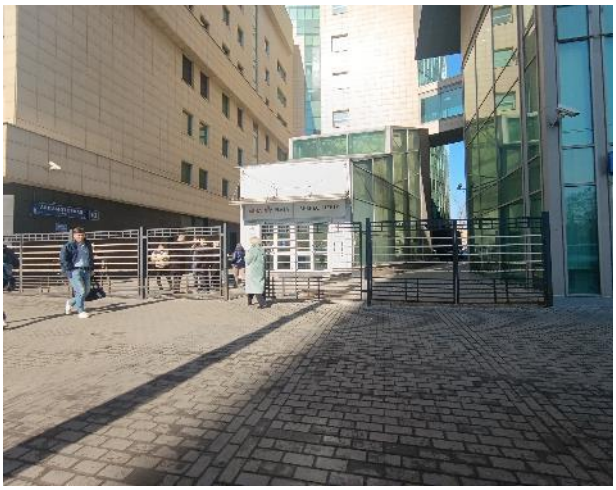


Фото 3. Прилегающая территория

Фото 4. Прилегающая территория

Фото 5. Адресная табличка

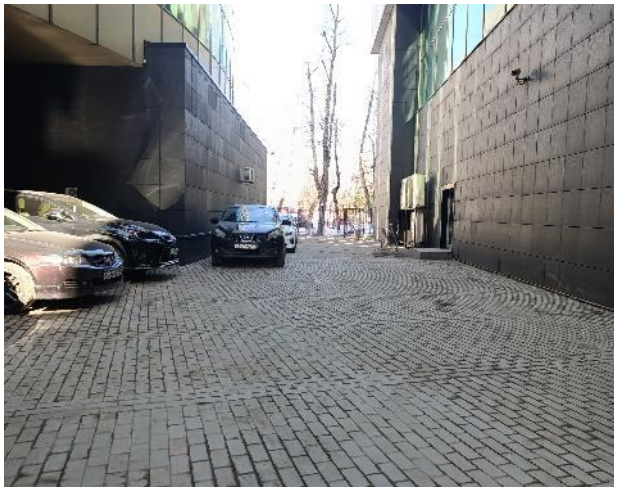


Фото 6. Территория земельного участка

Фото 7. Территория земельного участка

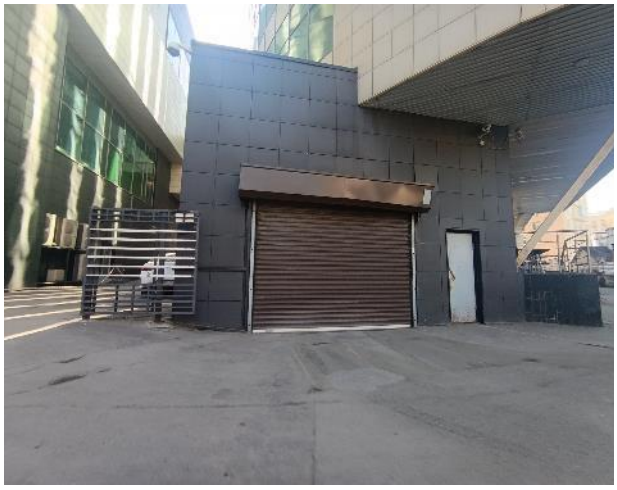


Фото 8. Территория земельного участка

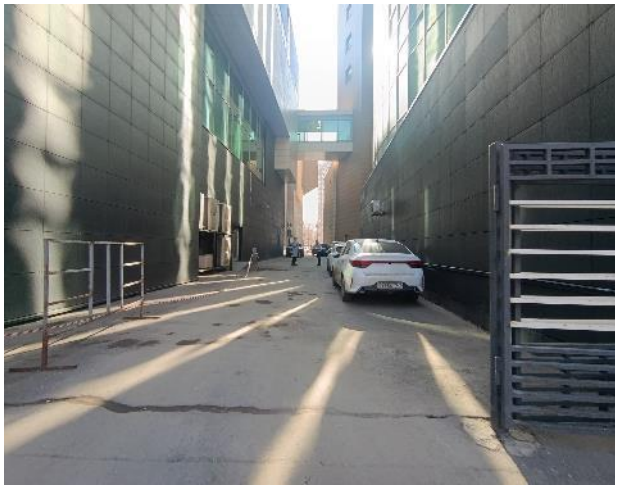


Фото 9. Территория земельного участка

Фото 10. Территория земельного участка

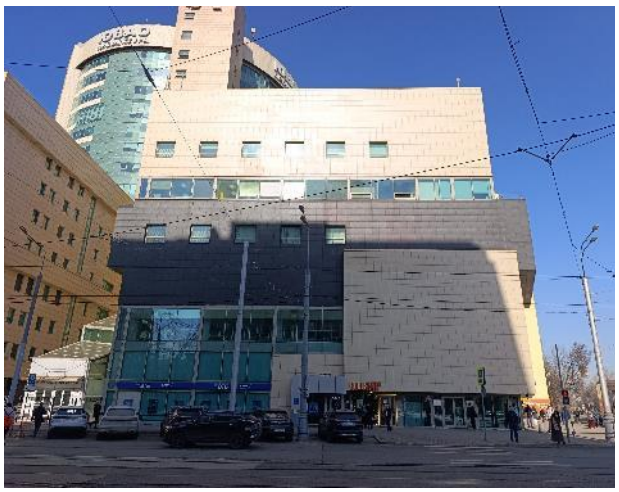


Фото 11. Фасад здания

Фото 12. Фасад здания

Фото 13. Фасад здания

Фото 14. Входная группа

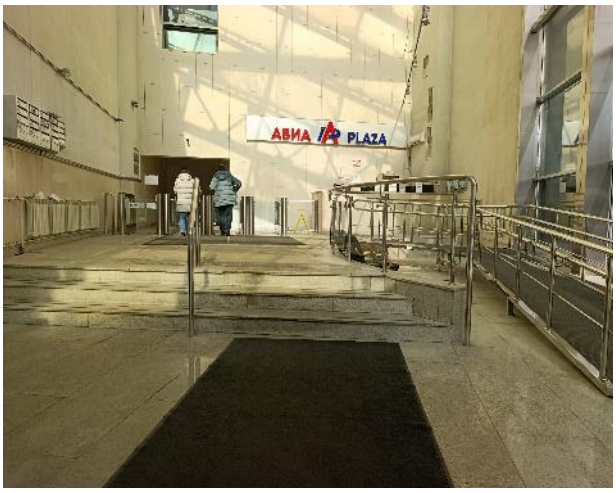


Фото 15. Входная группа

Фото 16. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

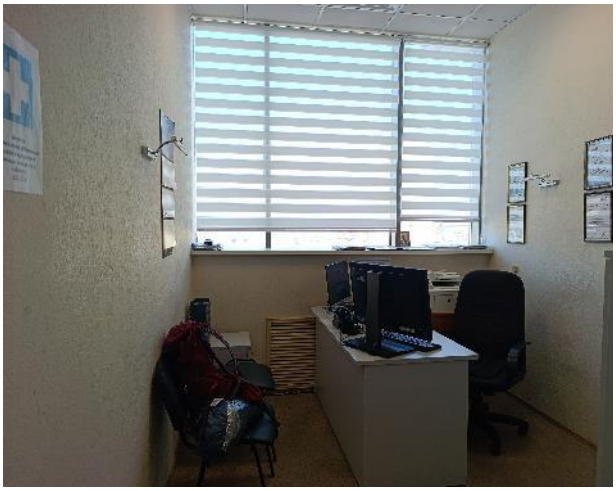


Фото 17. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 18. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 19. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

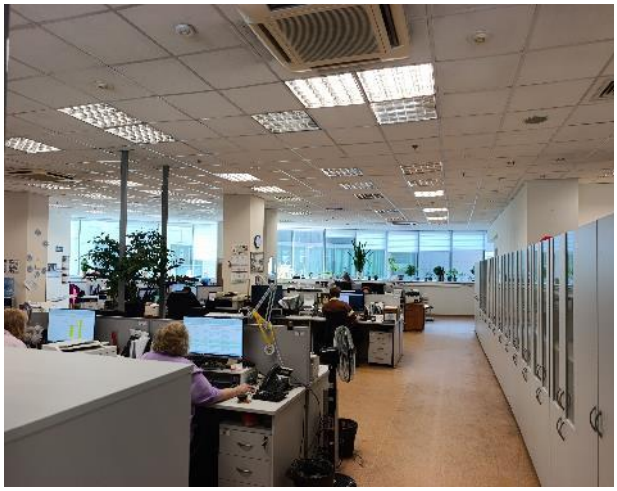


Фото 20. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 21. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 22. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 23. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 24. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 25. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 26. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 27. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 28. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 29. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 30. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 31. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 32. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 33. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

Фото 34. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

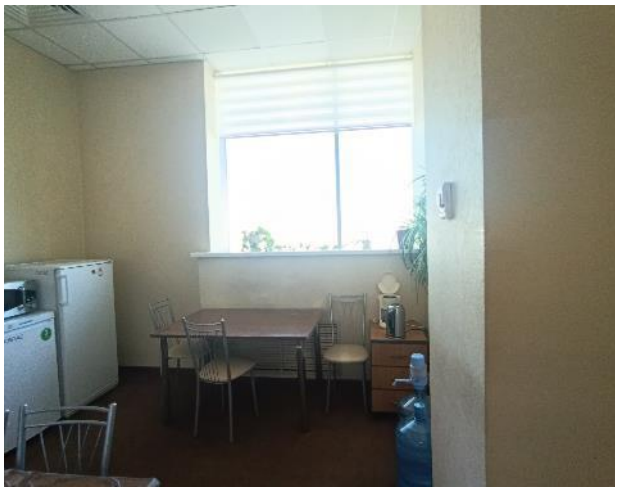


Фото 35. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 36. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 37. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 38. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 39. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 40. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 41. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

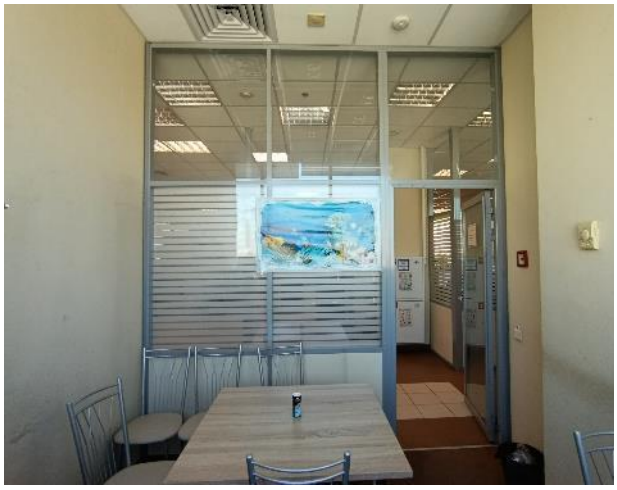


Фото 42. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

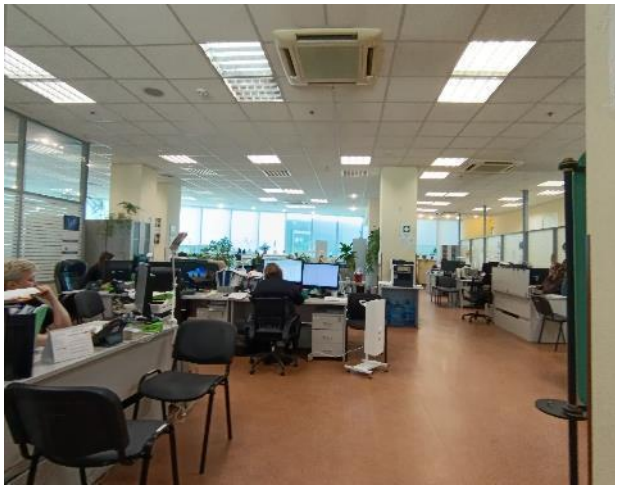


Фото 43. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 44. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 45. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 46. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 47. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 48. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 49. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 50. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 51. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 52. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 53. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

Фото 54. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 55. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 56. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

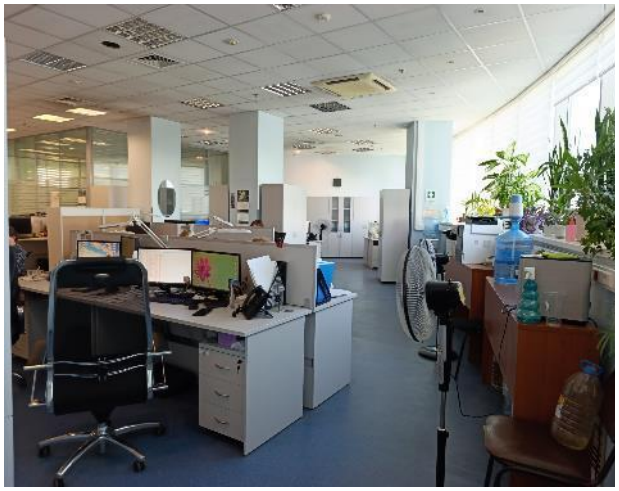


Фото 57. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 58. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 59. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 60. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 61. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 62. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 63. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 64. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 65. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

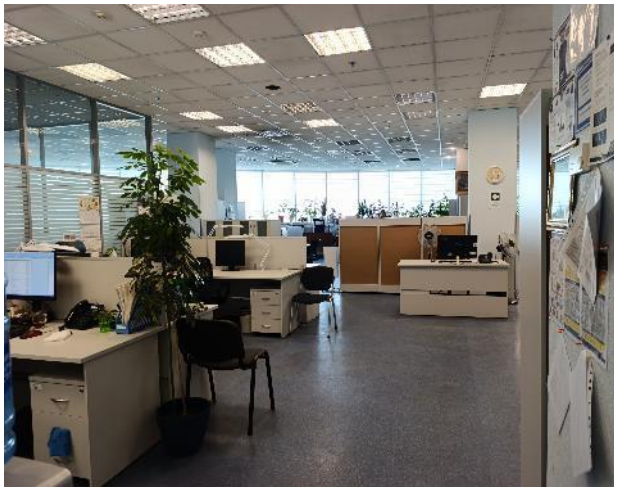


Фото 66. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 67. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 68. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 69. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 70. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 71. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 72. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 73. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 74. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 75. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

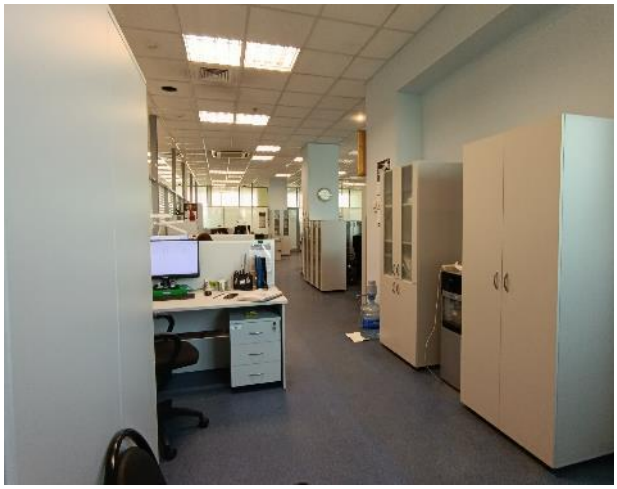


Фото 76. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 77. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

Фото 78. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 79. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 80. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 81. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 82. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 83. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 84. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 85. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 86. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 87. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 88. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 89. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 90. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

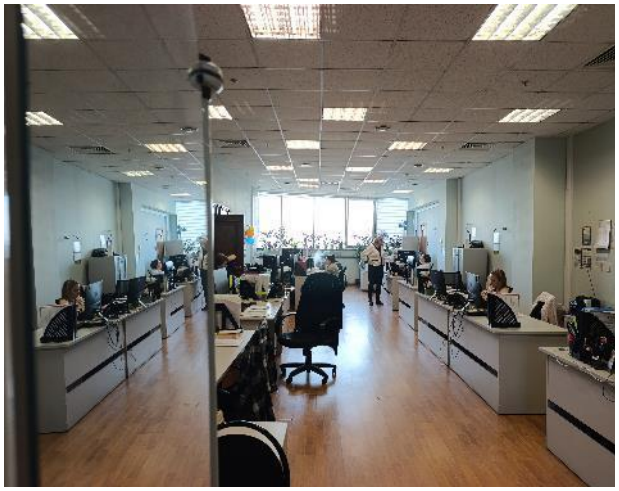


Фото 91. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 92. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 93. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 94. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 95. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Фото 96. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Источник: визуальный осмотр объекта оценки